



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**  
**SALA CIVIL – FAMILIA –LABORAL**

**PROCESO:** ORDINARIO REIVINDICATORIO  
**ASUNTO:** APELACIÓN SENTENCIA  
**RADICADO:** 20001-31-03-003-2008-00001-01  
**DEMANDANTE:** BANCO DAVIVIENDA S.A  
**DEMANDADA:** DANILO DAZA ÁLVAREZ

**MAGISTRADO PONENTE: ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**

Valledupar, diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Una vez vencido el traslado para alegar de conformidad con el artículo 15 del Decreto Ley 806 de 2020, procede la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a desatar el recurso de apelación de la sentencia proferida el 22 de septiembre de 2016, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar (C), dentro del proceso reivindicatorio de dominio instaurado por el Banco Davivienda S.A., en contra del señor Danilo Daza Álvarez.

**ANTECEDENTES**

1.- Como hechos en los que fundó sus peticiones, expuso la actora los siguientes:

1.1.- Los señores Margarita Echavarría Restrepo y Marco Tulio Rubio Salas, el 14 de diciembre de 1.992, solicitaron al Banco Davivienda S.A. un crédito hipotecario para la compra de vivienda, correspondiente a un lote de terreno, junto con su edificación, ubicado en la Carrera 23 No. 5C-13 de la nomenclatura urbana de Valledupar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 190-0050978, con los siguientes linderos: NORTE, en 15 metros con el lote No. 4 de la misma manzana; SUR, en 15 metros, con lote 2 de la misma manzana; ESTE, en 8.10 metros, con el lote 5 de la misma manzana; y OESTE, en 8.10 metros, con la carrera 23 en medio con área de cesión comunal No. 3, con una extensión superficial de 121.50 metros.

1.2.-El crédito que les fue aprobado y otorgado a los demandados, lo utilizaron para la compra del referido inmueble a la sociedad Progreso Construcciones CIA LTDA, negocio que se materializó, según escritura pública No. 2501 del 31 de Diciembre de 1.992 de la Notaría Segunda de Valledupar, el que posteriormente vendieron o negociaron con el señor Danilo Daza Álvarez, quedando este último con la obligación de seguir cancelándole al Banco Davivienda S.A. las cuotas del crédito hipotecario, sin embargo, el señor Daza, a pesar de pagar algunas cuotas, incurrió en mora en el pago de otras, lo que originó, como consecuencia, la instauración de un proceso ejecutivo con título hipotecario en contra de los titulares del derecho de dominio del bien, esto es, frente a Margarita Echavarría Restrepo y a Marco Tulio Rubio, que cursó en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad.

1.3.- Dentro del mencionado proceso, se presentó por parte del señor Danilo Daza Álvarez incidente de desembargo, alegando posesión del inmueble, por lo que, mediante auto de 11 de mayo de 2005, se ordenó el levantamiento del secuestro del bien referido toda vez que había logrado acreditar la posesión material del inmueble.

1.4.- En el citado proceso ejecutivo hipotecario, como se insistió en la medida cautelar de embargo, se completó el trámite procesal, al punto de llevar a cabo el remate de la nuda propiedad, diligencia que se aprobó mediante providencia de 29 de marzo de 2006, en la que se le adjudicó al Banco Davivienda S.A. la nuda propiedad, conforme se colige del certificado de tradición y libertad aportado con la demanda.

1.5.- El señor Danilo Daza Álvarez, a través de su apoderada judicial manifestó ser el poseedor del bien objeto de hipoteca, dicho que probó durante el trámite incidental, aduciendo, sin embargo, que no tiene el tiempo suficiente para lograr la prescripción adquisitiva del dominio, además, a lo que agrega que estos están en posesión del inmueble con anterioridad a la reforma del Código Civil Ley 794 de 2003 (sic), que

redujo los términos para tal fin, beneficio que por mandato legal no le favorece.

2.- Con fundamento en los supuestos de facto, el actor solicito lo siguiente:

2.1- Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto al Banco Davivienda S.A. el bien inmueble descrito en la demanda y que, como consecuencia de tal declaración se condene al demandado a restituirselo, una vez ejecutoriada la sentencia.

2.2- Que, la restitución del inmueble en cuestión debe comprender las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, como lo describe el titulo primero del libro II del código civil.

2.3.- Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación y, seguidamente, se inscriba la sentencia el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente en la oficina de instrumentos públicos de Valledupar (C).

2.4.- Que se condene al demandado a costas y agencias en derecho.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

3.- La demanda, por reparto, le fue asignada al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, quien, por auto del 15 de enero de 2008, dispuso su admisión.

4.- Notificado, personalmente, el demandado del libelo, contestó la demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, en tanto que propuso como excepción de mérito que denominó “prescripción extintiva de dominio”, aduciendo como fundamentos de su defensa que adquirió el inmueble de manos de su propietaria, Margarita Echeverría Toscano, el 25 de noviembre de 1992, ejerciendo sobre dicho bien, a

partir de esa fecha, actos posesorios y que contabilizado ese término, hasta la fecha de presentación de la presente demanda, han transcurrido once (11) años, circunstancia que lo faculta para adquirir el bien por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, atendiendo la suma de posesiones, a lo que agregó que, por provenir la venta de su propietaria, procede la suma de posesiones.

5.- Frente a ese resguardo procesal, esto es, al que alega el demandado para enfrentar las pretensiones, el actor se opuso a toda suerte de ese medio exceptivo, bajo el cardinal argumento de haberse interrumpido la prescripción alegada y que por tanto ya no tenía vocación posesoria.

6.- Tramitado el proceso en cada una de sus etapas procesales, el 22 de septiembre del 2016, se dictó sentencia, declarando probada la excepción de prescripción, para, por ahí mismo, desestimar las pretensiones demandatorias, con la correspondiente condena en costas.

6.1.- Inconforme con la decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación, el que fue concedido en el efecto suspensivo.

### **LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

7.- Para arribar a esa determinación, el juzgado de conocimiento, primeramente, verificó que la titularidad del derecho de dominio estuviera en cabeza del demandante, corroborando que, evidentemente, se encuentra acreditada con la anotación que emerge del folio de matrícula inmobiliaria N°190-50973, vale decir, la nuda propiedad en favor del Banco demandante.

7.1.- Manifiesta, además, el funcionario judicial, que acorde con lo señalado por la jurisprudencia, para que proceda la acción reivindicatoria, el título debe ser anterior a la posesión y que, en este caso, si bien el título del propietario es anterior a la posesión del demandado, esto es, del año 1996, también es cierto que la Corte

Suprema de Justicia se ha pronunciado, señalando que el derecho puede también estar respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, citando, para tal efecto, un aparte de providencia del 23 de Octubre de 1992, de la Sala de Casación Civil.

7.2.- Refiriéndose a la posesión del demandado, precisó, el A quo, que ésta se encuentra acreditada con los testimonios de los señores Efrén Jiménez Socarras Y Alcibíades Ortega López, rendidos el 20 y 21 de mayo de 2009, respectivamente, lo que soporta con lo expuesto en el acto introductorio y con las piezas procesales que contienen el incidente, que hacen parte del acervo probatorio vertido en esta demanda.

7.3.- Con respecto, a la excepción de mérito que expuso el demandado “prescripción extintiva de dominio”, señaló, el a quo, que a dicha posesión no se le puede sumar la del propietario, pues ésta no es útil para prescribir, dado que proviene de quien ya detenta el dominio, sin embargo en este caso, no es necesaria esa sumatoria ya que el término de posesión del demandado, por sí solo, cumple con lo establecido por la Ley, para obtener por prescripción ordinaria adquisitiva el dominio del bien.

