

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
HOY 005 TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
Ibagué - Tolima, Agosto Diecinueve de Dos Mil Veintidós

Ref.: VERBAL CANCELACIÓN DE HIPOTECA  
Demandante: MARTHA LUCIA BELTRAN OLMOS  
Demandado: MARIA LUCILA O LUCY SARAY DE VIVES  
Rad.: 005-2018-00757-00

**OBJETIVO:**

Proferir sentencia anticipada en el presente proceso Verbal de Cancelación de Gravamen de Hipoteca adelantado por MARTHA LUCIA BELTRAN OLMOS contra MARIA LUCILA SARAY DE VIVES Y CARLOS HERNANDO BELTRAN LAVAO otros en el entendido que en el presente proceso no existen pruebas pendientes por practicar, el despacho al tenor del artículo 278 del C. G. del P., se procederá a dictar sentencia anticipada.

**HECHOS:**

- 1.- El pasado mes de agosto del año 2010, mediante escritura pública número 1881 corrida en la notaria 2 del circulo de Ibagué.
- 2.- El mencionado inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria 350-56777 y ficha catastral número 01010171-0010-000.
- 3.- En el mencionado folio, se registra en la anotación número, donde se registra una hipoteca.
- 4.- el mencionado registro de hipoteca se dio en el año 1968, se registró 2662 del 15 de noviembre de 1968, entre la señora SARAY DE VIVES MARIA LUCIA O LUCY y BELTRAN LAVAO CARLOS HERNANDO.
- 5.- El mencionado predio se encuentra ubicado en el barrio ancón según catastro calle 17 número 11ª 06-10, predio de 400m2 con los siguientes linderos, por su frente sobre la AV que conduce con la escuela varones: dirección norte a sur, en una extensión de catorce metros (14.00mte) por su fondo colinda con la faja destinado al corral de las aves caseros en igual dirección de la anterior; también en línea recta con (14.00M2) de extensión por el norte. Colindando con la propiedad de Pablo Alape en una extensión de fondo total de veintinueve metros veintiocho centímetros (29.28mts) hasta dar con la línea actualmente demarcada con la cerca que señala la vía y conduce a la pequeña edificación de Campo Elías Duque para tomar la servidumbre que lleva a la quebrada.
- 6.- a la fecha, debe salir a sanear el inmueble toda vez, que es intención de mi mandante enajenarlo.
- 7.- Teniendo en cuenta el trascurso del tiempo, más de 20 años en que se suscribió el mencionado gravamen, solicitamos ante el despacho, se de la extinción de la hipoteca por el fenómeno de la prescripción. por el trascurso del tiempo ha operado el fenómeno de la prescripción, a este respecto, la ley 791 de 2001 introdujo una modificación de esencial importancia, al reducir los términos para que se produzca la prescripción.
- 8.- Al efecto, consagro la prescripción para la acción ejecutiva opera al transcurrir cinco (5) años.
- 9.- Con base a lo anterior, y como han transcurrido más de veinte años, desde la suscripción del título valor donde se contiene la deuda principal, es decir, este fue girado el 20 de abril de 1989, la acción ejecutiva, en el evento de la ley 791, ya prescribió, con relación al documento o título valor que contiene la obligación.

10.- En aplicación de aquel principio que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, la hipoteca se ha extinguido como se ha extinguido la deuda principal contenido en el título valor.

### **PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Que se decrete la prescripción de la hipoteca del predio distinguido folio de matrícula inmobiliaria 350-56777 y ficha catastral número 01010171-0010-000.

**SEGUNDO:** Que cumplidas las formalidades legales, se oficie a la Notaria Segunda del Circulo de la ciudad de Ibagué, para que anote al margen de la escritura original, en el protocolo, y a su vez expida la correspondiente certificación con destino al registrador de instrumentos públicos, a fin que proceda a cancelar la anotación número 02 del folio de matrícula inmobiliaria número 350-56777 de la oficina de instrumentos públicos de Ibagué, lo anterior conforme al artículo 53 del decreto 960 de 1970.

**TERCERO:** Que se condene en costas en caso de oposición al demandado.

### **TRAMITE PROCESAL:**

En vista que la demanda se ajustaba a las prescripciones sustanciales, reunidos los requisitos formales, el Juzgado, por auto del Dieciocho de Diciembre de Dos Mil Dieciocho, admitió la presente demanda Verbal de Cancelación de Gravamen Hipotecario adelantada por MARTA LUCIA BERNAL OLMOS en contra de MARIA LUCIA O LUCY SARAY DE VIVES y CARLOS HERNANDO BELTRAN LAVAO, proveído corregido mediante auto del Diez de Septiembre de Dos Mil Diecinueve, concediéndole a los aquí demandados un término de diez (10) días para contestar la demanda. Los demandados MARIA LUCIA O LUCY SARAY DE VIVES y CARLOS HERNANDO BELTRAN LAVAO, fueron notificados a través de curador ad-litem Dr. Carlos Iván Leyva Palacios, quien en el término concedido contestó la demanda sin proponer excepciones. Tramitado entonces el proceso en legal forma y como no se observa ninguna causal que pudiera invalidar lo actuado, se encuentran reunidos los presupuestos procesales, se debe entrar a proferir el fallo que en derecho corresponda y en orden a ese fin se hace necesario exponer las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

