



<b>DEMANDANTE:</b>	<b>ANA MARIA REY GARRIDO. C.C 51.857.062</b>
<b>APODERADO:</b>	<b>JOSE ABELARDO MARTINEZ MESA C.C.14.875.156 T.P.34.859</b>
<b>DEMANDADOS:</b>	<b>BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS. LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVA: SOCIEDAD RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA.</b>
<b>RADICACO</b>	<b>76-111-40-03-001-2019-00342-00</b>
<b>ASUNTO</b>	<b>Sentencia de 1ª Instancia Anticipada No. 001.</b>

## **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA**

**Guadalajara de Buga Valle, Dos (02) de Marzo de mil veintitrés (2023).**

### **I. OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO**

El objeto de este pronunciamiento es el de proferir la sentencia que en derecho corresponda como parte de la ritualidad típica de esta instancia, misma que se enmarca como anticipada y total, teniendo en cuenta que conforme al Art. 278 del C. G. del P., se configuran los eventos de no haber pruebas por practicar, dentro del proceso **VERBAL SUMARIO PRESCRIPCION EXTINTIVA DE HIPOTECA** promovido a través de apoderado judicial por **ANA MARIA REY GARRIDO** contra **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A** antes **CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS** Y la **SOCIEDAD RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA** en calidad de litisconsorcio necesario por pasiva.

### **II. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.**

#### **2.1. HECHOS:**

1°. Mediante escritura pública No. 2527 del 15 de Noviembre de 1996, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Buga, la señora **NOEMI GARRIDO DE REY**, madre de la señora **ANA MARIA REY GARRIDO**, constituyó hipoteca de primer grado, a favor de la entidad **CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS** hoy **BANCO COMERCIAL AV VILLAS**, sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos



Publicos y Privados de Buga, por la suma de \$20.000.000.oo, representada en el Pagaré No. 113768.

2°. Mediante escritura pública No. 1285 del 23 de Junio de 1997, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Buga, se amplió la anterior hipoteca por valor de \$5.000.000.oo, suma representada en el Pagaré No. 1240699, misma que fue objeto de aclaracion por escritura publica No. 1511 del 17 de julio de 1997, de la misma notaria.

3°. Como consecuencia del incumplimiento de las anteriores obligaciones, la entidad acreedora, en ese entonces, la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO COMERCIAL AV VILLAS, demandó vía proceso ejecutivo con garantía hipotecaria a la señora NOEMI GARRIDO DE REY, conociendo del proceso el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buga, mismo que por Sentencia No. 028 del 16 de diciembre de 2002, acogió las pretensiones de la demanda; la que luego, fuera revocada mediante Acta No. 138 del 08 de agosto de 2006, por el Tribunal Superior de Buga, en sede del recurso de apelacion.

4°. Según anotación No. 013 del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos y Privados de Buga, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buga, mediante oficio No. 361 del 30 de marzo de 2007, dispone la cancelacion de la medida cuatelar que habia sido ordenada mediante oficio No. 300 del 21 de julio de 2000.

5°. A la fecha de presentación de la demanda, ha transcurrido el lapso de tiempo de 13 años, contados desde el 08 de agosto de 2006, fecha en que el superior jerárquico, revocara la referida sentencia, sin que la entidad CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO COMERCIAL AV VILLAS, haya iniciado otro proceso o renegociado la deuda, configurándose el fenómeno de la prescripción extintiva de la obligación, representada en las referidas hipotecas y pagarés.

## **2.2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

Que se decrete la cancelación de las hipotecas constituidas mediante escrituras públicas No. 2527 del 15 de Noviembre de 1996, No. 1285 del 23 de Junio de 1997 y la No. 1511 del 17 de julio de 1997, otorgadas en la Notaria Segunda del Circulo de Buga, respectivamente, e inscritas en el folio de matricula inmobiliaria No. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos y Privados de Buga, contraidas por la señora NOEMI GARRIDO DE REY con la entidad CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO COMERCIAL AV VILLAS, por prescripcion extintiva.

Ademas, se pretende que mediante sentencia, se ordene la cancelacion de la



hipoteca de primer grado constituida por la señora NOEMI GARRIDO DE REY, que registra las anotaciones 09 al 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buga.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL:

Proferido el auto interlocutorio No. 1885 del 27 de agosto de 2019, mediante el cual se admitió la demanda a favor de la parte demandante y en contra de la entidad demandada en la forma solicitada, se realizaron las diligencias de notificación personal, compareciendo la entidad ejecutada a través de apoderado judicial quien contestando la demanda propuso exceptivas de mérito denominadas **-falta de integración del litisconsorcio necesario por pasiva, falta de legitimación en la causa por pasiva, buena fe del Banco Comercial AV Villas S.A. y la innominada-**

#### 3.1. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

La parte demandada, expone ser ciertos los hechos primero y segundo, y no constarle el tercero, en razón a que en mayo de 2007, los créditos garantizados con la referida hipoteca, fueron vendidos por el Banco a la sociedad RESTRUCTURADORA DE CREDITOS DE COLOMBIA LTDA., que como consecuencia y por mandato del artículo 1964 del Código Civil - la cesión de un crédito comprende su hipoteca – y del artículo 895 del Código de Comercio, al considerar la hipoteca como contrato - la cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato.