7.4.- Completó su decisión, en primer lugar, diciendo que en el plenario estaba adosado el justo título, constituido por la escritura pública No 3683 de 25 de noviembre de 1996, a través de la cual se celebró el contrato de compraventa suscrito entre Margarita Echavarría y Danilo Daza y que el tiempo que ha transcurrido desde que inicio la posesión en el año de 1996, hasta la fecha de la presentación de la demanda reivindicatoria, esto es, el 19 de diciembre de 2007, ha transcurrido un lapso de 11 años, los cuales exceden el término exigido por la ley 791 de 2002, interregno en el que el demandado ha demostrado ostentar la posesión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

## SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

8.- Expresó el apelante, tras solicitar la revocatoria de la sentencia cuestionada en este asunto, que el juez de instancia no reconoció, ni valoró la interrupción de la prescripción alegada por el demandado, por razón del remate de la nuda propiedad, mediante la cual el demandante adquirió la propiedad del bien cuya reivindicación se solicita, agregando que desde dicha fecha hasta la presentación de la demanda no había transcurrido el término extraordinario que exige la ley para que se declarara la prescripción alegada por el excepcionante. En escrito presentado posteriormente, una vez admitido el recurso en esta Corporación, lo adicionó refiriendo que el juez de primeras, no hizo una valoración integral de las pruebas aportadas al proceso.

8.1.- En gracia de abundar más en razones, añadió que del hecho tercero de la demanda de reconvención se encuentra que la parte demandante, es decir Danilo Daza Álvarez, desde el 25 de noviembre de 1996, entró en posesión del predio, sin haber certeza de ello, toda vez que de la escritura pública aportada nada se colige o que los diez años se cumplirían el 25 de noviembre de 2006, si se observa los hechos posteriores a la fecha de inicio (25 de noviembre de 1996); que en el año 2002, es decir, antes de cumplir los 10 años que exige la Ley, el Banco Davivienda S.A., había interrumpido dicho término, al instaurar un proceso ejecutivo con acción real, que cursó en ese mismo juzgado, con radicado 0015 de 2.002, es decir, un proceso ejecutivo dentro del cual no se persiguen derechos personales, sino al inmueble hipotecado y que, por cierto, el demandante se obligó a pagar, o a seguir pagando las cuotas mensuales, tal y como se advierte en la escritura citada.

8.2.- Señala entonces, que, para el poseedor, la forma quieta, pacífica e ininterrumpida, que por imperio de la ley se exige, no se cumple en este caso, pues el señor Daza Álvarez no la ha ejercido de esa manera, toda vez que la entidad acreedora interrumpió y destruyó ese requisito en dos oportunidades, una, antes del 25 de noviembre de 2006, con el proceso

ejecutivo hipotecario y otra, con el remate de la nuda propiedad, tal y como se avizora en el folio de matrícula inmobiliaria 190-50973, inscrito el 17 de agosto de 2006.

8.3.- Finaliza su intervención, pidiendo una valoración más a fondo de los medios probatorios planteados para la prosperidad de la demanda reivindicatoria de dominio a favor del Banco Davivienda S.A., y con ello la revocatoria del fallo impugnado.

### **CONSIDERACIONES DE LA SALA**

9.- Escuchados los alegatos presentados por el apoderado judicial de la parte demandante, procede esta Corporación a finiquitar la desaprobación que se le hizo al fallo proferido por el juez de conocimiento en este asunto reivindicatorio, no sin antes advertir que en el presente proceso los presupuestos procesales se encuentran satisfechos a plenitud, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar la actuación surtida en ambas instancias.

10.- Puesta entonces la Sala en el camino de resolver la censura en comento, delantadamente, encuentra y destaca que, en contravía de lo que se ha planteado en el fallo objeto de estudio, atendiendo los argumentos expuestos por el recurrente y analizado el material probatorio adjunto con la demanda, la acción reivindicatoria debe emerger victoriosa en esta instancia, con el invariable fracaso de la excepción formulada en este asunto, por supuesto que, ante la ausencia de uno de los requisitos exigidos por la ley para usucapir, ha de decirse que el demandado no tuvo la vitalidad de ablandar las pretensiones incoadas.

