RADICACIÓN No.: 76-111-40-03-001-2019-00277-00
VERBAL SUMARIO PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE HIPOTECA
DEMANDANTE: OSCAR ORLANDO SOLARTE SANDOVAL CC. 14.873.178
DEMANDADO: RODRIGO VARELA AYORA CC. 17.160.392
ASUNTO: SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL BUGA VALLE

SENTENCIA ANTICIPADA No. 001

Quince (15) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

1. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a pronunciarse de fondo sobre las pretensiones de la demanda de CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN EJECUTIVA, formulada por OSCAR ORLANDO SOLARTE SANDOVAL mediante apoderado judicial en contra de RODRIGO VARELA AYORA.

2. HECHOS RELEVANTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Por conducto de su apoderado judicial el señor SOLARTE SANDOVAL pidió i) declarar la extinción de la hipoteca que grava al bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-67804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, constituida mediante escritura pública No. 2175 del 27 de diciembre del 2006 de la Notaría Primera de esta ciudad, con fundamento en la prescripción de la obligación que el demandante contrajo a favor de VARELA AYORA, y ii) comunicar la Registrador de Instrumentos Públicos de esta municipalidad la *«…cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario de primer grado…»*[1].

En sustento de lo anterior, sostuvo que el 27 de diciembre de 2006 celebró contrato de compraventa con el demandado sobre el inmueble previamente mencionado, pactando en el instrumento público el gravamen hipotecario en cuantía determinada por valor de $6.700.000,oo. Acordó con el demandado, además, pagar el precio total del inmueble en *«…treinta y seis (36) cuotas mensuales…»*. Enfatizó que *«…[d]esde la fecha de constitución del gravamen hipotecario de primer grado y adicionados los tres (3) años del término acordado para el pago de la obligación (…) y a la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido más de cinco (5) años, tiempo fijado para la prescripción ordinaria…»*[2].

[1] Pág. 28 del archivo *«03DemandaAnexos»* del expediente digitalizado rad. 76111400300120190027700.
[2] Ib.

2.2. Por auto No. 1476 del 10 de julio de 2019 se admitió la demanda y se dispuso impartir el trámite previsto en el artículo 390 del C. G. del P. Dicha providencia fue adicionada por auto No. 1509 del 15 siguiente en el sentido de *«…ordenar el emplazamiento del demandado…»*, acto que se tuvo por surtido el 19 de marzo de 2020 a través de interlocutorio No. 0539 designándose, consecuentemente, a LUIS CARLOS BUSTAMANTE ESPINSA como curador ad litem del señor VARELA AYORA.

Notificado en debida forma el auxiliar de justicia, este se pronunció el 10 de agosto de 2021 en el sentido de oponerse a las pretensiones sin mayor argumentación en tanto que le *«…le fue imposible localizar al señor RODRIGO VARELA AYORA así que no puedo asegurar que los hechos y manifestaciones del demandante sean ciertas…»*.

2.3. Por auto No. 2638 del 7 de diciembre de 2023, oficiosamente se dispuso incorporar a esta causa copia íntegra del expediente del proceso RAD. 76-111-40-03-001-2010-00003-00 el cual, para efectos de ejercer su derecho de defensa y contradicción, fue remito a las partes el 13 de ese mismo mes y año.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Radicada en este juzgado la competencia para decidir de fondo el presente asunto (num. 1 del art. 17 del C. G. del P.) y comoquiera que se encuentran estructurados los restantes requisitos formales -capacidad procesal y para ser parte, y demanda en forma- sin que exista en el trámite irregularidad de cualquier índole que lo invalide, se procederá a dictar sentencia anticipada ante la inexistencia de pruebas por practicar (num. 2 del art. 278 *ejusdem*).

3.2. La problemática jurídica por resolver consiste en: i) si la acción ejecutiva que podría respaldarse en la garantía hipotecaria se ha extinguido o no por prescripción, y ii) si, consecuencia de lo anterior, es procedente o no cancelar el gravamen que recae sobre el inmueble del accionante cuya identificación, linderos y demás características obran en la demanda y sus anexos.

3.3. Establece el artículo 2512 del Código Civil que *«…[l]a 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…»*.

Por su parte, el canon 2535 del mismo cuerpo legal preceptúa que *«…[l]a 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**…»*. La acción

ejecutiva, según voces del art. 2536 del C. C., se *«…prescribe por cinco (5) años…»* y dicho término puede ser interrumpido natural[3] o civilmente[4] (art. 2539 del Código Civil).

Doctrinariamente se han fijado los siguientes requisitos para que opere la prescripción liberatoria:

> *«a. La prescriptibilidad del crédito. Si bien en el campo de los derechos extrapatrimoniales prevalece la consideración moral y social que los hace imprescritptibles, en el de los derechos patrimoniales la regla es la inversa: el prolongado desuso de estos por sus titulares conduce a su extinción.*
>
> *b. La inacción del acreedor. La razón de ser de las obligaciones no se compadece con la sujeción indefinida del deudor a un acreedor cuya inactividad prolongada demuestra que ni necesita ni tiene interés en el servicio o prestación debida.*
>
> *c. El trascurso de cierto tiempo. La no exigencia de la satisfacción del crédito tampoco libera al deudor, mientras la inacción del acreedor no haga presumir el abandono del derecho. Para estos efectos, la ley señala precisos términos dentro de los cuales el acreedor debe exigir el cumplimiento de la obligación, so pena de que su crédito se extinga…»*[5].

Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha explicado que:

> *«…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° o 6° del artículo 1668, ya que, en ellos, con arreglo al artículo 1670, la hipoteca se "traspasa al nuevo acreedor"…»*[6].