Frente a las pretensiones de la demanda, se pronuncia en el sentido que la entidad bancaria Banco Comercial AV Villas S.A, no se encuentra legal ni contractualmente facultado para oponerse, recibir el pago de la obligación garantizada y tampoco para cancelar la mencionada hipoteca, en razón a la cesión de derechos de crédito celebrada a favor de la sociedad RESTRUCTURADORA DE CREDITOS DE COLOMBIA LTDA.

#### 3.2. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

A.) FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVA. Expone que de conformidad a lo establecido en el artículo 61 del Código General de Proceso, en el presente caso, se hace necesaria la vinculación de la sociedad RESTRUCTURADORA DE CREDITOS DE COLOMBIA LTDA. en razón a que no es posible decidir sin su comparecencia por ser los directamente afectados con la sentencia en calidad de acreedores hipotecarios.



B.) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA. Refiere que el 31 de mayo de 2007, el BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A, cedió a favor de la sociedad RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA, un portafolio completo, compuesto por créditos, junto con sus garantías y demás accesorios, así como las acciones y privilegios inherentes a los mismos, encontrándose dentro de los créditos que conforman el portafolio objeto de la venta, los créditos a cargo de la señora NOHEMI GARRIDO DE REY, garantizados con la hipoteca registrada en las anotaciones 06-10 y 11 del Folio de Matricula Inmobiliaria 373-28112 que corresponde al inmueble objeto del presente proceso, por lo que la falta de legitimación en la causa por pasiva, se desprende del contrato de cesión que la entidad bancaria hiciera a la citada sociedad cesionaria, la que fue aceptada anticipadamente por la señora NOHEMI GARRIDO DE REY, tal y como se desprende del contrato de hipoteca celebrado.

C.) BUENA FE. Para esta excepción aducen que la cesión o transferencia de los créditos a cargo de la señora NOHEMI GARRIDO DE REY junto con sus garantías a la sociedad RESTRUCTURADORA DE CREDITOS DE COLOMBIA LTDA, fue con el cumplimiento de las normas y requisitos establecidos por el legislador para esta clase de contratos, razón por la cual además no debe ser condenado en costas.

### 2.3. TRÁMITE DE INSTANCIA.

De lo anterior, mediante providencia del 18 de marzo de 2021, y conforme lo dispuesto en el artículo 391 del C. G. del P., se surtió el respectivo traslado de las exceptivas, sin que las mismas fuesen recorridas por el apoderado judicial de la parte demandante.

Derivado de lo anterior, y a fin de evitar nulidades de orden procesal, el despacho mediante providencia del 03 de marzo de 2022, dispuso la VINCULACION al contradictorio del presente proceso con la SOCIEDAD RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA., a través de su representante legal, en calidad de LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVA, de la cual con auto de 19 de abril se autorizó su notificación en cualquiera de las direcciones suministradas por la parte demandante, surtiendo la notificación personal vía electrónica al correo [fcuberos@prietocarrizosa.com](mailto:fcuberos@prietocarrizosa.com), el día 10 de junio de 2022, conforme lo dispone el Art. 8 del Decreto 806 de 2020. Mediante Auto 1492 de 22 de julio de 2022 se tuvo por debidamente notificada dicho litisconsorte necesario, y vencido el término que tenía para contestar, el mismo guardó silencio.

Igualmente se encuentra acreditada la calidad ostentada por la demandante señora **ANA MARIA REY GARRIDO**, como heredera de la causante **NOHEMI GARRIDO DE REY**, quedando así establecido su interés en este asunto.



#### IV. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que conforme al artículo 278 del C. G. del P., se da el presupuesto señalado en su numeral 2, que faculta al Juez para proferir SENTENCIA ANTICIPADA total o parcial y de manera escrita.

##### 4.1. DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

###### a.- COMPETENCIA:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer de la presente demanda declarativa verbal sumaria de prescripción extintiva de hipoteca, tanto por la naturaleza del proceso, por su cuantía que es de única instancia, como por el factor territorial dado por el lugar de domicilio de la entidad demandada, por el lugar donde se suscribió las escrituras de hipoteca y de ubicación del inmueble implicado. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a esta instancia. Así las cosas, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

###### b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser parte está demostrada para ambos extremos, pues, quien demanda es una persona natural, mayor de edad con plenas capacidades para ejercer derechos y contraer obligaciones, y se demanda a una persona jurídica de la cual se encuentra acreditado su existencia y representación; para la vinculada en litisconsorcio necesario por pasiva, que también es una sociedad, al no comparecer a través de su representante legal, no hicieron las acreditaciones del caso.