11.- Tomando pie en reiterada doctrina de la Corte, en cuanto expone que la formulación de la demanda reivindicatoria comporta que el actor reconoce al demandado como poseedor material del respectivo bien,

pues no de otra forma se concibe el ejercicio de una acción, que, como la de dominio, se dirige por el propietario del bien contra quien, en calidad de poseedor, lo detenta materialmente, a ello deben concurrir otros requisitos, con los cuales, cumplidos todos a uno, sin lugar a duda, saldría triunfante en franca lid.

12.- De acuerdo con lo anterior, de manera frecuente, se ha explicado, hasta la saciedad, que para el éxito de la pretensión reivindicatoria deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos: 1.- Derecho de dominio en cabeza del actor. 2.- Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación. Y 3.- Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio. In fine, hasta aquí, sin titubear, destaca la sala que, por lo menos, hasta ahora, el actor ha cumplido a cabalidad con las exigencias que le permiten hacer la reclamación que se está estudiando.

13.- Ahora bien, como el objeto de la alzada es corroborar si lo decidido en el fallo cuestionado está acorde con los lineamientos legales que regulan esta especie de discrepancias, vale decir, si el demandado tiene aptitud para desafiar la acción reivindicatoria, de eso se ocupara la Sala.

13.1- Según el balance procesal y justificante que se emite en el plenario, advierte El Tribunal la consumación de un suceso de incongruencias erigidas por el demandado y complementadas por el a quo, tales como que se encuentra satisfecho el tiempo que exige la ley para pretender en posesión el bien objeto de este litigio, sin detenerse a realizar un análisis propio de los argumentos expuestos en la defensa del demandado, o mejor sea dicho, dándole alcance a una ley, que, ni por asomo, tenía aplicación en este certamen, habida cuenta que en relación con los intervalos de tiempo, por lo menos para así haberlos podido esbozar en la sentencia apelada, ha debido el juez de instancia, en principio, desentrañar la intención del legislador, cuando en la ley 791



de 2002, se introdujeron unos cambios sustanciales respecto de la reducción de los términos de las prescripciones veintenarias.

13.2.- En efecto, aparece del acervo probatorio que el demandado, a través de escritura pública número 3683 de 25 de noviembre de 1996, de la Notaria Primera del círculo de Valledupar, adquirió de manos de Margarita Echavarría Toscano y otro, el dominio y posesión del bien objeto de litigio, hecho que quedó corroborado con la actuación que se desató dentro del proceso hipotecario ya referido en autos, a través de la cual, el juez que dirigió ese trámite, tras encontrarlo probado, aceptó la oposición, que, por posesión, presentó el aquí demandado, sin embargo, como el recurrente cuestiona en este estado de la controversia que tal dicho no fue fehacientemente demostrado en el desarrollo de este debate, la Sala, teniendo en cuenta el protocolo notarial que de la conocida venta se allegó, con apego en otras probanzas, sin más conjeturas, dará por cierto ese hecho, con la advertencia que, jamás podrá sumar a su posesión, el tiempo que el inmueble estuvo en poder de la vendedora, habida cuenta que, por la calidad que ostentaba al momento de la venta, esto es, el de propietaria de derechos de dominio, circunstancia de señorío que no podrá traducirse en derechos de posesión, aunque, ahora, escrutado por la Sala ese tiempo con el que dice el demandado haber probado ese derecho posesorio, lo cierto es que no es necesario para ligar uno y otro, por supuesto que de encontrarse acorde la sentencia con lo alegado en el escrito exceptivo, sería suficiente el solo interregno del demandado para esculpir su derecho.

