DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Señor(a)
JUEZ CIVIL _____ (MUNICIPAL / DEL CIRCUITO) DE _____ (REPARTO)
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso declarativo (verbal sumario o verbal, según la cuantía) de prescripción extintiva de la acción hipotecaria y cancelación de hipoteca.

Demandante: _____ (deudor-propietario; o actual propietario del inmueble gravado que no es el deudor, también legitimado para pedir que se declare la prescripción frente a la garantía, art. 2513, inc. 2, del C.C.).

Demandado: _____ (acreedor hipotecario determinado) / o HEREDEROS INDETERMINADOS del causante _____ (q.e.p.d.) y demás personas indeterminadas con interés.

_____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____, abogado(a) en ejercicio, portador(a) de la tarjeta profesional No. _____ del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado(a) de _____, conforme al poder adjunto, respetuosamente presento DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA contra _____, con fundamento en los siguientes hechos.

HECHOS

PRIMERO. Mediante la Escritura Pública No. _____ del ____ de _____ de _____ de la Notaría _____ del Círculo de _____, se constituyó hipoteca de _____ grado (cerrada / abierta con límite / abierta sin límite de cuantía) a favor de _____ (acreedor) y a cargo de _____, para garantizar una obligación de _____ ($_____).

SEGUNDO. El gravamen recae sobre el inmueble ubicado en _____, con matrícula inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____ y cédula catastral No. _____, alinderado como consta en la escritura y en el folio, y está inscrito en la anotación No. ____ del folio.

TERCERO. La obligación garantizada tenía plazo de _____, venciendo el ____ de _____ de _____, fecha desde la cual se hizo exigible (art. 2535 del C.C.).

CUARTO. Desde el vencimiento (____) hasta la presentación de esta demanda han transcurrido más de _____ años. Conforme al art. 2536 del C.C. (mod. art. 8, Ley 791 de 2002), la acción ejecutiva prescribe en cinco (5) años y, convertida en ordinaria, dura otros cinco (5), de modo que a más tardar a los DIEZ (10) AÑOS desde la exigibilidad la acción está

prescrita, sin que el acreedor haya ejercido acción judicial alguna para el cobro del crédito ni para la ejecución de la garantía.

QUINTO. No ha existido INTERRUPCIÓN natural ni civil (arts. 2539 del C.C. y 94 del C.G.P.), ni RENUNCIA expresa o tácita (art. 2514 del C.C.), ni SUSPENSIÓN (art. 2541 del C.C.) de la prescripción: el deudor no ha reconocido la obligación, no ha pagado intereses ni pedido plazos, no se le ha notificado demanda de cobro ni requerimiento escrito del acreedor, y no concurre causa que impidiera a este ejercer la acción.

SEXTO. (Si la hipoteca es ABIERTA) No existe ninguna otra obligación, distinta de la descrita en el hecho primero, que esté respaldada por el gravamen; el acreedor no ha otorgado otros créditos a mi poderdante ni existe título alguno que los documente.

SÉPTIMO. Pese al tiempo transcurrido y a la inactividad del acreedor, el gravamen sigue vigente en el certificado de tradición y libertad, afectando el patrimonio de mi poderdante e impidiendo la libre disposición del bien.

OCTAVO. (Variante B, si aplica) El (la) acreedor(a) _____ falleció el ____ de _____ de _____ y no ejerció en vida la acción de cobro; sus herederos son INDETERMINADOS y se desconoce la existencia de cesionarios o de cualquier otra persona con interés, cuyo domicilio igualmente se ignora.

PRETENSIONES

PRIMERA. DECLARAR que ha operado la PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA de las acciones (ejecutiva y ordinaria) derivadas del crédito garantizado con la hipoteca constituida mediante la Escritura Pública No. _____ del ____ de _____ de _____, Notaría _____ de _____, quedando la obligación, en lo que subsista, como obligación natural no exigible coactivamente (art. 1625, núm. 10, del C.C.).

SEGUNDA. DECLARAR, como consecuencia y por su carácter accesorio, la EXTINCIÓN de la ACCIÓN HIPOTECARIA y de la hipoteca que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. _____ (arts. 2457 y 2537 del C.C.).

TERCERA. ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ la CANCELACIÓN de la anotación No. _____ del folio de matrícula No. _____, correspondiente a dicha hipoteca, librando los oficios respectivos e inscribiendo la sentencia.

CUARTA. CONDENAR en costas a la parte demandada en caso de oposición.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustantivos: arts. 1625 (núm. 10), 2457, 2512, 2513 (prescripción rogada —inc. 1— y alegable por vía de acción, por el prescribiente o por cualquiera con interés —inc. 2, adicionado por la Ley 791 de 2002—), 2514 (renuncia), 2535 (cómputo desde la exigibilidad), 2536 (términos,

mod. Ley 791 de 2002), 2537 (la acción hipotecaria prescribe junto con la obligación a que accede), 2539 (interrupción) y 2541 (suspensión) del Código Civil.