###### c.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

La legitimación en la causa ha sido definida por la jurisprudencia, como la titularidad de los derechos de acción y de contradicción. La legitimación en la causa puede ser activa, cuando se refiere a la capacidad que tiene una persona para demandar; o pasiva cuando tiene que ver con la capacidad para comparecer como demandado.

Para el ordenamiento jurídico colombiano la naturaleza jurídica imperante, es que la legitimación en la causa existente en el actor se encuentra integrada con el derecho material y, por tanto, con la titularidad del derecho sustancial. Así las cosas, resulta evidente que en un proceso con pretensión extintiva de una hipoteca, la legitimación en la causa de los sujetos que comparecen como actores por un interés que se deriva en un contrato, deben establecer procesalmente la titularidad del derecho que



alegan, esto es, haber sido parte en dicho acuerdo jurídico que se ataca para su extinción, de igual manera, para la contraparte, quien también debió participar en el mismo, para cumplir su legitimación por pasiva.

Para el caso concreto, se tiene que las escrituras públicas que continen el acto de constitución de hipoteca, de ampliación y aclaración de la misma, fueron suscritas por la señora NOEMI GARRIDO DE REY en su calidad de constituyente, y a favor de la entidad CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO COMERCIAL AV VILLAS.

En cuanto a la LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, se encuentra acreditado el interés de la demandante ANA MARIA REY GARRIDO como hija, heredera de la causante señora NOHEMI GARRIDO DE REY y actual propietaria del bien inmueble objeto de demanda, según registro civil de nacimiento de la primera y copia de Escritura Pública No. 703 de 26 de abril de 2019 corrida en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá que protocolizó el acto de Adjudicación en Sucesión, siendo la causante NOHEMI GARRIDO DE REY, fallecida el 14/12/2017, y una de las asignatarias es Ana María Rey Garrido; en la misma se incluye entre otros activos, el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 373-28112 (Cra 14 No. 2- 44 Buga) que es el mismo que es objeto de la hipoteca que se pretende extinguir, el cual le correspondió en un 100% a la demandante según la Primera Hijuela e inscrita en la Anotación No. 16 de 17/05/2019 del folio de M.I. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

Queda de esta manera establecido que entre la persona que convoca a este pleito y el derecho invocado, existe un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte le resulte vinculante. Por demás para este caso se puede agregar, que el artículo 1008 del Código Civil, tiene previsto que: *“Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular. El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto. (...)”* A su turno, el artículo 1040 del citado Código, modificado por el artículo 85 de la Ley 153 de 1887, subrogado a su vez por el artículo 2 de la Ley 29 de 1982, reconoce como sucesores, entre otros, a los hijos y al cónyuge supérstite... Por esta razón, tenemos que concluir que si por ministerio de la ley una persona es llamada a suceder a otra en sus bienes y derechos, también debe pasar a ocupar el lugar del difunto para reclamar ante las autoridades administrativas y judiciales los derechos que a esa persona le hubieren podido corresponder. De lo antedicho se debe inferir sin lugar a dudas, que la accionante tiene facultad para reclamar ante la administración judicial los derechos del difunto, más aún, que el bien objeto del reclamo ya se encuentra adjudicado a su nombre.

Al haberse adjudicado por sucesión el inmueble a la demandante, ésta lo ha adquirido con el gravamen de hipoteca, ante lo cual, su interés reluce también por el hecho de que puede verse afectada por el derecho de persecución que le asiste al acreedor hipotecario, derecho que le permite como acreedor privilegiado embargar



el inmueble que garantiza el pago de la deuda en manos de quien quiera que se encuentre, inclusive en poder de un tercero adquirente. Más en general, prerrogativa del titular de un derecho real de embargar el bien que es objeto del derecho, cualquiera que sea su poseedor.

De la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, merece un estudio particular, toda vez que fue materia de excepción de mérito propuesta por la parte demandada, la cual indica que ello se desprende del contrato de la cesión que la entidad demandante le hiciera el 31 de mayo de 2007 a la cesionaria sociedad RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA, la que fue aceptada anticipadamente por la señora NOHEMI GARRIDO DE REY, tal y como se desprende del contrato de hipoteca celebrado. Esto lo acredita con certificación del Jefe de Cartera del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A, de 25/08/2020 que hace constar que: *“El 31 de mayo de 2007 el Banco Comercial AV Villas cedió el crédito No. 113768, a la sociedad Reestructuradora de Créditos de Colombia Ltda., junto con sus garantías y demás accesorios, así como las acciones y privilegios inherentes a los mismos”*; que es el mismo que la señora Garrido de Rey Noemi con C.C. No. 29.277.985, contrajo con esa entidad. Según indica la demandada, esto se dio dentro de la venta de un portafolio completo, compuesto por créditos, junto con sus garantías y demás accesorios, así como las acciones y privilegios inherentes a los mismos, encontrándose dentro de los créditos que conforman el portafolio objeto de la venta.