13.3.- Ahora bien, conocida esa ocurrencia de tiempos, comparándolos con la fecha de la venta, con la del tiempo de posesión alegada, con la de la presentación de la demanda, vale decir, la de 19 de diciembre de 2007, para la Sala surge, sin más preámbulos, que el actor sí interrumpió, con sobradez, el término que exige la ley para que pudiera tener éxito la prescripción alegada, habida cuenta que no permitió que

ese periodo de tiempo superara los diez años, suficientes para que operara la extinción de la acción.

13.4.- Empero, como queda la duda en torno a lo expuesto en párrafo anterior, esto es, si en verdad se interrumpió o no el término necesario para derrocar la acción reivindicatoria, esta Corporación, para dilucidar ese entramado jurídico procesal, sin más espera, advierte, con certeza, que sí hubo interrupción de ese fenómeno prescriptivo, por supuesto que en este asunto no era, ni es ahora, aplicable la ley 791 de 2002, como con seguridad, por ventura, quiso hacerlo evidente el demandado, que dicho sea de paso, fue lo constituyó la explicación fundamental del juez de primer grado para negar las pretensiones de la demanda, al hallar, equívocamente, en el tiempo, que podía llevar el asunto bajo la esfera del referido ordenamiento legal, cuando lo correcto era emplear, con estrictez, las normas veintenarias del Código Civil.

13.5.- El artículo 1º de la ley 791 de 2002 dice: “Redúzcase a diez (10) años el término de todos <sic> las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas”.

13.6.- A su turno, el artículo 10 indicó que regía a partir del día siguiente al de su promulgación, que se produjo en el Diario oficial 45.046 del 27 de diciembre de 2002. Por tanto, es a partir de esta última fecha que debe empezar a contarse el término de prescripción alegado en esta oportunidad, porque fue en esa normatividad en la que se fundamentó el recurso, atendiendo lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887. Señala dicha ley: “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiera empezado a regir.”

14.- Reubicadas, a este asunto, las nociones anteriores, no encuentra la Sala que el legislador, en la ley 791 de 2002, hubiese otorgado efectos retroactivos al artículo primero que redujo a diez años el término de prescripción adquisitiva, es decir, en relación con las consecuencias jurídicas de una posesión preexistente a la vigencia de dicho ordenamiento jurídico no previó que su ejercicio producido con anterioridad pudiera regirse por la nueva ley.

14.1.- Fraseado, en otros términos, aquella ley no dice, expresa ni implícitamente, que ella entre a regular el ejercicio de todas o algunas de las consecuencias jurídicas de la posesión anteriores a su vigencia y ante ese silencio, sus efectos jurídicos deben regularse de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 atrás transcrito. Por tanto, como ese estatuto fue el que invocó el demandado como sustento de su defensa, debe atenderse en su aplicación a la fecha en que empezó a regir, sin que pueda tenerse en cuenta la posesión preexistente.

14.2.- Como ya se indicó en líneas anteriores, la ley 791 principió a regir el 27 de diciembre de 2002, mientras que la demanda con la que se inició este proceso se presentó al respectivo reparto el 19 de diciembre de 2007, sin que entre una y otra fecha hubiese corrido el término de diez años para adquirir por prescripción el inmueble objeto de las pretensiones, aspecto que fortifica que el término anterior a la fecha de su vigencia no puede entonces servir de sustento al demandado para obtener éxito en su exposición, por mandato expreso del artículo 41 de la ley 153 de 1887 y porque aquél, así se acogió a la nueva normatividad.

14.3.- En punto a ese tema crucial, la ley, por regla general, rige los actos que se produzcan después de su vigencia, es lo que se conoce como irretroactividad, pues de sostenerse que sus efectos son retroactivos, se atendería de manera grave con el principio de la seguridad jurídica. En consecuencia, como las leyes generalmente no tienen efecto retroactivo, no pueden influir sobre actos anteriores a su vigencia, efecto que solo puede otorgarse cuando el legislador así lo prevé en forma expresa o en

los eventos legal o constitucionalmente permitidos, premisa que acoge el Tribunal para revocar el fallo impugnado.

14.4.- En relación con la aplicación de la ley en el tiempo, ha dicho la Corte Constitucional: “

De otra parte, en lo relativo a su vigencia, como regla general, la ley comienza a regir a partir de su promulgación, salvo que el legislador, en ejercicio de su competencia constitucional, mediante precepto expreso determine una fecha diversa a aquella, facultad igualmente predicable del legislador extraordinario. Sobre el particular, se anotó en la sentencia C-215 de 1999, M.P. Doctora Martha Victoria Sáchica Méndez, lo siguiente: “la potestad del legislador para establecer la fecha en que comienza la vigencia de la ley está limitada únicamente por los requerimientos del principio de publicidad, y de la otra, el deber de señalar la vigencia de la ley después de su publicación es un mandato imperativo para el Congreso y el Presidente de la República, cuando este ha sido facultado por el legislador para cumplir esta tarea. Bien puede ocurrir que una ley se promulgue y solo produzca efectos algunos meses después, o que el legislador disponga la vigencia de la ley a partir de su sanción y su necesaria promulgación, en cuyo caso, una vez cumplida esta, las normas respectivas comienzan a regir, es decir, tienen carácter de obligatorias” (Sentencia SU-001 de 2005, MP. Marco Gerardo Monroy Cabra)

14.5.- En todo caso, en gracia de discusión, sin admitirlo y en grado de reflexión, para la Sala tampoco podría tener éxito la defensa del demandado al propender derrotar las peticiones incoadas por el actor, con el argumento consistente en que concurre a este debate la prescripción ordinaria adquisitiva, por supuesto que para que tuviera repercusión de prosperidad esa argumentación, ha debido demostrar el excepcionante, bajo el imperio de las leyes del Código Civil, ordenador de las prescripciones veintenarias, esto es, las que gobernaban antes de entrar en vigor la ley 791 de 2002, que el actor no tuvo la virtualidad de interrumpir el término ordinario de prescripción, esto es, el que prevé la ley cuando se esgrime justo título, aspecto que en este asunto no sucedió.

15.- Y, finalmente, si el propósito del demandado, sumado a la petición de declaratoria de prescripción extintiva de la acción, era obtener dicho

fenómeno, pero a través de la usucapión, esto es, conseguir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva ordinaria, de un lado, ha debido así solicitarlo, como consecuencia de la prosperidad de la excepción, o bien a través del acto procesal denominado demanda de pertenencia en reconvencción, para que por virtud de dicho trámite secundario, el juez se pronunciara sobre ese extremo del debate, gestión que se echa de menos en la actuación estudiada y que por mandato legal, al juzgador, en esta especie de certámenes le está prohibido en virtud del principio de congruencia, por supuesto que al juez solo le resulta permitido emitir pronunciamiento con base en lo pretendido, lo probado y lo excepcionado dentro del mismo, sin que sea dable dictar sentencias por fuera (extra) o por más (ultra) de lo pedido (petita).

15.1.- Empero, alejándose la Sala de esas elucubraciones, sin que pierdan su norte, dado el apuntalamiento legal que se hizo en torno a la sentencia cuestionada, de admitir que el demandado pudo haber cumplido, en rigor, el término que exige la ley para obtener éxito a través de la defensa formulada, tampoco podría prosperar, habida cuenta que, atendida la forma como entró al inmueble, el estudio del resguardo debe propender en dilucidar, sin someter a examen la buena fe que pregonan la ley, cuando de usucapión se trata, si ese poderío se resquebraja analizando las circunstancias de tiempo y modo en que se quiso transferir el inmueble objeto de este litigio.

15.2.- En efecto, volviendo a lo expresado en la demanda y en la contestación aderezadas con el fallo repugnado, es evidente que, desde un principio, el demandado, bajo la aseveración que hizo en la escritura de compra, consistente en la asunción del compromiso que asumió con la vendedora en cuanto que seguiría pagando las cuotas del crédito hipotecario en favor de la entidad hipotecaria, ninguna elucubración puede hacerse en torno a esa circunstancia, que valga mencionarla, era hasta la culminación del pago, ora hasta la subsistencia del crédito hipotecario, responsabilidad que por ese motivo, el derecho extintivo en

favor del demandado quedó diferido en el tiempo, por lo menos, se reitera, hasta cuando finiquitara la prestación que se obligó a pagar, por supuesto que el nuevo propietario, con modo pero sin título, como sustituto del crédito garantizado con la hipoteca, al punto que, conforme a lo expuesto en la demanda, hecho que no se desvirtuó, el demandado alcanzó a pagar algunas cuotas y que por haber incumplido ese deber, le impuso al acreedor iniciar el correspondiente proceso hipotecario.

15.3.- Lo precedente, siguiendo ese hilo conductor, fundado en el “*ius persecuendi*” o derecho de persecución, que le otorga de manera expresa la ley al acreedor, es el mismo consagrado en el artículo 2452 del Código Civil que señala: “...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...”. Este derecho otorgado al acreedor hipotecario le permite entonces perseguir y embargar el inmueble que garantiza el pago de su deuda, inclusive si este se encuentra en manos de un nuevo propietario, es decir, un tercero adquirente, sin colocarle cortapisa alguna.

15.4.- Nótese que, además de lo plasmado en la escritura pública de venta, la que imposible fue registrar por la existencia de un embargo hipotecario proveniente del acreedor con garantía real, cuya exigencia hizo por incumplimiento en el pago, de donde se infiere que, por virtud de ese compromiso, asumió una carga económica como causahabiente del deudor, circunstancia que también le resta capacidad legal para pedir la prescripción extintiva de la acción, dado que, nunca, el término aducido para increpar la acción reivindicatoria superó el de diez años previstos en las prescripciones ordinarias, a lo que agrega la Sala que después de la compra que aquí se reputa como cierta, por orden del juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar se inscribió una medida cautelar de un derecho real de dominio y, posteriormente, en el año 2002, data que es la que interesa en este debate por ser punto de referencia esbozado para trocar el derecho increpado, por virtud de la

iniciación de otro proceso ejecutivo con garantía real, que correspondió al mismo juzgado, se inscribió un nuevo embargo el 11 de agosto de 2003, que a la postre derivó en el remate de la nuda propiedad, hecho que sucedió en el año 2006, de donde se infiere que el tercero comprador tenía pleno conocimiento de la obligación de pagar el crédito que el mismo, voluntariamente se impuso.

15.5.- Recuérdese que el fundamento jurídico que soporta a la institución de la prescripción extintiva no es otro que la necesidad de ofrecer seguridad jurídica en las relaciones sociales, la cual, si bien lleva inherente en sí misma una nota de estabilidad, de permanencia, originada en la imprescindible necesidad de orden y certeza que demandan el derecho, debe proporcionarles si son estables y coherentes en el entorno social.

15.6.- Así entendida, la seguridad jurídica es una situación de estabilidad y certeza creada por el ordenamiento, que garantiza la aplicación objetiva de las normas para la protección de los derechos, por lo que puede decirse, sin lugar a duda, es un principio y la justicia un valor, estando aquella en función de esta. Por ello, ha de decirse que es uno de los factores del orden social que resulta de la estabilidad lograda a través de una estructura jurídico – social, estable, racional y equilibrada, que no se identifica con inmovilismo del sistema, sino con el de una mutabilidad racional y ordenada presidida en una lógica que salvaguarde a los sujetos de los cambios injustificados y permita adecuar las normas jurídicas a los cambios sociales, proceso que en unas situaciones es más fácil que en otras.

