



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA promovido por SOCIEDAD LASCANO MORALES & HIJOS contra FUNDACIÓN FRANCISCO WATSON. Radicado No. 20001-31-03-005-2013-00045-00.

Veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO.

Procede el Despacho a pronunciarse sobre la solicitud de nulidad propuesta por el señor CASIMIRO ANTONIO GUERRA GIL, a través de apoderada judicial.

II. FUNDAMENTO DE LA SOLICITUD.

El tercero con interés plantea la nulidad en basado en el hecho de no haber vinculado al proceso a los compradores del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-130534, que había sido adquirido por la Fundación Francisco Watson para desarrollar un proyecto de vivienda, lo que ocasiona la nulidad de todo lo actuado porque se dejó de citar a los terceros con interés legítimo, quienes figuraban en el certificado de tradición y libertad del inmueble desde antes de la admisión de la demanda.

Que él celebró contrato de promesa de compraventa con la Fundación Francisco Watson por la suma de \$14.000.000, oo, el día 03 de noviembre de 2010 los cuales serían cancelados en una cuota inicial y el saldo restante en cuotas, y que, una vez cancelado el saldo total, le fue entregada la posesión material de la porción de terreno por parte de la fundación demandada, por lo que procedió a mojonear el predio a fin de construir su vivienda.

Por lo anterior pide la declaratoria de nulidad de todo lo actuado en el presente proceso a partir del auto admisorio y se condene a la parte demandante a pagar las costas.

III. TRASLADO DE LA NULIDAD.

De la solicitud de nulidad planteada se corrió traslado a la parte demandante y demandada por tres (03) días, quienes no realizaron pronunciamiento alguno.

IV. CONSIDERACIONES.

Las nulidades procesales, están instituidas para remediar los desafueros y omisiones relevantes en que se incurra en la actuación judicial, capaces de restringir o cercenar el derecho fundamental al debido proceso.

También es definida como *“la sanción que ocasiona la ineficacia del acto a consecuencia de yerros en que se incurra en un proceso, y como fallas in procedendo o vicios de actividad cuando el juez o las partes, por acción u omisión, infringen las normas contempladas en el código General del Proceso, a las cuales deben someterse inexcusablemente, pues ellas les indican lo que deben, pueden y no pueden realizar.*

La nulidad será denegada porque no se configuran a cabalidad los presupuestos exigidos por la ley para la prosperidad de la cuestión planteada, como a continuación pasamos a explicar.

Al emprender el estudio nos damos cuenta que la solicitud no fue elevada dentro de la oportunidad procesal oportuna, para ello, presupuesto necesario consagrado en el artículo 134 del C.G.P., el cual demarca el lapso temporal en que tendrán que alegarse las nulidades, al respecto señala que:

Artículo 134. Oportunidad y trámite. Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.

El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias.

La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario

y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio.

De conformidad con lo expuesto, no queda duda que cuando la causal de nulidad se fundamenta en indebida representación, notificación o emplazamiento, la parte afectada con dicho vicio deberá alegarla después de proferida la sentencia, en la diligencia de entrega, como excepción en el proceso ejecutivo que sea necesario promover para la ejecución de la sentencia, o a través del recurso extraordinario de revisión. Así lo puntualizó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de revisión del 19 de julio de 1988, siendo Magistrado ponente el doctor RAFAEL ROMERO SIERRA al señalar que:

“1. La regla general es la de que las nulidades se aleguen en cualquiera de las instancias antes de que se profiera sentencia, o durante la actuación posterior si ocurrieron en ésta, o en su tramite posterior.

2. Pero si se trata de nulidad proveniente de indebida representación de ilegalidad en la notificación o en el emplazamiento, la parte afectada con el vicio podrá alegarla después de proferida la sentencia, en los casos que a continuación se relacionan, siempre que no haya actuado en el proceso antes de dicha etapa, pues entonces, conforme a la regla general, deberá alegarla antes de que se dicte el fallo respectivo:

- a) En el momento mismo de la ejecución de la sentencia, lo cual supone, como es obvio, una decisión que amerita su cumplimiento.
- b) Como excepción, en el proceso ejecutivo que sea menester iniciar para obtener el cumplimiento de la sentencia.

(...)