Conviene recordar que, en el presente caso, el título ejecutivo que contiene la obligación principal es el contrato de compraventa del inmueble con M.I. 373-67804, incorporado en la Escritura Pública No. 2.175 del 27 de diciembre de 2006 de la Notaría Primera del Círculo de Buga por medio de la cual OSCAR ORLANDO SOLARTE SANDOVAL se obligó frente a RODRIGO VARELA AYORA -según la

---

[3] Por el reconocimiento expreso o tácito que el deudor haga sobre la obligación.

[4] Por la presentación de la demanda judicial *"…siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado…"*.

[5] OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. Bogotá: Temis, reimpresión de la 8ª edición 2008. Pág. 467 y ss.

[6] Sentencia STC12478-2014 del 10 de septiembre de 2014, M.P. Ariel Salazar Ramírez.

cláusula cuarta, parágrafo 1° del acto escriturario- a pagar la suma de $6.700.000,oo[7] *«…durante treinta y seis (36) meses con pagos mensuales de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (…) y que serán garantizados con una HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre el inmueble objeto del presente contrato…»*. Pactaron que los pagos mensuales debían realizarse *«…los quince (15) primeros días de cada mes a partir del quince de enero del año de dos mil siete (01-15-07)…»*.

En el mencionado folio de matrícula se evidencia la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del señor VARELA AYORA -anotación No. 006- e, igualmente, la inscripción del embargo -anotación No. 007- que el aludido ciudadano solicitó en el juicio ejecutivo hipotecario iniciado en contra del hoy actor, señor SOLARTE SANDOVAL y cuyo trámite se surtió en esta sede judicial bajo radicación 2010-00003-00. Dicha cautela fue cancelada –anotación No. 008- el 29 de noviembre de 2017 según *«…OFICIO 301 del 16-11-2017…»*[8].

Tras revisión del referido expediente –por incorporación oficiosa que este juzgado realizó- se advierte que la demanda fue presentada el 16 de diciembre de 2009 según acta individual de reparto No. 9934[9]. El 19 de enero de 2019 por auto No. 0030 se libró orden de pago a favor de RODRIGO VARELA AYORA y en contra de OSCAR ORLANDO SOLARTE SANDOVAL, providencia que fue notificada personalmente a este último el 3 de mayo de 2010[10].

No obstante, la presentación del escrito inicial no tuvo los efectos previstos en el inciso 3° del art. 2539 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el art. 90 del Código de Procedimiento Civil –hoy art. 94 del C. G. P.-, en la medida que por auto No. 0961 del 24 de mayo de 2010[11] se declaró *«…ilegal el auto INTERLOCUTORIO Nro. 0030 de enero 19 de 2010 mediante el cual se libró mandamiento de pago…»* y, consecuentemente, se dispuso inadmitir *«…la demanda…»* ordenando al extremo ejecutante aclararla al igual que *«…el documento aportado como base de recaudo…»*.

Por auto No. 0377 del 9 de febrero de 2011 se rechazó *«…la presente demanda ejecutiva hipotecaria (…) por no haber sido subsanada en el término oportuno…»*, decretándose el *«…levantamiento de la medida de embargo decretada sobre el bien inmueble de propiedad del demandado señor OSCAR ORLANDO SOLARTE SANDOVAL…»*.

---

[7] Debe aclararse que el precio total pactado ascendió a la suma total de $13.760.000,oo y la cuota inicial efectivamente pagada según se dejó constancia en la E.P. fue de $7.060.000,oo.
[8] Pág. 25 del archivo *«03DemandaAnexos»* del expediente rad. 76111400300120190027700.
[9] Pág. 1 del archivo *«01ProcesoHipotecario»* de la carpeta *«ProcesoHipotecario2010000300»* de este expediente digital.
[10] Pág. 42, ib.
[11] Págs. 58 a 60, ib.

Entonces, como el término de prescripción no fue interrumpido ante la decretada ilegalidad del auto que libró orden de pago en contra de SOLARTE SANDOVAL, el cómputo de aquel debe realizarse a partir de la exigibilidad de cada una de las cuotas pactadas en el contrato de compraventa del asunto de marras. Se tiene que la última cuota convenida por las partes en el contrato de compraventa fue exigible el 16 de enero de 2010, superándose creces el plazo de un lustro de la acción ejecutiva de conformidad con el artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002.

Por tanto, ningún obstáculo se alza en contra de la prosperidad de las pretensiones extintivas por prescripción invocadas por el demandante, sin lugar a condenar en costas por no aparecer causadas.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 1° Civil Municipal de Buga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1º- DECLARAR cancelada por prescripción extintiva de la acción ejecutiva la hipoteca contenida en la Escritura Pública No. 2.175 del 27 de diciembre de 2006 de la Notaría 1° del Círculo de Buga, constituida por OSCAR ORLANDO SOLARTE SANDOVAL a favor de RODRIGO VARELA AYORA.

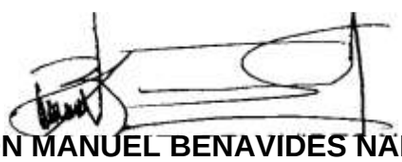
2°- ORDENAR la cancelación de la hipoteca mencionada en el numeral anterior y visible en la anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-67804. Librar atentos oficios a la Notaría 1° de la Buga y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, para lo de sus respectivas competencias.

3°- Sin condena en costas por lo expuesto.

4°- ARCHIVAR el presente expediente, previa cancelación de su radicación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JDBP



WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
BUGA – VALLE DEL CAUCA.

Hoy 16 DE ENERO DE 2024 se notifica a las partes el proveído por anotación en el ESTADO No. 002.

JULIAN DAVID BEJARANO PEÑA
Secretario

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: **f70630e5d017971aa6b280dd9bca9337d86b174511097aff27cb2f76c792eb91**

Documento generado en 15/01/2024 08:51:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica