



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.
(Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 Consejo Superior de la Judicatura)

Bogotá D.C., once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO: PROCESO DECLARATIVO (CANCELACION DE HIPOTECA) DE JULIAN SALAZAR POSADA CONTRA EDUARDO ANTONIO BOTERO JARAMILLO Y SERGIO CARDONA GARCÍA. RAD. 110014003077201901260.

Por cumplirse los presupuestos consagrados en el artículo 278 del C.G del P., procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso ejecutivo del epígrafe.

ANTECEDENTES

1.- A través de apoderado judicial, Julián Salazar Posada promovió demanda en contra de Eduardo Antonio Botero y Sergio Cardona García, para que con su citación y audiencia, previo los trámites legales, se haga mediante sentencia los siguientes pronunciamientos: *(i)* Declarar extinta, por prescripción, la deuda contenida en la escritura pública No. 1044 del 24 de abril de 1987, extendida en la Notaría Trece del Círculo de Bogotá; *(ii)* Ordenar la cancelación del gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-330899, como aparece registrado en la Anotación 015 del Folio de Matrícula; y *(iii)* Oficiar a la oficina de registro de instrumentos públicos para que se inscriba tal situación.

2.- El demandante menciona que mediante Escritura Pública No. 1044 del 24 de abril de 1987 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, se constituyó gravamen hipotecario por el entonces propietario, Sergio Cardona García a favor de Eduardo Antonio Botero Jaramillo, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 15-45 de esta ciudad, cuya identificación y alinderamiento se consignan en el hecho primero de la demanda, y que el plazo para el cumplimiento de la obligación venció el día con fecha de vencimiento el 1° de julio de 1987.

Añadió que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble, por adjudicación que se le hizo dentro del proceso de sucesión de su progenitora Cecilia Posada de Salazar y, que aquella a su vez lo adquirió por Escritura Pública No. 1129 de 15 de agosto de 1991, la cual fue aclarada mediante Escritura Pública No. 590 de 6 de noviembre de 1992.

Señaló que los convocados a la fecha no han realizado los trámites para el levantamiento de la hipoteca, por lo que el mismo continúa inscrito, como se advierte en el certificado de tradición aportado al plenario.

Agregó que, que los convocados no han adelantado actuación alguna para hacer efectivo el levantamiento de la hipoteca, y, por ende, operó el fenómeno de la

prescripción de carácter extintivo por transcurrir el plazo establecido en el artículo 2537 del Código Civil.

3.- Por auto de 2 de septiembre de 2019 se admitió la demanda, cuya decisión se notificó a los convocados a través de *Curador Ad Litem* acorde se acredita en acta de fecha 14 de julio de 2021, quien contestó la demanda proponiendo la excepción genérica.

Por cuanto no hay pruebas que practicar, pues todas son documentales, y están dados los presupuestos del inciso final del artículo 392, así como los requisitos del artículo 278 del C. G del P., se proferirá sentencia anticipada que resolverá de fondo el asunto.

CONSIDERACIONES

1.- Se encuentran reunidos los presupuestos procesales ya que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad para ser parte y el Juzgado es competente para conocer del litigio. Además, no se advierte vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

Así mismo está presente la legitimación activa y pasiva en tanto que el demandante Julián Salazar Posada es el propietario del bien hipotecado y los demandados son los acreedores hipotecarios.

Igualmente, revisada la actuación, se tiene que se dan los presupuestos legales para atender las pretensiones de la demanda por cuanto está plenamente demostrada la existencia del gravamen hipotecario, tal y como consta de la anotación No. 015 del Certificado de tradición del Folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C-330899 militante a folios 23 a 26.

2.- La hipoteca es un contrato accesorio que permite asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Por su connotación de derecho real, confiere el derecho de persecución y preferencia a su titular -art. 2452 y 2448 CC.-, lo que faculta al acreedor para adelantar acciones judiciales con miras a obtener la satisfacción del crédito garantizado, independientemente de quien sea el titular o poseedor del bien gravado, asistiéndole un mejor derecho (de preferencia) frente a los demás acreedores. Los artículos 65, 1499, 2410, 2432 y 2457 del Código Civil precisan que es una especie de caución, dado que se constituye «*para la seguridad de otra obligación propia o ajena...*» y «*tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella*», además, como derecho de prenda que es, «*supone siempre una obligación principal a que accede*», y se «*extingue con la obligación principal*».

Por su parte, en torno a la relación de dependencia que caracteriza a la hipoteca con la obligación principal, el Código Civil unificó la prescripción de la acción hipotecaria con la de aquella, al prever en el artículo 2537 que «*la acción hipotecaria y las demás que procedan de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden*». Así mismo, precisó que esa accesoriedad tampoco se desvanece en el caso de las hipotecas abiertas, aunque se hayan constituido con anterioridad a la obligación garantizada, pues en el inciso 3° del artículo 2438 del Código Civil, al ocuparse de las hipotecas condicionadas, reitera esa característica al establecer que podrá así mismo otorgarse en cualquier tiempo, antes o después, de los contratos que acceden, por manera que, extinguida la obligación principal, ésta necesariamente se extingue por mandato del artículo 2457 del Código Civil, el cual reza: «*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 el cual fue constituida. Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva”.

