



**JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**  
Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.  
[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co) – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., seis de mayo de dos mil veintidós.

**RADICADO:** 11001400305920180016401  
**PROCESO:** VERBAL  
**DEMANDANTE:** DIEGO FERNANDO NIÑO ALEMÁN  
**DEMANDADOS:** LUZ DEYANIRA SARMIENTO LÓPEZ y LUCÍA PATRICIA NIÑO ALEMÁN  
**INSTANCIA:** SEGUNDA – APELACIÓN DE SENTENCIA

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2020, por el Juzgado Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, en el asunto en referencia.

## I. ANTECEDENTES

### 1. Pretensiones

Diego Fernando Niño Alemán, presentó demanda en contra de Luz Deyanira Sarmiento López, se declarará resuelto por mutuo disenso, ante el incumplimiento de la demandada, el contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de diciembre de 1993, celebrada respecto del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-710751 y como consecuencia, se ordene la restitución del predio, así como el pago de los frutos civiles dejados de percibir desde el año 1997.

### 2. Fundamentos fácticos de las pretensiones

2.1. Que el 22 de diciembre de 1993, los demandantes en calidad de promitentes vendedores, celebraron de forma verbal promesa de compraventa con la señora Luz Deyanira Sarmiento López, en su calidad de promitente compradora, respecto de inmueble – apartamento 108- ubicado en la calle 12 D Sur No. 4-85 de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula No. 50S-710751, cuyos linderos y demás especificaciones están relacionados en el escrito de demanda.

2.2. El valor de la negociación fue pactada en \$13.000.000,00 M/cte., los cuales sería cancelados por la promitente compradora así: la suma de \$4.000.000,00 M/cte., al momento de la celebración del negocio y el saldo (\$9.000.000,00 M/cte., mediante el pago de las cuotas mensuales del crédito hipotecario.

2.3. También, que se acordó como fecha para suscribir la correspondiente escritura, una vez se terminara por parte de la demandada, cancelar el crédito hipotecario; sin embargo, la convocada a juicio, en el mes de abril de 1997, presentó

una denuncia penal en contra de los actores por presunta estafa, actuación procesal que terminó por preclusión.

2.4. Adicionalmente, que el incumplimiento de la parte enjuiciada, consistió en el no pago de las cuotas periódicas del crédito hipotecario del fundo objeto de negociación.

2.5. Finalmente, que en el año 2011 presentaron demanda verbal – reivindicación de dominio, la cual fue de conocimiento por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, quien mediante sentencia de fecha 15 de julio de 2016, accedió a las pretensiones de la demanda, ordenando la restitución; no obstante, tal decisión fue objeto de recurso de apelación, instancia en donde fue revocado el fallo en mención, para negar las súplicas de la acción reivindicatoria.

### **3. Posición de la parte pasiva**

La demandada a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones, para lo cual planteó las excepciones de mérito de *“existencia de contrato de compraventa e inexistencia de la promesa de contrato de compraventa”*; *“prescripción de la acción de resolución de promesa de compraventa por resciliación o mutuo disenso tácito”*; *“inaplicación de la condición resolutoria tácita por contrato no cumplido por el demandante”*; *“vulneración del debido proceso y fraude procesal”*; *“prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales”*.

### **4. La sentencia de primera instancia**

El Juzgado Cuarenta y Uno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, antes Juzgado 59 Civil Municipal de Bogotá, mediante sentencia de fecha 16 de diciembre de 2020, de forma oficiosa declaró la nulidad absoluta del negocio jurídico de venta celebrado por los demandantes en calidad de vendedores y la demandada en calidad de compradora sobre el inmueble ubicado en la calle 12 D Sur No. 4-85, apartamento 108 de esta ciudad.

Conclusión, que tuvo como fundamento que la promesa del contrato base de litigio, no reunía los requisitos legales para su existencia (art. 1611 CC), esto es, que conste por escrito, comoquiera que las partes litigiosas de forma unísona, afirmaron que la promesa de compraventa celebrada el 22 de diciembre de 1993 fue celebrada de forma verbal, lo que significa que no existe documento que la contenga; máxime cuando brillaba por su ausencia documental alguna que permita tener por probado argumento diferente; de modo que, la negociación celebrada es nulo absolutamente a voces del artículo 1741 del Código Civil, nulidad que puede ser declarada de oficio.