Procesales: arts. 17 (núm. 1), 18 (núm. 1), 20 (núm. 1), 26 (núm. 1), 28 (núms. 1, 3 y 5: fueros concurrentes; no aplica el núm. 7), 82 a 84, 94 (interrupción), 108 (emplazamiento, variante B), 291, 368 (verbal) y 390 (verbal sumario) del Código General del Proceso; Ley 2213 de 2022.

Jurisprudencia: CSJ AC1351-2024 y AC3180-2026 (la cancelación del gravamen no es ejercicio de un derecho real: no rige el fuero privativo del lugar del inmueble); CSJ STC19736-2025 (la prescripción es mecanismo idóneo para cancelar la hipoteca, también la abierta); CSJ STC10373-2021 (en la hipoteca abierta, la carga de probar otras obligaciones garantizadas es del acreedor); CSJ SC3097-2022 (clases de hipoteca y vías de extinción del gravamen abierto); Corte Constitucional T-355-25 (el cómputo de la prescripción no puede condicionarse a la reestructuración del crédito; prescrita la obligación, se declara extinguida la hipoteca).

TRÁMITE, CUANTÍA Y COMPETENCIA

La cuantía se estima en _____ ($_____), que corresponde al valor del crédito hipotecario cuya prescripción se pide (art. 26, núm. 1, del C.G.P.: valor de las pretensiones). Por ser de MÍNIMA CUANTÍA, el asunto se tramita por el PROCESO VERBAL SUMARIO (art. 390 del C.G.P.) ante el Juez Civil Municipal, en única instancia (art. 17, núm. 1). [Si el crédito supera la mínima cuantía: trámite VERBAL (art. 368), ante el Juez Civil Municipal en primera instancia si es de menor cuantía (art. 18, núm. 1) o ante el Juez Civil del Circuito si es de mayor cuantía (art. 20, núm. 1).]

Es competente por el factor territorial el juez de _____, por ser el DOMICILIO DEL DEMANDADO (art. 28, núm. 1, del C.G.P.) [o: el lugar de cumplimiento de la obligación garantizada (núm. 3) / el domicilio principal o la sucursal de la persona jurídica demandada vinculada al crédito (núm. 5)]. No se invoca el fuero del lugar del inmueble (art. 28, núm. 7), porque la pretensión de cancelación de la hipoteca no es ejercicio de un derecho real, como lo tiene definido la Corte Suprema de Justicia (AC1351-2024 y AC3180-2026).

PRUEBAS

1. Copia auténtica de la Escritura Pública No. _____ de la Notaría _____ de _____ que constituyó la hipoteca, con el documento que contiene la obligación garantizada (pagaré, mutuo), si es distinto. 2. Certificado de tradición y libertad del inmueble (matrícula No. _____), con expedición no mayor a treinta (30) días, donde consta la vigencia del gravamen. 3. (Variante A, sociedad) Certificado de existencia y representación legal del acreedor (donde conste, si es el caso, la liquidación y el liquidador). 4. (Variante B) Registro civil de defunción del (de la) acreedor(a). 5. Certificado de nomenclatura o catastral, si difiere de la escritura. 6. (Si el demandante no es el deudor) Título de adquisición del inmueble gravado, que acredita su legitimación e interés. 7. Interrogatorio de parte al demandado

(acreedor determinado), en especial sobre la inexistencia de otras obligaciones garantizadas y de actos de interrupción o renuncia. 8. Poder.

ANEXOS

1. Poder para actuar. 2. Los documentos relacionados como pruebas. 3. Prueba del envío de la demanda y sus anexos a la parte demandada o, en la variante B, manifestación para el emplazamiento (art. 291 del C.G.P. y Ley 2213 de 2022).

NOTIFICACIONES Y EMPLAZAMIENTO

VARIANTE A (acreedor determinado): a la parte demandada en _____, correo _____ (si es sociedad, el correo del certificado de existencia y representación). A la parte demandante en _____, correo _____. Al (a la) suscrito(a) en _____, correo _____. Manifiesto bajo la gravedad del juramento que el correo de la demandada es el que utiliza (art. 291 del C.G.P. y art. 8 de la Ley 2213 de 2022), por _____.

VARIANTE B (herederos indeterminados): manifiesto bajo la gravedad del juramento que ignoro el domicilio de los herederos indeterminados del (de la) causante _____ y de las demás personas con interés. Solicito ordenar su EMPLAZAMIENTO (art. 108 del C.G.P.: inscripción en el Registro Nacional de Personas Emplazadas) y, surtido este, designar CURADOR AD LITEM con quien se surtirá la notificación (art. 291 del C.G.P.).

Atentamente,

Del señor(a) Juez, atentamente,

_____

_____ C.C. No. _____ — T.P. No. _____ del C. S. de la J., apoderado(a) del (de la) demandante.

CÓMO FUNCIONA Y QUÉ SE PIDE (ARTS. 2513, 2535 A 2537 DEL C.C.)