#### **PRESUPUESTOS DE LA ACCION**

El litigio ha sido tramitado en forma que permite decidir en el fondo la cuestión litigiosa, toda vez que la demanda como acto básico del proceso fue estructurada con las previas observancias exigidas por el ordenamiento ritual según los artículos 82 y 368 del C. G. del P.

#### **CONTENIDO LEGAL**

Del petitum se colige que la parte demandante persigue con su demanda que la Justicia declare la extinción de la hipoteca que recaen sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.350-56777 y que fuera constituida a través de la escritura pública No.2662 del 15 de Noviembre de 1968 corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Ibagué registrada en la anotación No.2 del referido folio de matrícula inmobiliaria, por haberse extinguido la obligación principal y no existir más obligaciones entre las partes, hipoteca que tenía como acreedor hipotecario a la señora María Lucila o Lucy Saray de Vives.

#### **DEL CONTRATO DE HIPOTECA**

**ARTICULO 2432. <DEFINICION DE HIPOTECA>**. La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

Según el artículo 2.432 del Código Civil, "Por el derecho real de hipoteca se grava un inmueble determinado, que continúa en poder del constituyente, en garantía de un crédito cierto en dinero...". La disposición resalta la circunstancia de que es una garantía real, para asegurar un préstamo en dinero, y circunscripta a inmuebles que no se entrega al acreedor.

La hipoteca, es por tanto, un derecho real, pues, así lo proclama nuestra disposición, y lo es también que crea entre sus dos elementos constitutivos - persona y cosa - una relación directa o inmediata, mediante la afectación de la cosa al pago de la obligación; de ahí surge el acreedor ciertos derechos - "el jus preferendi" - preferencia a ser pagado en primer término por sobre los demás acreedores quirografarios y aún hipotecarios de posterior rango, y el "jus persecuendi", que consiste en la facultad que se acuerda al acreedor para seguir el bien que el deudor ha transferido a terceros y exigirle el pago, como al deudor directo, haciéndole vender en caso negativo.

Es accesorio, término que significa que depende del principal, por tanto carece de vida propia e independiente, pues no se concibe la hipoteca por la hipoteca misma, se constituye en garantía de una obligación principal, por lo que sigue la suerte y condición jurídica del crédito, sea puro y simple, condicional, a plazo o eventual. Visto estas características, es incesible sin el crédito principal, más puede serlo respecto de su grado de colocación o rango.

La hipoteca se constituye precisamente para garantizar una obligación o deuda. Quien adquiere una obligación o una deuda, garantiza al acreedor esa deuda u obligación con un bien inmueble, constituyéndolo para ello la hipoteca sobre dicho bien. Aquí vemos que surgen dos contratos, el contrato mediante el cual surge la obligación o deuda, y el contrato de la hipoteca, por lo que este último resulta ser un contrato accesorio del primero.

La hipoteca debe necesariamente constituirse mediante escritura pública, y si es el caso, tanto la hipoteca como el contrato principal, se pueden hacer en la misma escritura, pues así lo establece el artículo 2434 del código civil colombiano.

La hipoteca deberá inscribirse en el Registro de instrumentos públicos, pues este requisito es esencial para que la hipoteca tenga validez legal, tanto así que la hipoteca no se entenderá constituida sino a partir de la fecha en que se realice tal inscripción.

### **LA HIPOTECA COMO CONTRATO ACCESORIO**

Dado que la hipoteca es un derecho real de garantía, para el caso en análisis es claro que la hipoteca opera en seguridad o garantía de la efectividad de una obligación dineraria, pues asegura el cumplimiento de pago de un crédito.

Es obvio entonces que cuando nace una garantía hipotecaria como consecuencia de un préstamo, el contrato de préstamo es el contrato principal en tanto el contrato de garantía hipotecaria, en esa relación, pasa a ser un contrato accesorio.

La hipoteca se extingue como consecuencia de la extinción del crédito garantizado o bien por causas propias. Según lo dicho anteriormente al ser la garantía hipotecaria un contrato accesorio al contrato de crédito, al cancelarse totalmente la suma adeudada, desaparece el contrato principal, desaparición que conlleva la del accesorio. Esto lo dispone expresamente el artículo 2457 del Código Civil:

*"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."*

### **CONTENIDO PROBATORIO**

La prueba es la demostración de la verdad de una afirmación, de la verdad de la existencia de una cosa o de la realidad de un hecho

La prueba es un método de averiguación y un método de comprobación, es una garantía para el justificable.

Toda decisión judicial debe basarse en las pruebas producidas y aportadas al proceso.

El artículo 164 del C. G. del P., provee la necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas legalmente producidas y oportunas, cumpliendo con los principios de conducencia y pertinencia. La primera es buscar la idoneidad legal que tiene una prueba para la demostración de un hecho y la segunda, consiste en la adecuación entre los hechos que se pretenden llevar al proceso los cuales son tema de la prueba.

El artículo 167 del C. G. del P., aplicable por analogía, en relación con la carga de la prueba informa que "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen".

"Art. 176. Apreciación de las pruebas las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El Juez expondrá siempre razonablemente el mérito que le asigne a cada prueba".

Ahora bien, el demandante para probar las pretensiones reclamadas solicitó se tuviera como pruebas las siguientes:

- 1.- Copia simple de la escritura No.1881 de la Notaria Segunda del Círculo de Ibagué.
- 2.- Copia simple de la escritura No.2662 de la Notaria Segunda del Círculo de Ibagué.
- 3.- Copia del folio registro de instrumentos matrícula inmobiliaria No. 350-56777.

Los demandados representados a través de curador ad-litem:

- 1.- No solicitaron no se decretan.

Recaudadas las pruebas en el presente proceso, procede el despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda.

Se tiene entonces del escrito de demanda, que lo pretendido es la extinción de la hipoteca que recaen sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-56777 y que fuera constituida a través de la escritura pública No.2662 del 15 de Noviembre de 1968 corrida en la Notaria Segunda del Círculo de Ibagué registrada en la anotación No.2 del referido folio de matrícula inmobiliaria, por haberse extinguido la obligación principal y no existir más obligaciones entre las partes, hipoteca que tenía como acreedor hipotecario a la señora Lucila o Lucy Saray de Vives.

La demandante MARTHA LUCIA BELTRAN OLMOS es la actual propietaria inscrita con derechos reales sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.350-56777, y por ende tiene legitimación en la causa y vocación, para solicitar la cancelación de la hipoteca.

De manera pues que para resolver este litigio es preciso enfatizar en que la hipoteca, por mandato del artículo 2410 del C. C. - aplicable a ese contrato porque la hipoteca es un derecho de prenda (art.2432)-, supone siempre una obligación principal a que accede, y que por definición del artículo 1439 de la misma codificación, no puede subsistir sin ella. Al fin y al cabo, como lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia, "la hipoteca no tiene una vida perdurable" (C. S. de J., Sala de Casación Civil, sent. Del 1 de septiembre de 1995, exp.: 4219).

Ahora bien, cuando la hipoteca es abierta y el constituyente contrae obligaciones plurales con el beneficiario de aquella, es incontestable que el gravamen subsistirá mientras esté vigente alguna deuda; la extinción de una de estas no trae consigo la extinción de la garantía, como lo precisó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de 1 de septiembre de 1995, ya reseñada, al señalar que "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 presupuestos previstos en los ordinales 3, 5 o 6 del artículo 1668... O a menos que la hipoteca sea de aquella que se conoce como 'abierta, (art. 2438, inc. final), en cuyo caso la extinción de una cualquiera de las obligaciones caucionadas por la hipoteca, por pago o por algún otro de los motivos enumerados en el artículo 1625 del C. C., la deja viva, cabalmente para que siga cumpliendo con el propósito para el cual se la otorgó”.

Más, para que -en tal caso- la extinción de la obligación principal no provoque la decadencia de la hipoteca, es necesario que exista otra obligación, porque de lo contrario se producirá el efecto previsto en el inciso 1 del artículo 2457 del C. C. Con otras palabras, un contrato de hipoteca abierta celebrado con anterioridad al crédito o créditos para cuya seguridad se constituye, vale como hipoteca eventual o condicional, por lo que su efectividad queda sujeta al posterior nacimiento de la obligación u obligaciones principales; por consiguiente, una vez ajustados los contratos a que acceda, la hipoteca ya no será eventual, pues se habrá cumplido la condición a la que estaba sometida, de suerte que extinguida la deuda o deudas garantizadas, por cualquiera de los modos previstos en la ley, necesariamente se extinguirá el gravamen, justamente por ser accesorio y porque no puede subsistir sin aquellas.

En el presente caso tenemos que la obligación que garantizaba la hipoteca que recae sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-56777 y que fuera constituida a través de la escritura pública No.2662 del 15 de Noviembre de 1968 corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Ibagué, la cual obra en la foliatura como anexo de la demanda, registrada en la anotación No.2 del referido folio de matrícula inmobiliaria.

La demandante MARTHA LUCIA BELTRAN OLMOS es la actual propietaria inscritos con derechos reales sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-56777 y por ende tiene legitimación en la causa y vocación, para solicitar la extinción de hipoteca a la que nos hemos venido defiendo, como se desprende de la anotación No.4 del citado folio de matrícula inmobiliaria que milita en el expediente, bien inmueble que adquirió por compra realizada a la señora ELIA MARIA OLMOS, quien a su vez compró al señor CARLOS HERNANDO BELTRAN LAVAO quien fuera el hipotecante.

Así las cosas, ante el silencio guardado por los demandados María Lucila o Lucy Saray de Vives y Carlos Hernando Beltrán Lavao y al no existir prueba que se hubiese iniciado acción judicial alguna, en busca del pago de la acreencia (hipoteca) estipulada en la escritura pública No.2662 del 15 de Noviembre de 1968 corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Ibagué, se concluye que la acción se encuentran prescrita por haber transcurrido más de cincuenta (50) años.

De igual manera, dado que la hipoteca se extingue junto con la obligación principal (C. C., art. 2457), se impone afirmar que como todas las obligaciones se encuentran extintas, parejamente se extinguió el gravamen que había otorgado para seguridad de aquellas.

Cierto que la hipoteca es de primer grado, y que se protocolizo con el fin de garantizar un contrato de mutuo, en los términos y condiciones pactados en la citada escritura pública, pero no lo es menos que la hipoteca, cualquiera que sea su modalidad, por esencia es accesorio, sin que se tome en negocio jurídico principal por el hecho de ser abierta o de primer grado; aún esta no puede subsistir sin la obligación principal sobreviniente para cuya seguridad fue constituida. Así lo manda la ley, según normas a las que ya se hizo referencia. La circunstancia de haber nacido antes del surgimiento de las obligaciones respaldadas y con el confesado propósito de darles seguridad a deudas que se causen en el futuro por cualquier motivo, no traduce que el gravamen subsista, pese a estar extinguidas todas, absolutamente todas, las obligaciones garantizadas, con el simple pretexto de una eventual deuda que hipotéticamente podría llegar a contraerse por parte del hipotecante. Tal suerte de argumento, se insiste, desconoce el carácter accesorio del gravamen y el claro efecto previsto en el inciso 1 del artículo 2457 del C. C.

En suma, tenemos que las pretensiones invocadas por la parte promotora de la presente acción tienen vocación de prosperar y se declararan extinguida la hipoteca a la que nos hemos venido refiriendo en esta decisión ordenándose la cancelación de la misma a la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva así como a la Notaria que se elevó la misma.

**DECISION**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce Civil Municipal Hoy Quinto Transitorio de pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué Tolima, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR que se encuentran extinguidas todas las obligaciones garantizadas con la hipoteca constituida mediante la escritura pública No.2662 del 15 de Noviembre de 1968 corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Ibagué e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-56777 en la anotación No.2.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior DECLARAR que la referida hipoteca, constituida por CARLOS HERNANDO BELTRAN LAVAO sobre el inmueble hoy de propiedad de MARTHA LUCIA BELTRAN OLMOS por ser la actual propietaria inscrita y constituida en favor de MARIA LUCILA O LUCY SARAY DE VIVES. Igualmente se encuentra extinguida y que afecta el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-56777 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Ibagué.

**TERCERO:** ORDÉNESE oficiar a la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué para que se sirvan cancelar el gravamen hipotecario que pesa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-56777 y que fuera constituido por CARLOS HERNANDO BELTRAN LAVAO a favor de MARIA LUCILA O LUCY SARAY DE VIVES que se registra en la anotación No.2 del mencionado folio.

Para lo cual se acompañará copia autenticada de la presente providencia para los fines legales pertinentes.

**CUARTO:** ORDENESE oficiar a la Notaria Segunda del Circulo de Ibagué para que se sirvan tomar atenta nota de la presente decisión y elevando el respectivo instrumento de cancelación de hipoteca para los fines pertinentes.

Para lo cual se acompañará copia autenticada de la presente providencia para los fines legales pertinentes.

**QUINTO:** ORDENAR el archivo del expediente, previa desanotación de los libros índices, radicadores y del sistema justicia Siglo XXI.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,

LEONEL FERNANDO GIRALDO ROA

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
IBAGUE-TOLIMA

ESTADO

La providencia anterior se notifica por estado  
No.032 fijado en la secretaría del juzgado hoy  
Agosto 22 de 2022 a las 8:00 a.m.

NOHRA DISNEY VASQUEZ DIAZ  
SECRETARIA