15.7.- Por tanto, el fundamento de la prescripción dentro de este marco global integrado por los dos presupuestos -la justicia y la seguridad jurídica-, es donde debemos ubicar la prescripción como institución jurídica, que no es otra cosa que la transformación de una situación antijurídica, mediante el transcurso de un periodo de tiempo, que en este asunto no sucedió, ni por asomo, por cuanto que, para que esa

transformación opere la conducta del acreedor debe permanecer inerte durante un plazo determinado, provocando el decaimiento del derecho del demandante, cosa que tampoco sucedió en esta cuestión, toda vez que, quedó probado que el comprador, no obstante el compromiso que asumió con el vendedor, se negó a cumplir su obligación, permitiendo que el medio de defensa formulado fuera, ni no tardío, si interrumpido, circunstancia que permite, de facto, eliminar la incertidumbre de situaciones eternamente pendientes, por supuesto que si la prescripción es un arma discrecional utilizable por el deudor voluntario, éste renuncia o interrumpe, por el hecho de reconocer el derecho del acreedor, los efectos de dicho fenómeno extintivo, protegiendo, ipso facto, al titular frente a la misma, arbitrando unas causas de interrupción que le permitan evitar oportunamente su consumación.

15.8.- Lo precedente guarda perfecta avenencia con los principios de nuestra Carta Política, según la lectura del artículo 4 que orienta la supremacía de la Constitución, respecto de la debida interpretación; los artículos 6, 23, 28 que refieren sobre la prescripción extintiva de las sanciones; el 29 que gobierna el derecho fundamental al debido proceso y el 58 que instituyó la propiedad privada, prescripción extintiva de las obligaciones, por supuesto que si el acreedor, en cuyo favor se le impone al deudor la obligación de realizar una prestación de dar, hacer o no hacer algo, deja de exigirla por largo tiempo, ello hace sospechar que el crédito que se le debe no le interesa, perdiendo sus derechos la razón de ser, se reitera, circunstancia que en este evento no sucedió.

16.- Dicho lo precedente, se revocará la sentencia apelada.

## DECISIÓN

Por lo anterior, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:** REVOCAR la sentencia del 22 de septiembre de 2016 proferida por el Juzgado Segundo Civil del



Circuito de Valledupar (C), dentro del proceso ordinario reivindicatorio promovido por Banco Davivienda S.A., en contra de Danilo Daza Álvarez acorde a las consideraciones expuestas en esta providencia y, en consecuencia, dispone:

DECLARAR no probada la excepción formulada por el demandado, denominada prescripción extintiva del dominio.

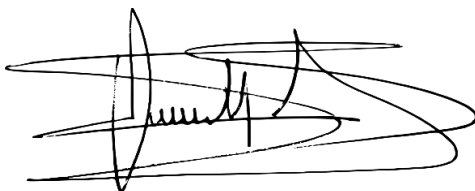
DECLARAR que pertenece al Banco Davivienda S.A., el dominio pleno y absoluto, el bien ubicado en la Carrera 23 No. 5C-13 de la nomenclatura urbana de Valledupar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-0050978, cuyos linderos son los siguientes: NORTE, en 15 metros con el lote No. 4 de la misma manzana; SUR, en 15 metros, con lote 2 de la misma manzana; ESTE, en 8.10 metros, con el lote 5 de la misma manzana; y OESTE, en 8.10 metros, con la carrera 23 en medio con área de cesión comunal No. 3, con una extensión superficial de 121.50 metros.

CONDENAR al demandado a que le restituya al banco demandante el bien objeto de reivindicación, junto con todas sus anexidades, lo cual deberá hacer, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. Si no lo hiciere en ese término, verifíquese la entrega por el juzgado de conocimiento, conforme lo dispone el artículo 308 del Código General del Proceso.

CONDENAR en costas en primera instancia a la parte demandada. Tásense y liquídense por el juez de conocimiento.

Por secretaría devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



**ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**

Magistrado Ponente



**HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**

Magistrado



**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**

Magistrado