La hipoteca es accesoria: prescrita la acción para cobrar la obligación, prescribe con ella la acción hipotecaria (art. 2537) y procede cancelar el registro. Secuencia:

• La acción EJECUTIVA prescribe en 5 años y la ORDINARIA en 10; la ejecutiva se convierte en ordinaria a los 5 años y dura otros 5 (art. 2536, Ley 791 de 2002). El término corre desde que la obligación se hizo exigible (art. 2535).

• La ACCIÓN HIPOTECARIA y las demás de una obligación accesoria PRESCRIBEN JUNTO CON la obligación a que acceden (art. 2537). Este es el eje cuando la causa es la prescripción; el art. 2457 recoge la extinción general de la hipoteca con la obligación principal (pago, novación, prescripción, etc.).

• La prescripción puede invocarse POR VÍA DE ACCIÓN (no solo como excepción), por el prescribiente o por cualquiera con interés en que se declare (art. 2513, inc. 2): por eso está legitimado tanto el DEUDOR-PROPIETARIO como el ACTUAL PROPIETARIO del inmueble hipotecado que no es deudor (Trib. Sup. Bogotá, 29 de septiembre de 2026, rad. 2025-00061-01: se canceló la hipoteca frente a las dueñas que no eran las deudoras). La prescripción es ROGADA: el juez no la declara de oficio (art. 2513, inc. 1).

• Declarada la prescripción, se ordena a la ORIP CANCELAR la anotación del gravamen: mientras no se cancele el registro, la hipoteca sigue afectando el inmueble.

TRÁMITE, CUANTÍA Y A QUIÉN SE DEMANDA

• Cuantía: se fija por el VALOR DEL CRÉDITO hipotecario (art. 26, núm. 1), no por el avalúo del inmueble; como suele ser baja, normalmente el asunto es de MÍNIMA CUANTÍA, VERBAL SUMARIO y de ÚNICA INSTANCIA ante el Juez Civil Municipal (arts. 17-1 y 390). Si supera la mínima cuantía, el trámite es el VERBAL (art. 368) y la competencia la da la cuantía (arts. 18-1 y 20-1).

• Competencia territorial: NO rige el fuero privativo del lugar del inmueble (art. 28, núm. 7), porque pedir la cancelación de la hipoteca no es ejercer un derecho real: ese derecho lo ejerce el acreedor, no quien soporta el gravamen. Rigen los fueros concurrentes: domicilio del demandado (núm. 1), lugar de cumplimiento de la obligación garantizada (núm. 3) y, si se demanda a una persona jurídica, su domicilio principal o la sucursal vinculada al crédito (núm. 5). Así lo reiteró la Corte en AC1351-2024 y AC3180-2026; si la demanda invoca el fuero real, el juez debe inadmitirla para que se aclare el punto (AC3180-2026).

• Variante A — acreedor DETERMINADO (persona o sociedad, incluso en liquidación): se demanda directamente y se notifica de forma personal; si es sociedad, al correo del certificado de existencia y representación. Identifique bien al acreedor actual (fusiones, cambios de razón social, cesiones del crédito): la legitimación por pasiva se discute en estos juicios (CSJ SC2768-2019).

• Variante B — acreedor FALLECIDO o HEREDEROS INDETERMINADOS / personas inciertas: se demanda a los herederos indeterminados y demás interesados, con EMPLAZAMIENTO (art. 108) y designación de CURADOR AD LITEM.

ALERTA GMH LEX

• Acredite la EXIGIBILIDAD y el TRANSCURSO del término desde el vencimiento; descarte expresamente interrupción, renuncia y suspensión. Pedir plazo para pagar después de cumplido el término es RENUNCIA TÁCITA (art. 2514) y reinicia el cómputo (CSJ STL5102-2020, que avaló al Tribunal de Antioquia en un caso así).

• Hipoteca ABIERTA: no es un gravamen perpetuo. Afirme que no existen otras obligaciones garantizadas (negación indefinida): la carga de probar que subsisten otros créditos amparados es del ACREEDOR; si no lo prueba, la hipoteca se cancela (CSJ STC10373-2021; STC19736-2025; Trib. Sup. Bogotá, 14 de septiembre de 2026, rad. 2025-00249-01). Además, si pasan diez años desde la constitución sin obligaciones garantizadas, el gravamen mismo prescribe (CSJ SC3097-2022).

• Créditos de vivienda antiguos (UPAC): el cómputo de la prescripción no puede condicionarse a que el acreedor haya reestructurado el crédito; sostener lo contrario hace imprescriptible la deuda (Corte Constitucional, T-355-25).

• Si el acreedor falleció o no se conocen sus herederos, NO omita el emplazamiento (art. 108) y el curador ad litem: su ausencia genera nulidad por indebida vinculación.

• La prescripción no se interrumpe por sentencias que simplemente desestimaron excepciones en una ejecución, ni corre término prescriptivo contra decisiones que no son de condena (CSJ SC5515-2019).