3.- Descendiendo al caso en concreto, advierte el Despacho que las pretensiones de la parte demandante están llamadas a prosperar, por cuanto la obligación principal garantizada, se encuentra prescrita y, por contera, la hipoteca.

En efecto, la prueba documental allegada con la demanda da cuenta que la deuda cuya garantía hipotecaria se pretende extinguir, según la cláusula primera de la Escritura Pública No. 1044 del 24 de abril de 1987 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, tiene como fecha de vencimiento el 1° de julio de 1987; sin embargo, han transcurrido más de treinta y cuatro (34) años desde que se cumplió la exigibilidad de la hipoteca en comento, sin que la parte aquí demandada hubiera demostrado que a la fecha se encontrara vigente que permitiera en manera alguna predicar la vigencia de la garantía hipotecaria.

Entonces, como transcurrieron más de 30 años hasta la presentación de la demanda que se radicó el 6 de mayo de 2019, término que supera con holgura el consagrado en el artículo 2536- modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2001- para que opere el fenómeno extintivo, se accederá a la declaratoria pretendida.

Por demás, no hay evidencia que el término de prescripción se hubiera suspendido, interrumpido o renunciado en alguna de las formas que prevén los artículos 2539 y 2541 del Código Civil -lo cual competía demostrar a la parte demandada a voces de lo previsto en el artículo 169 del CGP-. Por tanto, el derecho de crédito que dio lugar al otorgamiento de la hipoteca -si es que no se había extinguido por pago (pues no hay evidencia de la razón por la cual culminó el juicio ejecutivo)- prescribió, y con él, la garantía real, dada su naturaleza accesoria (art. 2457, ib.). Y ello es así, en la medida que, conforme lo prevé el art. 2538 del Código Civil: *«toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho»* en consonancia con el canon 2535 de la misma codificación, al tenor del cual *«la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones»*.

Ahora, si bien la garantía hipotecaria se constituyó como de segundo grado, no lo es menos que cualquiera que sea su modalidad, dicho gravamen, por esencia, es accesorio, de ahí que, al no estar acreditado que la obligación contraída por el deudor hipotecario se encuentra vigente, o que la cobrada ejecutivamente se encuentra existente entre las partes, aflora nítido que el gravamen debe cancelarse, pues se itera, la obligación principal está extinta, la accesoria también a voces del inciso segundo del artículo 2457 del Código Civil. Además, no obra en el plenario prueba alguna de otra obligación pendiente a favor del acreedor Eduardo Antonio Botero, que diera lugar a pensar que la garantía hipotecaria aún no se ha finiquitado.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia- Sala Casación Civil, señaló que: *“...se desprende la consecuencia evidente e ineluctable de que ésta no puede existir sin la obligación principal a la que respalda. Si la obligación se extingue, necesariamente el gravamen desaparece con él. La extinción de esta garantía se produce, por tanto, de pleno derecho al fenecer la prestación principal, por lo que la intervención del juez en esta precisa materia se circunscribe a constatar dicha extinción, para lo cual habrá de declarar que ésta se produjo en la misma fecha en que*

*desapareció la obligación principal, debiendo, por tanto, ordenar su cancelación inmediata al funcionario del registro correspondiente..."*¹.

En lo que respecta a la excepción: "GENERICA", para el Juzgado es claro que es obligación de la parte demandada proponer las excepciones que en su parecer se configuren, expresando los hechos en que se fundamenten. Y, en este caso, tampoco evidencia el despacho que algún hecho del proceso permita la consolidación de alguna excepción.

4. Corolario, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, en consecuencia, se declarará extinguido, por prescripción, el crédito contenido en la Escritura Pública No. 1044 del 24 de abril de 1987 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, y, por contera se dispondrá la cancelación del gravamen hipotecario, por lo que se oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, a fin de que registre la cancelación del gravamen hipotecario que obra en la anotación 15 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-330899.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el Juzgado administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR extinta, por prescripción, la obligación constituida a favor de EDUARDO ANTONIO BOTERO JARAMILLO mediante escritura pública No. 1044 de 24 de abril de 1987 de la Notaria 13 de Bogotá D.C., por las razones anotadas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: En consecuencia, **CANCELAR** el gravamen hipotecario que en virtud de dicho crédito se constituyó sobre el inmueble de la AC 13 No. 4-03 APTO 403 (Dirección Catastral), que obra en la Anotación 015 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-330899.

TERCERO: OFICIESE en tal sentido a la Oficina de Registro de esta ciudad para que inscriba tal cancelación en el folio de matrícula del inmueble gravado No.50C-330899 y a la Notaría Trece de Bogotá, para lo pertinente.

CUARTO: sin condena en costas por no existir oposición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE²

Firmado Por:

Oscar Giampiero Polo Serrano
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 77

¹ Sentencia de 22 de enero de 2018, Exp. No. 11001-22-03-000-2017-02924-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

² Decisión anotada en el estado No. 080 de 12 de octubre de 2021.

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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:

ae5babc94c978a08f975ea4e75e9bf9d3ed9d53dd0a2b2fbf9b136b23b47acf2

Documento generado en 11/10/2021 10:06:33 AM

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