

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

Modelo GMH LEX – declaración de prescripción de la obligación, extinción de la hipoteca por accesoriedad y cancelación del registro (arts. 2535-2538 C.C.; proceso verbal sumario, art. 390 del C.G.P.)

Versión GMH LEX revisada conforme a la normativa colombiana vigente (junio de 2026)

Señor

CÓMO FUNCIONA Y QUÉ SE PIDE (ARTS. 2535 A 2538 DEL C.C.)

La hipoteca es accesorio: prescribe la acción para cobrar la obligación, prescribe con ella la acción hipotecaria, y procede cancelar el registro. Secuencia:

- La acción EJECUTIVA prescribe en 5 años; 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 accesorio PRESCRIBEN JUNTO CON la obligación a que acceden (art. 2537). Este es el eje cuando la causa es la prescripción (no el art. 2457, que es la extinción por pago).
- La prescripción puede invocarse POR VÍA DE ACCIÓN (no solo como excepción), por el prescribiente o cualquiera con interés en que se declare (art. 2513, inc. 2, Ley 791 de 2002): por eso está legitimado tanto el DEUDOR-PROPIETARIO como el TERCER POSEEDOR del inmueble hipotecado que no es deudor (jurisprudencia de tribunales). 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

Claves prácticas verificadas en la jurisprudencia:

- Trámite: PROCESO VERBAL SUMARIO (art. 390 del C.G.P.). La cuantía se fija por el VALOR DEL CRÉDITO HIPOTECARIO (no por el avalúo del inmueble); como suele ser baja, normalmente es de MÍNIMA CUANTÍA y de ÚNICA INSTANCIA ante el Juez Civil Municipal.
- 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.
- 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.
- Competencia: Juez Civil Municipal del lugar de ubicación del inmueble (fuero real, art. 28, num. 7); la jurisdicción civil es la competente (Corte Constitucional, Auto 544 de 2023).

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE _____ (REPARTO)

E. S. D.

REFERENCIA

Proceso verbal sumario de prescripción extintiva de la acción hipotecaria y cancelación de hipoteca (art. 390 del C.G.P.).

Demandante: _____ (deudor-propietario; o tercer poseedor / actual propietario del inmueble gravado que no es el deudor, también legitimado para pedir la prescripción frente a la garantía).

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 VERBAL SUMARIA 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 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.

TERCERO. La obligación garantizada tenía plazo de _____, venciendo el ____ de _____ de _____, fecha desde la cual se hizo exigible.

CUARTO. Desde el vencimiento (____) hasta la presentación de esta demanda han transcurrido más de _____ años. Conforme al art. 2536 del C.C. (Ley 791 de 2002), la acción ejecutiva prescribe en 5 años y se convierte en ordinaria por otros 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 (art. 2514), ni SUSPENSIÓN (art. 2541) de la prescripción: el deudor no ha reconocido la obligación, no se ha notificado demanda de cobro en su contra, ni concurre causa que impidiera al acreedor ejercer la acción.

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

SÉPTIMO. (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 _____, quedando la obligación, en lo que subsista, como obligación natural no exigible coactivamente.

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 No. _____ (art. 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.

ALERTA GMH LEX — CLAVES PARA QUE PROSPERE

- El eje es el art. 2537 (la hipoteca prescribe con la obligación), no el art. 2457 (que es extinción por pago). No confunda las causas: aquí la causa es la PRESCRIPCIÓN.
- Acredite la EXIGIBILIDAD y el TRANSCURSO del término desde el vencimiento; descarte expresamente interrupción, renuncia y

SUSPENSIÓN (un impedimento del acreedor para ejercer la acción puede leerse como suspensión —art. 2541— y revivir el término).

- Cuantía por el valor del CRÉDITO hipotecario (no el avalúo del inmueble): así el proceso se mantiene en mínima cuantía y trámite verbal sumario.
- 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.
- Verifique si la hipoteca es ABIERTA o de mayor extensión y si garantiza otras obligaciones vigentes; si las hay, la prescripción de una no basta para cancelar el gravamen.
- Legitimación: además del deudor-propietario, el TERCER POSEEDOR del inmueble hipotecado (que adquirió el bien gravado sin ser deudor) puede pedir la prescripción frente a la garantía; aporte su título de adquisición.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustantivos: arts. 1625 (num. 10), 2512, 2513 (prescripción rogada —inc. 1— y por vía de acción —inc. 2—), 2514, 2535, 2536 (mod. Ley 791 de 2002), 2537 (prescripción de la acción hipotecaria por accesoriedad), 2538, 2539 (interrupción) y 2541 (suspensión) del Código Civil.

Procesales: arts. 82 a 84, 28 (num. 7, fuero real), 94 (interrupción), 108 (emplazamiento, variante B), 390 y siguientes (verbal sumario) del Código General del Proceso; Ley 2213 de 2022.

TRÁMITE, CUANTÍA Y COMPETENCIA

El asunto se tramita por el PROCESO VERBAL SUMARIO (art. 390 del C.G.P.). La cuantía se estima en _____ (\$_____), correspondiente al valor del crédito hipotecario, constitutiva de MÍNIMA CUANTÍA. Es competente el Juez Civil Municipal del lugar de ubicación del inmueble, por el fuero real privativo del art. 28, num. 7, del C.G.P., en única instancia (art. 17, num. 1).

PRUEBAS

1. Copia auténtica de la Escritura Pública No. _____ de la Notaría _____ que constituyó la hipoteca. 2. Certificado de tradición y libertad del inmueble (matrícula No. _____), con expedición no mayor a 30 días, donde consta la vigencia del gravamen. 3. (Variante A, sociedad) Certificado de existencia y representación legal del acreedor (donde conste la liquidación y el liquidador). 4. (Variante B) Registro civil de defunción del(de la) acreedor(a). 5. Certificado de nomenclatura/catastro, si difiere de la escritura. 6. (Si el demandante es tercer poseedor) título de adquisición del inmueble gravado, que acredita su legitimación e interés. 7. Poder.

ANEXOS

1. Poder para actuar. 2. Los documentos relacionados como pruebas. 3. Prueba del envío de la demanda y 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 publicación) y, surtido este, designar CURADOR AD LITEM con quien se surtirá la notificación (art. 291 del C.G.P.).

Del señor(a) Juez, atentamente,

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