

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CHAPARRAL - TOLIMA**

Veintiocho (28) de octubre de dos mil veintidós (2022).

SENTENCIA

Ref. Verbal.

Demandante: Fundación Progreso y Vivienda.

Demandado: Sociedad Constructora Roca RM S.A.S.

Rad. 73168-31-03-001-2021-00003-00

I. OBJETO A DECIDIR

Es del caso proferir el fallo que en derecho corresponde, según lo anunciado en audiencia del artículo 373 del Código General del Proceso, llevada a cabo el trece (13) de octubre de 2022, dentro del asunto de la referencia, previo los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES:

1.1. Declarar la nulidad absoluta de la escritura pública No. 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría Única de Chaparral – Tolima, por medio de la cual se realizó la división del inmueble adquirido por las partes enfrentadas en la litis.

1.2. Que como consecuencia de ello, se declare la nulidad de la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 355-55508 y 355-55509, que surgieron con ocasión de dicha escritura pública.

1.3. Declarar la nulidad de la escritura pública No. 623 del 21 de junio de 2018 de la Notaría Única de Chaparral, mediante la cual se aclara el área del lote No. 1 por encontrarse mal calculada.

1.4. Declarar la nulidad de la escritura pública No. 1064 del 17 de septiembre de 2018 de la Notaría Única de Chaparral mediante la cual se realizó el desenglobe del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 355-55508 y los folios de matrícula 355-58829 y 355-58830 que surgieron con ocasión de dicho desenglobe.

1.5. Que se condene en costas a la demandada.

2. HECHOS:

El sustento factico de las pretensiones del extremo demandante puede sintetizarse así:

2.1. Refiere la parte actora que mediante escritura pública No. 764 del 30 de agosto de 2012 de la Notaría Única de Chaparral, la Fundación Progreso y Vivienda y la Sociedad Constructora Roca RM S.A.S., adquirieron por partes iguales el bien inmueble denominado algodón ubicado en la vereda Los Algodones, que se identifica con el folio de matrícula No. 355-25900 y ficha catastral No. 0003-0002-0013-000, compra realizada al señor Ángel María Cárdenas Campos, negocio que al tratarse de una venta parcial, se le asignó el folio de matrícula 355-54894.

2.2. Aduce que el predio que fue objeto de compra tenía una cabida superficial de aproximadamente 17 hectáreas con 6.883 metros cuadrados, el que fue subdividido según autorización emitida en Resolución No. 001143 del 3 de julio de 2013 de la Secretaría de Planeación de Chaparral.

2.3. Establece que con ocasión de lo anterior, ambos extremos enfrentados, el 4 de julio de 2013, mediante escritura pública 723 de la Notaría Única de Chaparral, decidieron terminar la copropiedad y de contera efectuar la división material del inmueble.

2.4. Señala que en la mentada escritura se estableció que la división lo sería por partes iguales, quedando adjudicado el lote número 1 a la Sociedad Constructora y el lote número 2 a la Fundación demandante, correspondiendo a cada una, la extensión de 8 hectáreas y 8.441,50 metros cuadrados, lotes alinderados según lo descrito en el hecho 5 de la demanda impetrada; los que quedaron identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 355-55508 y 355-55509, respectivamente.

2.5. Con posterioridad y como fruto de lo anterior, la demandada mediante escritura pública No. 623 del 21 de junio de 2018 de la Notaría Única de Chaparral, realizó aclaración en cuanto a la extensión del inmueble a aquella adjudicado, señalando que aquello no cambiaba su ubicación ni variaba el estado físico del mismo, sino que se trataba de una actualización del área real, quedando el mentado lote con una extensión real de 11 hectáreas 203 metros cuadrados, es decir, 21.761,5 metros cuadrados más de lo que correspondía a esta en la división del inmueble.

2.6. Complementa su relato, indicando que la demandada mediante escritura pública No. 1064 del 17 de septiembre de 2018 de la Notaría Única de Chaparral, realizó desenglobe del bien con matrícula 355-55508, quedando aquel dividido en dos, por un lado, un lote con un área de 8 hectáreas 203 metros cuadrados al que se le asignó la matrícula 355-58829 y otro con un área de 3 hectáreas, al que se le asignó el folio 355-58830.

2.7. Finalmente, refiere que tuvo conocimiento de la escritura pública 623 del 21 de junio de 2018, tan solo hasta el segundo semestre de ese mismo año,

situación que a su sentir vicia el consentimiento de las partes y se constituye en un error susceptible de ser corregido y reparado.

II. TRÁMITE PROCESAL

1. La demanda fue admitida mediante auto del 1° de marzo de 2021, teniéndose por no contestada la demanda en proveído del veintinueve (29) de abril de 2021, llevándose a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso el 16 de junio de 2021.

2. Con ocasión de solicitud de nulidad impetrada por la demandada, en audiencia del dieciocho (18) de enero de 2022, se decretó la nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda, ordenándose que por secretaría se hiciere la notificación en debida forma.

3. En contestación de la demanda, la pasiva se pronunció oponiéndose a la totalidad de las pretensiones y declarando como no ciertos los hechos diez, doce y trece, mientras que tuvo como ciertos y parcialmente ciertos los restantes.

En cuanto a su defensa, propuso como medios exceptivos las que denominó: (i) inexistencia de los hechos en que se funda las pretensiones del actor, (ii) prescripción de la acción de nulidad relativa respecto al error o vicio del consentimiento alegados en el hecho 13 de la demanda con relación a las escrituras 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría de Chaparral, (iii) total validez de los negocios jurídicos contenidos en las escrituras públicas 723 del 4 de julio de 2013, 623 del 21 de julio de 2018, y 1064 del 17 de septiembre de 2018, todas de la Notaría Única de Chaparral, validez también de las matriculas 355-55508, 355-55509, (iv) falta de legitimación en la causa por activa respecto a la demanda de nulidad absoluta de las escrituras 623 del 21 de julio de 2018, y 1064 del 17 de septiembre de 2018, todas de la Notaría de Chaparral y sus correspondientes registros en sus matriculas inmobiliaria, (v) la que resulte probada una vez evacuada la etapa probatoria.

4. A su turno, en reforma de la demanda, la activa modificó las pretensiones para agregar las que denominó como principales, orientadas a (i) declarar la nulidad relativa de la escritura pública No. 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría Única de Chaparral – Tolima, mediante la cual se realizó la división del inmueble adquirido por ambas partes, (ii) declarar la nulidad de la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria 355-55508 y 355-55509, (iii) declarar la nulidad de la escritura pública No. 623 del 21 de junio de 2018 de la Notaría Única de Chaparral y su registro, (iv) declarar la nulidad de la escritura pública 1064 del 17 de septiembre de 2018 de la notaria de esta municipalidad, (v) que se condene a la demandada a devolver en favor de la fundación demandante las áreas de terreo que excedan las que legalmente le correspondan.

Por su parte, estableció aquella principales señalados en la inicial como pretensiones subsidiarias.

5. En contestación a la reforma, la pasiva adujo idénticas razones a las planteadas en su contestación inicial, agregando como excepción la que denominó:

inexistencia de hechos que constituyan objeto y causas ilícitas en los actos jurídicos demandados.

6. Finalmente, el once (11) de agosto de 2022 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. y el trece (13) de octubre de 2022, se surtió lo correspondiente a la audiencia de que trata el artículo 373 *ibidem*, oportunidad en la que se dictó el sentido del fallo.

III. CONSIDERACIONES

De manera primigenia se advierte que se estructuran los presupuestos procesales que se erigen como requisito *sine qua non* para emitir un fallo de fondo, amén de no vislumbrarse irregularidad capaz de invalidar total o parcialmente lo actuado; precisándose además que las partes no alegaron nulidad ni se evidencia por esta célula judicial alguna que deba declararse oficiosamente, habiéndose fijado la competencia en este despacho judicial dada la naturaleza del asunto y el lugar de ocurrencia de los hechos objeto de litigio

Corresponde al Despacho abordar y decidir el siguiente problema jurídico:

Determinar si en el plenario se lograron demostrar los elementos configurativos de la nulidad relativa de las escrituras públicas atacadas conforme fue pedido, y de llegarse a estructurar, determinar si los demandantes son acreedores de lo pretendido a título de perjuicio moral reclamado.

1. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

- 1.1.- Respecto de la nulidad, itérese que aquella ha sido prescrita en el artículo 1740 del Código Civil, que en su tenor literal expresa:

“ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

- 1.2.- Bajo esa senda, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del primero de julio de 2008, dentro del radicado 2001-00803-01, señaló:

“Los presupuestos de validez del negocio jurídico son distintos de sus elementos esenciales, se disciplinan de manera abstracta para todos los negocios y, además de los generales, en veces para ciertas categorías típicas”. Así las cosas y de acuerdo al artículo 1502 del código civil, para que surjan obligaciones a partir de un acto o declaración de voluntad, cualquiera que sea, deberán concurrir los siguientes elementos: capacidad, consentimiento exento de vicios, objeto y causa lícita, y adicional a ello, las

solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza. Ahora bien, como ya se indicó, el objeto de la acción bien será un acto o bien un contrato; es pertinente pues, indicar que es acto jurídico toda manifestación proveniente de la voluntad humana y que encuentra trascendencia en el mundo jurídico; siendo el contrato una especie de acto jurídico, que el mismo estatuto civil, en su disposición 1495, define como un "acto por medio del cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa [...]".

1.3.- Precisamente dentro de esos medios de disciplina para los negocios jurídicos o los actos que se celebren, se destaca la existencia de las nulidades, teniendo como base a la luz de la codificación sustancial civil, la absoluta y la relativa, y en virtud de ello, la Corte Constitucional en Sentencia C-597 de 1998, en el estudio de constitucionalidad del artículo 1742 del Código Civil, reseñó:

"La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. cuando se trata de la defensa de los incapaces."

1.4.- Así, el artículo 1741 del Código Civil, ha reseñado las causales de nulidad y bajo esa asintota estipuló:

"ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

Nulidad absoluta

Entonces, en síntesis, la nulidad absoluta aflora cuando existe (i) objeto ilícito, (ii) causa ilícita, (iii) falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza y (iv) cuando existe incapacidad absoluta, mientras que, la relativa se circunscribe a causas distintas de aquellas.

De manera que su declaratoria se convierte en la sanción ante la ausencia de alguno de los requisitos exigidos o frente la concurrencia de los reseñados, por lo que ante la absoluta, téngase que se produce no obstante existir el negocio jurídico, su objeto o causa adolece de ilicitud o su celebración carece, bien de alguno de los requisitos de aquellos que la ley exige para su validez o de una formalidad prescrita para el acto.

Con ello, como quiera que aquella se dirige a la protección del interés público o general de la sociedad, pues se encamina por la sanción de lo ilícito, por ende contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público, a la luz del artículo 1742 del Código Civil, cualquier interesado se encuentra legitimado para su acción, inclusive, puede el juez proceder a su decreto oficioso.

1.5.- De acuerdo con lo previsto en el inciso final del artículo 1741 del Código Civil, la nulidad relativa, que opera por cualquier otra especie de vicio que se presente, dista entonces de aquel objeto o causa ilícita, así como de la omisión de las formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos, piénsese entonces en actos en los que la declaración de la voluntad ha sido dada por la coacción, dolo o error, o aquella emana de un incapaz relativo, situaciones en las que se configura dicha nulidad, pudiendo declararse solo a petición de parte por aquellos en cuyo beneficio lo han bajo esta se busca proteger un interés privado o particular, de manera que incumbe solo a las partes su declaratoria.

Declarada la nulidad, esta da derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían sino hubiese existido el acto o contrato nulo, sin perjuicio, claro está, de lo previsto sobre el objeto o la causa ilícita.

Nulidad relativa

1.6.- Así mismo, conforme lo reglado en el Código Civil, a la luz del artículo 1741, ante esa clase de negocios, dos serían las causales para la declaratoria de la nulidad relativa, estas serían incapacidad relativa de quien brinda su consentimiento y consentimiento viciado, el que conforme el artículo 1508 *idem*, serían error, fuerza y dolo.

1.7.- Por su parte, téngase al error como ha sido descrito por el artículo 1510 *ibidem*, del que se ha señalado:

“El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra.

Mientras que el artículo 1511 de la misma obra, reseña:

“El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.

El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.

1.8.- En lo que concierne al segundo evento para viciar el consentimiento de un acto o contrato y por ende, tornarse susceptible de declararse la nulidad relativa del acto, es a la fuerza, y al respecto, el artículo 1513 del Código Civil, le ha definido como:

“La fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave.

El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.”

1.9.- Finalmente, se tiene al dolo como hipótesis final sobre la cuál puede intentarse la declaratoria de nulidad relativa de un acto o contrato, que de acuerdo con el inciso sexto del artículo 63 del Código Civil es *“la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”* y que a la luz del artículo 1515 Eiusdem, tendrá la entidad suficiente para viciar el consentimiento cuando es obra de quien se beneficia de aquel y sobre todo, cuando aflora patente que sin aquel no se hubiese contratado.

2. LA PRESCRIPCIÓN EN LA NULIDAD

2.1.- La contabilización del término de la prescripción, como lo ha reseñado la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC279 de 2021 *“depende del momento en que surge el interés jurídico de quien la alega”*, así, en un acto o negocio jurídico sujeto a registro, como el que ocupa la atención del despacho, en cuya celebración el demandante no haya participado, ante la falta de certeza del momento en que lo conoció, determina que ese lapso únicamente puede empezar a correr a partir desde entonces, es decir, correrá solo a partir de la inscripción en el registro respectivo, empero, si en dicho acto, la parte actora si intervino al punto de ser determinante de la celebración misma, tendrá que tomarse como término de tal, el de la celebración misma del acto, es decir, lo que sería la fecha en que se levantó la escritura pública controvertida.

2.2.- En ese sentido, reseña el artículo 1742 del Código Civil, subrogado por el artículo 2 de la Ley 50 de 1936 que la nulidad absoluta cuando no se genera por el objeto o la causa ilícita, podrá ser saneada por la ratificación de las partes, mientras que, a reglón seguido establece que en todo caso, por la prescripción extraordinaria, por tanto, sea cual sea la causal de invalidación y de contera de nulidad que concurra en el acto, aun aquellas reseñadas como ilícitas, podrán sanearse por la prescripción extraordinaria.

2.3.- Bajo tal razonamiento, memórese que el artículo 1 de la Ley 50 de 1936,

redujo las prescripciones treintañeras a veinte años, mientras que el artículo 1° de la ley 791 de 2022, redujo aquella al término de diez años, incluyendo la del saneamiento de las nulidades absolutas, fenómeno que tiene el carácter extintivo y que a la luz de lo reseñado por la Corte Suprema de Justicia *“su configuración tiene por consecuencia el saneamiento de este tipo de nulidad, lo que, de suyo aparece que en lo sucesivo no sea dable discutir la validez del negocio jurídico por la vía jurisdiccional”* (Sentencia SC279 de 2021).

Entonces para que aparezca configurada deberán concurrir los requisitos de dicha modalidad extintiva, que se reúnen en torno a la prescriptibilidad del crédito, la inacción del acreedor y el transcurso de cierto tiempo, los que reunidos, permiten a la parte a la que le favorece, encontrarse legitimada para invocarla frente a un acto o contrato, trayendo como consecuencia la imposibilidad de ejercitar la acción jurisdiccional, inclusive, vedando al operador judicial de decretarla oficiosamente, pues su efecto no es más que la purga del vicio y el otorgamiento de la certeza al acto que se controvierte, haciéndole invulnerable ante ataques en contra de su validez, itérese, dicha figura opera para el saneamiento de la nulidad absoluta conforme ha sido prescrito por la codificación civil.

2.4.- En materia de la nulidad relativa, el artículo 1750 del Código Civil consagra diversas hipótesis y en su tenor literal reseña:

“El plazo para pedir la rescisión durará cuatro años.

Este cuatrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato.

Cuando la nulidad proviene de una incapacidad legal, se contará el cuatrienio desde el día en que haya cesado esta incapacidad.

Todo lo cual se entiende en los casos en que las leyes especiales no hubieren designado otro plazo.”

Entonces, cuando lo que se ataca es la nulidad relativa y así se encuentra probada en el plenario, el término de contabilización para el decaimiento de la acción y de contera, la restricción para atacar por la vía jurisdiccional el vicio alegado, se encuentra ceñido al término de cuatro años, y su momento de contabilización, será el de la celebración del acto o contrato, lo que para el caso *sub examine*, será el día en que se elevó la escritura pública, pues contrario a lo que ocurre con lo enrostrado en líneas previas, en el evento de la relativa, necesariamente existe una intervención del demandante, pues aquello de lo que se duele es precisamente de vicios del consentimiento, de manera que no solo tuvo conocimiento del acto en el momento de su celebración, sino que sobre todo, intervino directamente en aquel.

3. DEL CASO CONCRETO

3.1.- Como hasta ahora ha sido expuesto, en la litis, se pretende la declaratoria de la nulidad, por configurarse la relativa, de la escritura pública No. 723 del 4 de julio de 2013, y de forma consecuencial, al salir avante aquella pretensión, declarar la nulidad de las escrituras públicas Nos. 623 del 21 de junio de 2018

y 1064 del 17 de septiembre de 2018, así como de los folios de matrícula inmobiliaria 355-55508, 355-55509, 355-58829 y 355-58830.

3.2.- Bajo esa senda, antes de recaer al análisis concreto del asunto traído a controversia, imperioso se torna establecer que los vicios del consentimiento que fueron alegados por la parte actora, con ocasión del error que a su sentir se originó en el negocio jurídico efectuado entre Fundación Progreso y Vivienda como demandante y Sociedad Constructora Roca RM S.A.S., como demandado, y que considera generaron la nulidad relativa, se endilgaron solo respecto de la escritura pública No. 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría Única de Chaparral – Tolima, aquella en la que se realizó la división del inmueble denominado Algodón ubicado en la vereda Algodones del municipio de Chaparral – Tolima y que se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria No. 355-54894 de la oficina de instrumentos públicos de esta municipalidad, adquirido por ambas partes mediante escritura pública 764 del 30 de agosto de 2012 de la Notaría Única de Chaparral - Tolima, y que generó los folios 355-55508 y 355-55509.

Pues frente a aquellas otras escrituras y los folios de matrícula sobre las que también se pretende la nulidad, esto es, la escritura 623 del 21 de junio de 2018, por medio de la cual se aclara el área del lote de propiedad de la demandada que se identifica con folio de matrícula 355-55508, por encontrarse mal calculada; así como la escritura 1064 del 17 de septiembre de 2018, por medio de la cual se realiza el desenglobe del inmueble previamente reseñado y que originó los folios 355-58829 y 355-58830, no se alegó vicio de ninguna naturaleza, pues aquellas pretensiones devienen de los efectos que pudiese traer la declaratoria de una posible nulidad de la primera escritura enrostrada, ello precisamente en función del derecho que la nulidad daría de ser restituidas las cosas al estado que se hallarian sino hubiese existido el acto nulo.

Por tanto, el análisis que al respecto se realizará recae medularmente sobre aquella atacada como viciada por error, es decir, la No. 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría Única de Chaparral – Tolima, debiendo establecerse primigeniamente que se declarará probada la excepción de prescripción alegada por la demandada, de forma que se obviará el estudio sobre aquellas otras reseñadas, precisamente por no establecerse causal de invalidación alguna que permita a este fallador entrar a escudriñar en aquellas y sobre todo, como se refirió en precedencia, al contener su estructuración en el libelo demandatorio; la finalidad de retrotraer las cosas a su estado anterior al del acto atacado por nulidad a la luz de lo consagrado en el artículo 1746 del Código Civil, ante una resulta favorable, razones suficientes para pasar por alto un análisis respecto de aquellas.