Sabiendo que la cesión de crédito es una operación a través de la cual un acreedor (o cedente) transmite a un tercero (o cesionario) los derechos de cobro de un crédito pendiente. Este último, a cambio de ellos, abona una contraprestación. Como consecuencia, de ese tipo de cesión, el artículo 1964 del Código Civil dispone que, *“la cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente”*. Norma que se armoniza con el Artículo 895 del Código de Comercio, al considerar: *“La cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato; pero no transfiere los que se funden en causas ajenas al mismo, o en la calidad o estado de la persona de los contratantes”*.

Bajo estas explicaciones, resulta claro que para la entidad inicialmente demandada ya no le asiste un derecho de contradicción y por tanto, interés o capacidad para comparecer como parte pasiva conforme a la demanda instaurada, puesto que su derecho económico principal y accesorio lo trasladó a otra persona jurídica, que la desvincula de esa relación contractual inicial con la deudora hipotecaria, tal como se acredita con la cesión realizada a favor de la sociedad RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA, de varios créditos, entre ellos, el que se encuentra a cargo de la señora NOHEMI GARRIDO DE REY, que incluye la hipoteca con la cual se los garantizó, constituida con escritura pública No. 2527 del 15 de Noviembre de 1996 y subsiguientes, registradas en el Folio de Matricula Inmobiliaria 373-28112 que corresponde al inmueble objeto del presente proceso; en consecuencia, es con esa entidad cesionaria con la cual se encuentra actualmente



integrado ese derecho material y por ende, quien debe fungir como demandada para atender las pretensiones de la parte actora; existiendo así probada la falta de legitimación en la causa por pasiva para el BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., a su vez, se cumple la legitimación en la causa por pasiva para la sociedad RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA., misma que fue debidamente vinculada a este proceso como litisconsorte necesario de la parte demandada.

#### **4.2 PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:**

Dentro de este proceso declarativo, el tema a decidir es determinar si se cumplen las condiciones y requisitos para proceder a la declaración de prescripción extintiva de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de propiedad de la demandante ANA MARIA REY GARRIDO quien lo obtuvo por adjudicación por sucesión, y que fuera de la causante NOEMI GARRIDO DE REY, y protocolizada en los respectivos instrumentos contentivos de constitución de hipoteca, adición y aclaración de la misma, escrituras públicas No. 2527 del 15 de Noviembre de 1996, No. 1285 del 23 de Junio de 1997 y la No. 1511 del 17 de julio de 1997, otorgadas en la Notaria Segunda del Circulo de Buga, respectivamente, e inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buga, en favor y garantía del crédito otorgado por la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS hoy BANCO COMERCIAL AV VILLAS, derechos cedidos a la cesionaria REESTRUCTURADORA DE CREDITOS DE COLOMBIA LTDA, y las consecuentes cancelaciones de los instrumentos y anotaciones pertinentes ante las respectivas autoridades de notariado y registro.

#### **4.3 TESIS QUE DEFENDERÁ EL JUZGADO:**

El Juzgado defenderá la tesis de que en el caso bajo estudio se debe dictar sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, declarando la prescripción extintiva de los derechos representados en las garantías hipotecarias constituidas mediante las escrituras públicas indicadas y de las que se allegó copias con la demanda, por cumplirse con los presupuestos para dicha declaración.

#### **4.4 PREMISAS QUE SOPORTAN LA TESIS DEL JUZGADO:**

El argumento central de esta tesis se soporta en las siguientes premisas:

##### **4.4.1. Premisas Normativas:**

Como sostén normativo de la tesis expuesta por el Juzgado, se cuenta con lo siguiente:



1°. El artículo 83 de la Constitución Nacional establece *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”*

2°. El artículo 665 del Código Civil, que define el derecho real de dominio: *“es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.”*

*“Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”*.

3°. El artículo 2432 del Código Civil, que define la hipoteca como, *“un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”*.

4°. Sobre el derecho de persecución del bien hipotecado, contemplado en el artículo 2452 se tiene que: *“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido”*.

5°. Sobre la extinción de la hipoteca consagrado en el artículo 2457 de la norma en cita, dice: *“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”*.

6°. Sobre la prescripción extintiva o liberatoria definida en el artículo 2512 de la norma en comento: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”*

7°. A su vez reza el artículo 2535 ibídem: *“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 este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible.”*

8°. Ahora bien, señala el artículo 2536 del Código Civil: *“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará*



*solamente otros cinco (5). Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.*

9°. Acorde con el citado artículo, para el doctrinante Alberto Tamayo Lombana<sup>1</sup>: *“se ha visto que la falta de actividad del titular de un derecho o de una acción es la base de la prescripción extintiva, ya sea ella la de largo o corto tiempo. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible. Si la prescripción es, entre otras cosas, una sanción al acreedor negligente, no podrá deducirse esa negligencia antes que él estuviera legitimado para ejercer su acción orientada a reclamar su derecho.”*