Asimismo, que, si en gracia de discusión se aceptara que se trató de un contrato de compraventa, el mismo se encontraría viciado de nulidad absoluta por objeto ilícito, en razón a que para la época de su celebración (22. Dic. 1993), el inmueble objeto de negocio se encontraba embargado y por ende, fuera del comercio (art. 1521 CC), tal como se puede observar del historial del registro del certificado de tradición del fundo en mención.

Por otro lado, frente al medio de defensa de prescripción adquisitiva alegada por la demandada por vía de excepción, indicó que no se daban los presupuestos previstos en el parágrafo del artículo 375 del Código General del Proceso; máxime, cuando está probada la nulidad absoluta antes anunciada, figura procesal que no permite dar aplicación al término de la prescripción extintiva del mutuo disenso.

Así mismo, al retrotraer las cosas a su estado natural, ordenó la devolución recíproca de las cosas dadas, por parte de la demandada, le ordenó la restitución del inmueble y a cargo de los demandantes, la devolución de los dineros que le fueron entregados, debidamente indexados.

## **5. Recurso de apelación.**

Tanto la parte demandante como la parte demandada, apelaron la sentencia de primer grado; no obstante, en el transcurso de esta instancia, cuando se corrió traslado para la sustentación del recurso de alzada, los demandantes no atendieron tal requerimiento, razón por la cual, mediante auto de fecha 20 de enero de 2022, este Despacho declaró desierto el recurso de apelación propuesto por los actores contra la sentencia proferida por el Juzgado 59 Civil Municipal de esta ciudad, el pasado 20 de diciembre de 2020, dentro del presente asunto, siendo solamente objeto de pronunciamiento la apelación de la convocada a juicio.

Aclarado lo anterior, la señora Luz Deyanira Sarmiento López por intermedio de su apoderado judicial, ofrece como argumentos de su recurso, que el contrato verbal que celebraron las partes data desde 1993 y a la fecha en que se presentó esta demanda (2018), había transcurrido aproximadamente 28 años, lapso en donde la demandada ha ejercido una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, situación que le ha generado unos derechos a la querellada, motivo por el cual cursa una demanda para solicitar la usucapión del predio objeto de negociación.

Además, que las nulidades absolutas tienen un término de caducidad y prescripción como le explica la Corte Suprema de Justicia, de tal suerte que no hay derechos o acciones imprescriptible en esta materia, en tanto que la prescripción de las acciones ordinarias es de 20 años.

Por otro lado, que no se verificó si las partes negociantes incumplieron con las obligaciones pactadas. Además, si bien es cierto que el negocio al no estar por escrito el mismo es nulo, no menos cierto que tal nulidad no podía ser declarada después de los 20 años, para lo cual apoyó su argumento citando la jurisprudencia de la Corte Constitucional, sentencia C-597 de 1998, en donde se estableció que el paso del tiempo sana los vicios como ocurre en las nulidad absoluta por falta de los requisitos sustanciales en la formación del negocio jurídico o cuando este tiene como origen objeto y causa ilícita.

## **II. CONSIDERACIONES**

Como quiera que en este asunto están reunidos los presupuestos procesales, y en vista de que no está en tela de juicio la validez de la actuación; además, la competencia de este Despacho está delimitada por los puntos de controversia expuestos en la sustentación de la apelación, quedando vedados los temas que no hayan sido debatidos frente al fallo de primera instancia, como lo prevén los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso.

En el presente asunto, la parte demandada enrostra yerro en la sentencia atacada, disiente de la postura del *a quo*, respecto a que no se debió declarar de oficio la nulidad negocio jurídico de venta celebrado por los demandantes en calidad de vendedores y la demandada en calidad de compradora sobre el inmueble ubicado

en la calle 12 D Sur No. 4-85, apartamento 108 de esta ciudad, en razón a la configuración de la prescripción extintiva del derecho.

Para resolver la alzada, se ha de memorar que por disposición legal y jurisprudencial de vieja data, para que la promesa de compraventa sea una fuente de obligación para las partes negociantes, la misma debe reunir los requisitos de ley (art. 1611 del Código Civil y Artículo 89 de la Ley 153 de 2017), tal como lo expresó la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2468 de 2018; M.P. Ariel Salazar Ramírez: “[l]a promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887”. Es decir, todo precontrato, más aún tratándose respecto de inmuebles, deben cumplir con unas solemnidades denominadas *ad substantiam actus*, para su validez, so pena de ser declarados nulos absolutos, ya sea a petición de parte o de oficio (art. 1742 CC).