3.3.- Como fue señalado en líneas anteriores, considera este despacho que a la luz de las circunstancias señaladas y sobre todo en virtud de la fecha del acto jurídico que se celebró y se ataca por vía de nulidad opera la prescripción en atención de la lectura del artículo 1750 del Código Civil, que frente a esa clase de nulidad, estableció con precisión y claridad que el plazo para pedir la rescisión derivada de aquella será el de cuatro años, y este se contabilizará, en caso de error, desde el día de la celebración del acto.

3.4.- Aplicada dicha premisa jurídica, se extrae sin asomo de duda que un raciocinio adecuado a lo reseñado en el libelo genitor, lleva a concluir forzosamente a este operador que es imperioso su declaratoria conforme fue pedido en la contestación de la demanda, pues reséñese que si bien en la inicial se atacó por vía de nulidad absoluta, se fundamentó su pedimento en el vicio de consentimiento por error, en el que se vio inmerso el demandante tras la división material que hiciere del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 355-54894 y que originó dos lotes con un área de 8 hectáreas 8.441,50 metros cuadrados, cada uno, y que conforme la escritura pública No. 723 del 4 de julio de 2013, fueron adjudicados a cada uno de los entonces copropietarios, esto es, la demandante y la demandada.

Junto con dicha disertación, téngase que a la luz de la reforma de la demanda que fue admitida el diecisiete (17) de mayo de 2022, el actor alteró las pretensiones para ubicar como principal el pedimento de nulidad relativa y como subsidiaria la de absoluta, manteniendo como fundamento de lo deprecado la configuración de un vicio del consentimiento por incursión en error, razón suficiente para afincar con mayor ahínco la tesis que se sostiene por este despacho, pues consciente de aquella situación el apoderado de la activa, encauzó por la senda propicia la solicitud de nulidad.

3.5.- Tal afirmación encuentra génesis precisamente en los eventos que originan una u otra nulidad al crisol de lo codificado en el artículo 1741 del Código Civil, pues contrario a la contradicción sustancial que aflora en la demanda inicial, los eventos suscritos como fundamento de la nulidad no tienen la entidad de viciar de absoluto el negocio o el acto jurídico, pues como ya ha sido reseñado ampliamente, aquella sólo opera ante (i) objeto ilícito, (ii) causa ilícita, (iii) falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza y (iv) cuando existe incapacidad absoluta, elementos que en nada se acompasan con el relato efectuado en la demanda, pues lejos de aquellos, el hecho del que se duele la parte actora, se encarrila por la senda de un error como vicio del consentimiento y que devino de una equívoca o inexistente medición del área a dividir que correspondía al predio con folio de matrícula inmobiliaria 355-54894, acto de división que se materializó en escritura pública No. 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría de Chaparral – Tolima.

3.6.- Sin embargo y como se acotó, dicha falencia fue subsanada de forma deliberada por la misma demandante en la reforma admitida, de manera que sin ánimo de entrar a establecer a profundidad la existencia o no de alguna nulidad, este análisis sirve de soporte para recalcar que estando entonces ante una nulidad relativa, como finalmente fue pedida, el término para impetrar la acción, no se extendía hasta aquel del artículo 1742 del Código Civil, es decir, el de la prescripción extraordinaria, lo que llevaría a unas resultas diferentes, pues se insiste, este aplica en tratándose de una nulidad absoluta; sino que, aquel que se ajusta a la situación traída a estudio es precisamente el del artículo 1750 *ibídem*, que no es otro que el de cuatro años.

3.7.- De igual forma, tampoco resulta de soporte suficiente la afirmación contenida en el recuento fáctico de la demanda y la reforma, en la que la actora aduce tener conocimiento del hecho tan solo a partir del segundo semestre del

año 2018, pues como en la misma reglamentación se estableció, el conteo de dicho término inicia a partir del día de la celebración del acto o contrato, por ende, en este caso el término tiene comienzo el cuatro (4) de julio de 2013, fecha en que se elevó la escritura pública No. 723 de la Notaria Única de Chaparral – Tolima, teniendo entonces cuatro años siguientes a dicha fecha para haber impetrado la acción e interrumpido dicho término extintivo, así, venciendo aquel en igual calenda del año 2017, sin embargo, en el *sub judice*, la demanda se presentó el veintisiete (27) de agosto de 2020, oportunidad en la que correspondió su conocimiento al Juzgado Segundo Civil Municipal, quien en proveído del veinte (20) de noviembre de 2020, rechazó su conocimiento y ordenó su remisión a esta sede judicial.