10°. La Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Sentencia del 10 de septiembre de 2014. Expediente STC12478-2014, señaló al respecto: *“...al ser una garantía, la hipoteca no tiene una vida perdurable. De ahí que el artículo 2457 del C. C., en su inc. 1°, establezca, como la más obvia de las causas de la terminación de la hipoteca, la de la extinción de la “obligación principal”. Así pues, desaparecida la obligación principal por uno cualquiera de los motivos que la ley prevé, también desaparece la hipoteca porque esta no puede subsistir sin aquella. A menos que, tratándose del cumplimiento de la obligación, este se haya dado bajo uno de los supuestos previstos en los ordinales 3°, 5° ó 6° del artículo 1668, ya que, en ellos, con arreglo al artículo 1670, la hipoteca se “traspasa al nuevo acreedor”.*

11°. En el artículo 282 del C. G. del P. se dispone: *“Resolución sobre excepciones. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”.*

12°. El artículo 1757 del Código Civil, con relación a la prueba de las obligaciones dice: *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”.*

13°. Por su parte, el artículo 167 del Código General del Proceso expresa: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”.*

#### **4.4.2 Premisas fácticas:**

Como soporte fáctico o de hecho probado, se tiene que se acredita la existencia del respectivo gravamen de hipoteca a través de las copias de los instrumentos respectivos, así: la Escritura Pública No. 2527 del 15 de Noviembre de 1996, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Buga de constitución de la hipoteca de primer grado otorgada por la señora NOEMI GARRIDO DE REY a favor de la

<sup>1</sup> Manual de obligaciones, segunda edición, capítulo xii. Autor Alberto Tamayo Lombana.



Rad. 761114003001-2019-00342-00

entidad CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-28112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buga, por la suma de \$20.000.000.00, crédito representado en el Pagaré No. 113768.

De igual manera, la Escritura Pública No. 1285 del 23 de Junio de 1997, de la misma Notaria, mediante la cual se amplió la anterior hipoteca por valor de \$5.000.000.00, y la de aclaración Escritura Publica No. 1511 del 17 de julio de 1997, de la misma notaria.

Se acredita que cursó proceso ejecutivo hipotecario promovido por la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS en contra de la señora NOEMI GARRIDO DE REY, del cual se profirió la Sentencia No. 028 del 16 de diciembre de 2002 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buga, ordenando el remate del bien inmueble dado en garantía. Según copia de la Sentencia de segunda instancia contenida en el Acta No. 138 del 08 de agosto de 2006, proferida por el Tribunal Superior de Buga, en sede del recurso de apelacion, revocó la decisión de primera instancia y en su lugar negó las pretensiones ejecutivas.

Se aporta el certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-28112, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad, donde se destaca la inscripción de la hipoteca, Anotación No. 009 de 19/11/1996; de su amplificación, Anotación No. 010 de 25/06/1997 y de su aclaración, Anotación No. 011 de 18/07/1997. De igual manera, en la Anotación No. 012 de 25/08/2000 se inscribió embargo acción real Proceso Ejecutivo Hipotecario; en la Anotación 013 se inscribió el oficio No 361 del 30 de marzo de 2007 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de la Buga, que dispone la cancelacion de la medida cuatelar que habia sido ordenada mediante oficio No. 300 del 21 de julio de 2000.

Como se había indicado, con certificación del Jefe de Cartera del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A, de 25/08/2020 se acredita que dicha entidad financiera el 31 de mayo de 2007 le vendió o cedió el crédito No. 113768, a la sociedad Reestructuradora de Créditos de Colombia Ltda., junto con sus garantías y demás accesorios, así como las acciones y privilegios inherentes a los mismos, el cual corresponde al crédito de la señora Garrido de Rey Noemi con C.C. No. 29.277.985.

Este juzgado, una vez conocido de la demandada sobre ese acto jurídico, procedió a integrar el litisconsorcio necesario con la SOCIEDAD RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA., la cual fue notificada vía correo electrónico conforme la información suministrada por la parte demandante. De la consulta realizada por internet al registro al Registro Único Empresarial -RUES- arrojó sobre dicha compañía la siguiente información:



- > Inicio
- > Registros
- > Estado de su Trámite
- > Cámaras de Comercio
  - Consulta Tratamiento
  - > Datos Personales
- > Formatos CAE
  - Recaudo Impuesto de
  - > Registro

ira Entidades    Consulta Beneficio a Empresarios    Guía de Usuario Público    Guía de Usuario Registrado    Cámaras de Com

## > RESTRUCTURADORA DE CREDITOS DE COLOMBIA LTDA

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla:

Cámara de comercio    BOGOTA

Identificación    NIT 900162201 - 3

### Registro Mercantil

- > Estado de su Trámite
- > Cámaras de Comercio
  - Consulta Tratamiento
  - > Datos Personales
- > Formatos CAE
  - Recaudo Impuesto de
  - > Registro

Numero de Matricula    1719266

Último Año Renovado    2011

Fecha de Renovación    20110506

Fecha de Matricula    20070709

Fecha de Vigencia    21071231

Estado de la matricula    CANCELADA

Fecha de Cancelación    20120220

Tipo de Sociedad    SOCIEDAD COMERCIAL

- > Estado de su Trámite
- > Cámaras de Comercio
  - Consulta Tratamiento
  - > Datos Personales
- > Formatos CAE
  - Recaudo Impuesto de
  - > Registro

Tipo de Organización    SOCIEDAD LIMITADA

Categoría de la Matricula    SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó  
 ESAL

Fecha Ultima  
 Actualización

**Sin resultados para mostrar.**

Es decir, se trata de empresa matriculada en el registro mercantil el 09/07/2009, el último año que renovó fue el 06/05/2011 y presenta estado de la matrícula Cancelada, lo que tuvo lugar el 20/02/2012, sin presentar más información.