- d) Por último, podrá discutirse a través del recurso extraordinario de revisión”

De conformidad con el precedente jurisprudencial señalado se advierte que la solicitud de nulidad propuesta por el señor CASIMIRO ANTONIO GUERRA contra la sentencia proferida por esta agencia judicial el quince (15) de mayo de 2015, mediante la cual se declararon no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada, y en su lugar, se accedió a las pretensiones de la demanda de resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1603 del 23 de septiembre de 2010, fue presentada extemporáneamente.

En efecto, como se trata de una sentencia que fue objeto de recurso de apelación por la parte demandada y respecto de la cual, el Tribunal Superior de Valledupar, mediante sentencia de fecha 12 de diciembre de 2018 confirmó la sentencia de primera instancia, poniendo fin al proceso, la oportunidad y forma de proponer cualquier vicio que “el tercero con interés” le endilgue a la sentencia, deberá proponerlo en los tres eventos señalados en el inciso segundo del artículo 134 del CGP, es decir: i) en las diligencias de entrega de bienes establecido en el artículo 308 y 309 del CGP; ii) mediante la formulación de una excepción en el proceso de ejecución de la misma sentencia; iii) a través del recurso extraordinario de revisión.

Sin embargo, en este caso el señor Casimiro Guerra Gil, no se encuentra dentro de las oportunidades señaladas, para proponer la nulidad contra la sentencia por parte debido a que si bien el juzgado, comisionó para la entrega del inmueble, dicha diligencia no se ha realizado por parte del Juez Cuarto Civil Municipal de Valledupar, que fue el designado para efectuar dicha diligencia, y mucho menos se ha presentado proceso de ejecución con ocasión de la sentencia o que el tercero con interés alegue la nulidad a través del recurso de revisión, conforme a lo dispuesto en la causal séptima del artículo 355 del CGP.

Ahora bien, admitiendo en gracia de discusión la procedencia de la nulidad planteada, tampoco tendría vocación de prosperidad porque al proceso de resolución de contrato de compraventa concurren quienes participaron en la conformación del negocio jurídico, es decir, la Sociedad Lascano Morales & Hijos y la Fundación Francisco Watson, sin que se evidencie como lo alega el memorialista que en el certificado de tradición y libertad del inmueble aportado a la demanda, constare la existencia de otras personas que les surgiera un interés para intervenir en el proceso derivado de la titularidad de un derecho real sobre el inmueble, pues examinado el certificado de tradición visible a folio 25 del expediente figuran solo 02 anotaciones, la primera aquella en que la Sociedad Lascano Morales & Hijos S.C.S. vende el inmueble a la Fundación Francisco Watson, y la segunda, un embargo ejecutivo con acción personal proveniente del Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, por lo que no es cierto que el juzgado haya dejado de citar a los terceros con interés legítimo anotados en el certificado de matrícula inmobiliaria, y no somos adivinos para saber el folio de matrícula inmobiliaria donde conste esa anotación.

Además, no es admisible que su condición de promitente comprador implique su citación y comparecencia de manera uniforme la citación de todos los sujetos que tengan tal condición, pues para su conocimiento la promesa de compra venta, solo da derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato, pues no trasmite la propiedad del bien inmueble, por que no hay lugar a un Litis consorcio facultativo, su vinculación no es forzosa sino a instancia de parte, en atención a que a la fecha de presentación de la demanda el censor tenía era una

mera expectativa sobre la porción de terreno que había celebrado promesa de compraventa, pues la venta no se había consolidado.

Por lo anterior, el juzgado negará la solicitud de nulidad formulada por el señor Casimiro Antonio Guerra Gil, a través de apoderado judicial y se abstendrá de condenar en costas al solicitante.

En consecuencia, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la solicitud nulidad incoada por la apoderada del señor CASIMIRO ANTONIO GUERRA GIL, por improcedente, de conformidad con lo expuesto en párrafos anteriores.

SEGUNDO: Sin lugar a condena de costas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
JUEZ.

Firmado Por:

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA

JUEZ

**JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE
VALLEDUPAR-CESAR**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a47dfc9d13b17039ede337db90c4eb7cbd36731fe5b2dd50965906e57730a8c5

Documento generado en 22/04/2021 08:25:30 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>