Es por ello, que el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es claro en establecer los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, los cuales son: i) que conste por escrito; ii) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; iii) que contenga un plazo o condición que fije fecha de la época en que ha de celebrarse el contrato Y, iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En el caso de marras, sin mayores lubricaciones se ha de advertir prontamente que se confirmará la sentencia de primer grado, puesto que no le asiste razón al apelante que no pudo la Juez 59 Civil Municipal de Bogotá, declarar de oficio la nulidad absoluta de la promesa de compraventa que celebraron los señores Diego Fernando Niño Alemán, Luz Deyanira Sarmiento López y Lucía Patricia Niño Alemán, respecto del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-710751.

Nótese, que al no existir una promesa escrita, como ocurrió en el caso de marras, siendo este un requisito *sine qua non* para la existencia y validez de la negociación, claramente la misma no nació a la vida jurídica y consecuentemente, no generó ninguna obligación para las partes negociantes y ante esa circunstancia, amerita traer a colación lo reglado en el artículo 2535 del Código Civil “*la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible*”; de modo que, al no haber nacido a la vida jurídica la negociación verbal que celebraron los señores Diego Fernando Niño Alemán, Luz Deyanira Sarmiento López y Lucía Patricia Niño Alemán, en el año 1993, no se puede entrar hablar respecto al tema de la prescripción extraordinaria extintiva de dominio, por cuanto que no existe un lapso para contabilizar la misma.

Aunado, al no poderse dar aplicación a la prescripción alegada por la demandada, claro es que el Juez, estaba facultada para declararla de oficio a voces del artículo 1742 *ibídem*; escenario diferente hubiese sido, si la promesa de compraventa le faltare otro requisito legal diferente al de “*constatar por escrito*”, por cuanto que en tal caso, el vicio o defecto puede ser subsanado por el paso del tiempo (prescripción extintiva del derecho), sin que pueda ser alegado por la parte o el operador judicial, tal como lo alega el apelante.

Lo anterior, conforme lo ha precisado desde vieja data la línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia:

*“Ciertamente el tema de la posible nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa no fue planteado en la demanda inicial ni debatido en forma alguna en las instancias. Solamente en casación ha sido propuesto con la tesis de que los jueces de mérito han debido decretarla, no obstante no haber sido deprecada, puesto que tratándose de una nulidad absoluta ‘puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato’, según voces del artículo 2º de la Ley 50 de 1936, que subrogó el 1742 del Código Civil. (SC. G.J. tomo CLXV No. 2406, pág. 170 a 179)”.*

Adicionalmente, para reforzar la postura de este Despacho, en el sistema jurídico colombiano, es claro en hacer diferencia entre la promesa de compraventa y el contrato de compraventa, en tanto que la primera es una negociación previa para la solemnización del contrato definitivo, es decir, es un acuerdo preparatorio, que como ya se dijo, debe cumplir con las exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y la segunda, el artículo 1849 del Código Civil la define como “*un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio*”, contrato que tiene como finalidad transmitir efectivamente la propiedad de un inmueble y, este contrato solo corresponde a un título traslativo de dominio (art. 745 CC), que requiere unirse al modo de la tradición para que el comprador pueda convertirse en propietario de la cosa vendida. Lo anterior, para indicar que, si se tratara de un contrato de compraventa, la controversia aquí formulada, hipotéticamente, se podría tomar como fecha para contabilizar la prescripción extintiva, la data del instrumento protocolario, siempre y cuando conste escrito del mismo.

Finalmente, si bien es cierto que, dentro del presente asunto, se hizo un paralelismo entre la prescripción adquisitiva y la extintiva, lo cierto es que en nada se involucra la adquisición prescriptiva con la extintiva, como quiera que la primera es un modo de adquirir el dominio y la segunda, un modo de extinguir las obligaciones.

Bastan los anteriores argumentos, para confirmar la sentencia de primera instancia y ante la derrota del apelante, abra condena en costas, tal como lo dispone el numeral 1º del canon 365 del Estatuto Procesal Civil.

### III. DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Civil Circuito de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta y Nueve (59) Civil Municipal de Bogotá, el 16 de septiembre de 2020.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas al apelante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

**TERCERO:** En oportunidad devuélvase el expediente al juzgado de conocimiento.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

  
**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por  
anotación en Estado No. 42 hoy

 09 MAY 2022

**PABLO ALBERTO TELLO LARA**  
Secretario