#### 4.5 EL CASO CONCRETO:

El proceso de prescripción extintiva o liberatorio de hipoteca, respaldado en los artículos 2535 a 2541 del Código Civil, es un trámite declarativo, cuya finalidad es permitir la extinción de acciones, derechos y obligaciones de mutuo, que exigen solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, tiempo que será contabilizado desde que la obligación se haya hecho exigible.

Es así como el artículo 2535 ibídem, faculta extinguir las acciones no ejercidas durante el tiempo en que una obligación se hace exigible y según el artículo 2536 modificado por la Ley 791 de 2002 que aplica para este caso, en tanto se refiere a las acciones ejecutiva y ordinaria y los tiempos para que opere la prescripción extintiva y que ya se transcribió en las premisas normativas.

Con respecto a la hipoteca es sabido que se trata de un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo), que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

De esa definición se puede extraer que la hipoteca es accesoria al crédito o contrato de mutuo, en consecuencia, aplicaría para ésta, el principio de que “Lo accesorio sigue a lo principal”; regla lógica por la que se ordena que aquello que sea accesorio al objeto fundamental de una obligación siga el mismo destino que la primera.

Para el caso en concreto, se destaca conforme a los documentos aportados por la parte demandante y por la demandada en sus exceptivas de mérito<sup>2</sup> que se ha relacionado como demostrativos de los hechos, la señora Noemi Garrido de Rey, además de su responsabilidad personal, constituyó hipoteca abierta de primer grado a favor de la entidad Corporación de Ahorro y Vivienda Av Villas, sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **373-28112**, hasta por la suma de \$20.000.000.00, más lo que corresponda a intereses de plazo y de mora liquidados, los costos judiciales y extrajudiciales de la cobranza si a eso hubiere lugar; hipoteca que estará vigente mientras exista alguna obligación a cargo de la parte hipotecante o de sus sucesores a favor de la Corporación. Luego, con la Escritura Pública No.

<sup>2</sup> Numeral 01 expediente digitalizado y numeral 13 expediente electrónico.



1285 del 23 de Junio de 1997, se amplió la anterior hipoteca por valor de \$5.000.000.00. Dicho instrumento fue objeto de aclaración por escritura pública No 1511 del 17 de julio de 1997, en cuanto al valor total equivalente a esa fecha del crédito que queda en la suma de \$25.000.000.

De esa manera, en esos instrumentos también se constituyen las obligaciones principales o contrato de mutuo, a la vez que la constitución de la hipoteca que las respalda. Las sentencias proferidas en el proceso ejecutivo hipotecario No. 2000-0092 que cursó en el Juzgado 3º Civil del Circuito de Buga, indica más detalle de los créditos objeto de cobro soportados en pagarés y respaldados con la hipoteca a la que se ha hecho referencia; se trata de obligaciones otorgadas inicialmente en UPACs y luego convertidas a UVR y su equivalente en pesos.

Se indica que la parte demandante **“hizo uso de la cláusula aceleratoria**, ya que el plazo de los créditos era de 156 cuotas mensuales a partir del 29 de diciembre de 1996, esto es en cuanto al Pagaré No. 113168 y de 60 cuotas mensuales sobre el Pagaré 124069. De esta manera, el ejecutante solicitó y así se libró mandamiento de pago, con exigibilidad desde el 29 de abril de 1999, fecha a partir de la cual se cobra intereses de mora.

Como se indicó en primera instancia, la Sentencia No. 028 del 16 de diciembre de 2002 declaró no probadas las excepciones propuestas por la entidad demandante y ordenó el remate del bien inmueble de propiedad la señora Noemi Garrido de Rey. En sede de apelación, por Sentencia de 8 de agosto de 2006, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Buga, revoca la sentencia de primera instancia, dejando sin valor el mandamiento ejecutivo librado; de sus consideraciones se tiene que, la decisión se apoya en el hecho de que con los títulos valores aportados y demás documentos, no se puede determinar cuál es el valor verdaderamente cobrado y que, por la incertidumbre generada, impide que pueda disponerse el remate del bien dado en garantía hipotecaria.

Conforme a lo anterior El término de prescripción se cuenta **desde la presentación de la demanda**, cuando se haga valer la cláusula aceleratoria pactada. La Corte Suprema de Justicia ha señalado que cuando el acreedor hace valer la cláusula aceleratoria, el término de prescripción se cuenta desde la presentación de la demanda. De esa manera, en el caso concreto, de las consideraciones que se dan en la sentencia de primer grado del proceso ejecutivo hipotecario No. 2000-0092, se logra extraer que la fecha de presentación de la demanda ronda por la fecha del **21 de julio de 2000**.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el término de prescripción de un derecho se puede interrumpir por diversas situaciones, como por ejemplo las señaladas en el artículo 2539 del código civil, que son: (1) Cuando el deudor reconoce expresa o tácitamente la deuda o (2) Cuando se presenta la demanda judicial. Como quiera que este caso, se interrumpió el término prescriptivo, por esta segunda causal, donde prosiguió el proceso ejecutivo hasta su culminación con sentencias de primera y



segunda instancia; luego, de definido el litigio con la revocatoria del mandamiento de pago. Se tiene que luego de la ejecutoria de la sentencia del Ad quem, dicho término vuelve a iniciar de nuevo, es decir, se cuenta desde cero.

La Sentencia de segunda instancia es de fecha 8 de agosto de 2006, luego, el juzgado de origen profirió el Auto de 25 de septiembre de 2006 de estarse con lo resuelto por el superior en la referida decisión. Todos estos documentos de fallos y constancias de notificación y ejecutoria, cuentan con constancia de confrontación de los mismos, expedida por el secretario del Juzgado 3º Civil del Circuito de Buga.

Entonces, contando desde cero, se toma como referencia la fecha de esa última decisión, **25 de septiembre de 2006**, a partir de la cual no hay constancia de que se haya ejercido acción alguna, así, para la acción ejecutiva, al contar los cinco (5) años que dispone la ley como término de prescripción, estos dan hasta el **25 de septiembre de 2011**; es decir, a esa fecha se extinguió la acción ejecutiva que le asistía a la entidad acreedora hipotecaria para reclamar sus derechos.

Entonces, al momento de la presentación de esta demanda declarativa, esto es, el **09 de agosto de 2019**, ya había transcurrido el término de prescripción de la acción hipotecaria, acción que conforme al Art. 2536 del C. Civil, modificado por el artículo 1 de la ley 791 de 2002, supera con creces el límite del tiempo legal previsto para haber ejercido el derecho contemplado, donde al extinguirse la obligación principal, de igual manera, se sofoca la garantía hipotecaria, y es por ello que esta pretensión de la presente demanda, debe entrar a prosperar. Sin olvidar que es a través de la acción ejecutiva que se tiene la facultad de ejercer el derecho de persecución del acreedor hipotecario.

Ahora bien, conforme a la ley, dice que la acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años y que convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5) años. En consecuencia, para el presente caso, si sumamos otros cinco (5) años, estos se cumplen el **25 de septiembre de 2016**, momento para el cual la acción que tenía la entidad financiera o su cesionaria, es la ordinaria, que si se le suma otros cinco (5) años más, no lleva al **25 de septiembre de 2021**.

Lo que permite concluir, que para la fecha del presente fallo, al acreedor con garantía real, también le ha prescrito la acción ordinaria que pudiese impetrar frente a la deudora, sin que se tenga noticia de haber ejercido la misma y notificado a la deudora o que el término de la prescripción se haya interrumpido o renunciado conforme la normatividad vigente.

De tal manera que, si bien, mediante oficio No. 361 del 30 de marzo de 2007, según anotación No. 013 del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-28112, dispuso la cancelación de la medida cuatelar de ese proceso para la efectividad de la garantía real, no es menos cierto, que quedó vigente la inscripción de la hipoteca a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Av Villas.



Establecido, que mediante contrato de cesión de fecha 31 de mayo de 2007, la entidad acreedora Banco Comercial Av Villas S.A, antes Corporación de Ahorro y Vivienda Av Villas, cediera un portafolio completo de créditos a la RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA, que incluía el crédito, su garantías y demás accesorios, las acciones y privilegios inherentes al mismo, a cargo de la señora NOHEMI GARRIDO DE REY, se tiene que los efectos de la extinción liberatoria de las acciones que se logra estructurar en el presente caso, los debe asumir en su totalidad dicha entidad cesionaria quien fue debidamente convocada a este asunto, sin que se tenga pronunciamiento de la misma y que por demás, se trata de una entidad que tiene cancelada su matrícula mercantil, mostrando con ello, renuncia a su objeto social, desinterés en el asunto y en la declaración que se deriva del mismo.

Las pruebas que han servido para llegar a estas conclusiones, se hallan acorde con los artículos 256 del Código General del Proceso, 756, 1757 y 1760 del Código Civil, y revisado el certificado de tradición del inmueble que grava las garantías hipotecarias, no registra anotación de embargo por proceso ejecutivo u ordinario a instancia de la cesionaria sociedad Reestructuradora de Créditos de Colombia Ltda. o de otra entidad que deba considerarse, que busque hacer efectivas las referidas acreencias con la garantía real que le accede.