3.8.- Así las cosas, diáfano refulge que no solo no se está ante un término prescriptivo extraordinario de diez años, como aquel reglado en la Ley 791 de 2022, sino que, el término para controvertir aquellos elementos del negocio jurídico que considerara viciados, se encontraba prescrito en el momento de acudir ante la jurisdicción, pues si bien ante otro escenario pudiesen concurrir situaciones que impidieron que aquel plazo transcurriese y desde esa óptica, se pudiese tomar como punto de partida el conocimiento del error, en el evento concreto ello no tiene sustento jurídico, pues si bien en el fenómeno de la prescripción pueden concurrir factores subjetivos tal y como lo tiene sentado la Corte Suprema de Justicia en Sentencia 001 del 11 de enero de 2000 dentro del expediente 5208, cierto es que en el particular se está ante un plazo objetivo y que se contabiliza desde ese momento cierto.

Ello sobre todo en virtud de la ausencia de razones que pudiesen soportar una interrupción y de tal suerte extender el término prescriptivo a la actualidad, permitiendo convalidar el ejercicio jurisdiccional, empero, del examen de la conducta asumida por el sujeto afectado por el error alegado, se evidencia que este dejó transcurrir ese lapso sin actividad de ninguna clase, más aún que como ya se dijo, la mera enunciación del conocimiento reciente no hace diferencia alguna, al tener un momento concreto según la codificación civil, desde el cual correr ese término; pues respaldar la tesis del actor, conlleva a admitir que en cualquier tiempo pueda alegarse un vicio en un acto y de forma consecuencial llevar al traste la seguridad jurídica de los negocios celebrados, quedando al arbitrio del otro contratante, el ejercitar o no a futuro una acción de esa naturaleza con su mero dicho y aun ante su pasividad.

3.9.- Ciertamente como quedó demostrado, para la fecha de la formulación del libelo la aducida nulidad, de haberse configurado, en todo caso se encontraba saneada por la conjugación que de ella realiza el paso del tiempo y la pasividad de la interesada en invocarla, por lo que inane resulta incursionar en aspectos de valoración diferentes al aquí estudiado, sobre todo a la luz del artículo 282 del Código General del Proceso, que establece *“Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.”*

3.10.- Finalmente, como quiera que en el plenario en proveído del primero de marzo de 2021, se decretó la inscripción de la demanda sobre los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 355-58829 y 355-58890, bienes inmuebles objeto del litigio, se ordenará el levantamiento de dicha medida cautelar.

3.10.- Dadas las resultas aquí evidenciadas, se condenará en costas a la parte demandante, a voces del artículo 365 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral Tolima, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

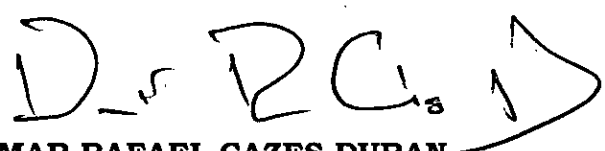
PRIMERO: DECLARAR probada la excepción propuesta por el demandado que se denominó *"prescripción de la acción de nulidad relativa respecto al error o vicio del consentimiento alegados en el hecho 13 de la demanda con relación a las escrituras 723 del 4 de julio de 2013 de la Notaría de Chaparral"*, por las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme fue señalado en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que fue ordenada dentro del presente proceso el primero (1º) de marzo de 2021.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, fijando como agencias en derecho, la suma de \$3.000.000, por lo ya reseñado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


DALMAR RAFAEL CAZES DURAN
JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO Chaparral - Tolima 31 de octubre /2022 El auto anterior se notificó hoy por anotación En estado No. 125 Feriado. 29 y 30 de octubre /2022 Secretaría 