Corolario de lo anterior, y en el entendido que la vida jurídica de la hipoteca depende de las obligaciones que se encuentren pendientes, en virtud del carácter accesorio del derecho real de hipoteca, además de que no puede atarse al deudor indefinidamente al cumplimiento de una obligación frente al desinterés del acreedor, y según la prueba documental a la que se le da toda su valor probatorio, se verifica que la hipoteca objeto del presente proceso es susceptible de prescribirse por cuanto versa sobre un derecho de contenido patrimonial, el cual no ha sido ejercido por sus actuales titulares en razón a la cesión del crédito, por la cesionaria Reestructuradora de Créditos de Colombia Ltda., en el transcurso del tiempo y que ahora, con el fallecimiento de la deudora y la adjudicación del inmueble por sucesión a la demandante ANA MARIA REY GARRIDO, se realiza a favor de ésta con todos los efectos legales.

#### CONCLUSIÓN:

Se declarará probada la excepción de “Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva” en favor del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. y en consecuencia, se lo liberará del presente proceso declarativo y de los efectos de la presente decisión. Lo anterior releva al juzgado de estudiar el resto de excepciones formuladas por ésta. Se declarará la cancelación de las obligaciones que estuvieren a cargo de la señora NOEMI GARRIDO DE REY q.e.p.d. y por ende la cancelación de la hipoteca abierta y sin límite de cuantía que garantizaba las mismas por prescripción extintiva, en consecuencia, se ordenará el levantamiento de las inscripciones respectivas de la referida limitación por gravamen de hipoteca en contra de la actual acreedora hipotecaria y cesionaria, la Sociedad Reestructuradora de Créditos de Colombia Ltda.,



la que como quiera que no se opuso a las pretensiones, no habrá lugar a condena en costas. De igual forma, no hay lugar a condena en costas para la parte demandante por cuenta de la excepción que resultó probada, teniendo en cuenta que, además de resultar la decisión favorable a sus pretensiones, se la tuvo por notificada de la cesión por imperio del contrato de hipoteca, pero en la realidad no se pudo enterar de ésta y en esa medida no actuó con temeridad.

## 5 DECISION.

El **Juzgado Primero Civil Municipal De Guadalajara de Buga, Valle del Cauca**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** probadas la excepción de mérito denominada “Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva” en favor del **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A** antes **CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS**, a quien, por la misma, queda liberada del presente proceso declarativo y de los efectos de la presente decisión, dadas las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** la Prescripción Extintiva de la Hipoteca Abierta y Sin Límite de Cuantía constituida por la señora **NOEMI GARRIDO DE REY q.e.p.d.**, en vida madre de la demandante señora **ANA MARIA REY GARRIDO**, actual propietaria del bien inmueble objeto de hipoteca, y derivada de la prescripción de su derecho de acción con fundamento en los créditos e hipotecas contenidas en las Escrituras Publicas No 2527 del 15 de Noviembre de 1996, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Buga, Escritura No. 1285 del 23 de Junio de 1997 de la misma Notaria que amplió la hipoteca inicial y Escritura No. 1511 del 17 de julio de 1997 que aclaró la que antecede, otorgada en la misma Notaria, a favor de la acreedora hipotecaria inicial, **CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS** -hoy **BANCO COMERCIAL AV VILLAS-**, y cuyos efectos en la actualidad son en contra de la entidad cesionaria **SOCIEDAD RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación del gravamen hipotecario contenidos en las escrituras públicas reseñadas, correspondiente al inmueble con folio de matrícula No. **373-28112** de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos y Privados de la ciudad. De igual manera, el levantamiento de sus inscripciones en el referido folio de matrícula inmobiliaria, así: Anotación No. 009 de 19/11/1996 inscripción de la constitución de hipoteca contenida en la Escritura Publica No 2527 del 15 de Noviembre de 1996; Anotación No. 010 de 25/06/1997 inscripción de la Escritura No. 1285 del 23 de Junio de 1997 de aplicación de hipoteca, y la Anotación No. 011 de 18/07/1997 de la Escritura No. 1511 del 17 de julio de 1997 de aclaración de la que le precede, todas de la Notaria Segunda del Circulo de Buga. Líbrense los oficios



Rad. 761114003001-2019-00342-00

correspondientes a la referida Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buga para lo de su competencia.

**CUARTO:** Expídase copias auténticas de la presente sentencia escrita con su constancia de ejecutoria, cuya protocolización y expensas, estarán a cargo de la parte interesada.

**QUINTO:** Sin lugar a condenar en costas procesales.

**SEXTO:** Cumplido lo anterior, procédase al archivo de las actuaciones, previa anotación en los libros respectivos.

### CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
**BUGA - VALLE DEL CAUCA.**

Hoy 03 DE MARZO DE 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 035.

**LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO**  
Secretaria

Firmado Por:

Wilson Manuel Benavides Narvaez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Buga - Valle Del Cauca

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: **fe0f6732b7dc91e3dd725105d7dd65c7181b8d72dd1208f84cfc547dc417a**

Documento generado en 02/03/2023 10:13:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**