



Bogotá D.C., 09 de agosto de 2023

EXPEDIENTE No. 110014003037-2019-00304-00

OBJETO A DECIDIR

PROCESO:	Verbal – Nulidad absoluta de contrato de compraventa
DEMANDANTE	Ana Lilia González Sandoval
DEMANDADO:	Fundación Niño Jesús de Praga Cantalejo
PROVIDENCIA:	SENTENCIA ANTICIPADA (núm. 2 ° Art. 278 Código General del Proceso-CGP)

OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE lo resuelto por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá D.C. en proveído del 28 de junio de 2022, mediante el cual rehusó asumir la competencia de la presente demanda conforme con los razonamientos allí expuestos y, en consecuencia, ordenó la devolución las diligencias a este estrado judicial.

Así las cosas, procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso verbal – nulidad absoluta del contrato de Compraventa, promovido por **Ana Lilia González Sandoval** en contra de la **Fundación Niño Jesús de Praga Cantalejo**.

I. ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

Ana Lilia González Sandoval, por conducto de gestor judicial, presentó demanda de Verbal – Nulidad absoluta de Contrato de Compraventa contra la Fundación Niño Jesús de Praga Cantalejo, para que surtidas las etapas procesales correspondientes se declare:

- (i) *“LA NULIDAD ABSOLUTA, del contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica cuatro mil seiscientos diecinueve (4619) de diecinueve (19) de septiembre de dos mil ocho (2008), de la Notaría sesenta y tres (63) de Bogotá D.C.”* sobre el inmueble identificado con el número de matrícula 50N-690972, ubicado en la calle 180 No. 54-60 de esta ciudad.
- (ii) En consecuencia, que se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, cancelar la anotación número trece (13) del folio de matrícula inmobiliaria 50N – 690972

Así mismo, solicitó la condena en costas para la demandada.



B. Los hechos

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

- (i) Ana Lilia González Sandoval adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-690972 ubicado en la calle 180 No. 54-60 de esta ciudad, por compra que hizo a Jairo Martínez Urquijo.
- (ii) Ana Lilia González Sandoval es miembro de la Asociación Privada de Fieles Hijas del Amor del Niño Jesús de Praga.
- (iii) Ana Lilia González Sandoval, para el año 2008, manifestó “a su comunidad” su intención de querer donar a la Asociación Privada de Fieles Hijas del Amor del Niño Jesús de Praga el inmueble de su propiedad.
- (iv) Para el año 2008, la Asociación Privada de Fieles Hijas del Amor del Niño Jesús de Praga “no contaba con identidad o reconocimiento jurídico”, razón por la cual no podía la comunidad adquirir la propiedad del inmueble a través de una donación.
- (v) Se elevaron consultas ante el director espiritual de la demandante, Padre Mario Ricardo Herrera Baptiste, quien además era el Representante Legal de la Fundación Niño Jesús de Praga Cantalejo (demandada). Esta persona ofreció como solución “que la donación se hiciera efectiva a favor de su fundación (FUNDACION NIÑO JESUS DE PRAGA CANTALEJO), para retornarla a la ASOCIACION PRIVADA DE FIELES HIJAS DEL AMOR DEL NIÑO JESUS DE PRAGA, al momento mismo en que esta persona jurídica obtuviese su reconocimiento jurídico”.
- (vi) El 19 de septiembre de 2008 se suscribió entre las partes de este proceso, la Escritura Pública 4619 de la Notaría 63 de Bogotá D.C., contentiva del contrato de compraventa suscrito entre Ana Lilia González Sandoval (vendedora) y la Fundación Niño Jesús de Praga Cantalejo (compradora) sobre el inmueble identificado con la matrícula 50N-690972.
- (vii) La escritura pública de compraventa fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-690972, anotación 13.
- (viii) Se “hizo creer” a la demandante que suscribía una “escritura de donación provisionalmente” a favor de la demandada, “para posteriormente retornar esta misma donación en favor de la ASOCIACION PRIVADA DE FIELES HIJAS DEL AMOR DEL NIÑO JESUS DE PRAGA”.
- (ix) En el contrato de compraventa se incluyó una cláusula por la cual “se constituyó USUFRUCTO VITALICIO” sobre el bien objeto de la compraventa a favor de la demandante.
- (x) En enero de 2019, la Asociación Privada de Fieles Hijas del Amor del Niño Jesús de Praga obtuvo su reconocimiento, mediante Decreto 1335 de 17 de enero de 2019 por parte de la Arquidiócesis de Bogotá D.C.
- (xi) Una vez la comunidad obtuvo el “reconocimiento”, la demandante solicitó al Padre Mario Ricardo Herrera Baptiste hacer efectiva “la intención primaria”, esto es, transferir la propiedad del inmueble identificado con la matrícula 50N-690972 a la Asociación Privada de Fieles Hijas del Amor del Niño Jesús de Praga.
- (xii) El 12 de marzo de 2019, la demandante recibió respuesta a su solicitud. La demandada manifestó que: “[e]ntre los acuerdos que se hicieron, según consta en las Actas suscritas se acordó que, para dirimir cualquier asunto



referente a este tema, se llevaría de la siguiente manera: que se realice un avalúo general de la casa y se reparte por mitades para las partes involucradas (50% para la Fundación Niño Jesús de Praga Catalejo y 50% para la comunidad llamada HMADIP).

Por lo Tanto, para realizar el documento de transferencia del inmueble ubicado en la calle 180 No 54 60, solicitamos de manera atenta, respetar los acuerdos existentes y realizar el avalúo, como está estipulado en lo acordado”.

- (xiii) *Ante “la gravedad de las afirmaciones”, que daban cuenta de un “acuerdo inexistente”, la demandante procedió a solicitar copia auténtica de la Escritura Pública 4619 de la Notaría 63 de Bogotá D.C. y “con sorpresa” encontró que “se encuentra viciada de nulidad por vicio del consentimiento y falsedad ideológica”.*
- (xiv) *La demandante fue “dolosamente mantenida en error” “por todo el tiempo, toda vez que siempre se le indicó que estaba donando su propiedad”, pero en la escritura se “encuentra un contrato de compraventa”.*
- (xv) *La demandante nunca recibió el dinero objeto de la compraventa.*
- (xvi) *El representante legal de la demandada en las respuestas emitidas reconoce haber recibido el inmueble a título de donación.*
- (xvii) *El 16 de marzo de 2019, la superiora de la comunidad a la cual pertenece la demandante puso de presente a Luis Antonio Luna Barrera, en su calidad de “animador general” “las irregularidades” en relación con el predio.*

C. Trámite

-Mediante auto del 6 de mayo de 2019, se admitió la demanda ordinaria de nulidad absoluta de contrato de compraventa, ordenando el traslado a la parte demandada, por el término de veinte (20) días. (fl.42).

-La Fundación Niño Jesús de Praga Cantalejo se notificó personalmente el 29 de julio de 2019 (fl. 55). Dentro del término de traslado contestó la demanda, se opuso a las pretensiones, propuso excepciones de mérito, allegó y solicitó el decreto y práctica de pruebas.

Medios exceptivos propuestos. (a) Prescripción y caducidad de la acción. Indicó que la acción de nulidad absoluta prescribe a los 10 años. Señaló que el término debía contabilizarse desde la fecha de la suscripción de la escritura pública contentiva del negocio acusado de nulidad absoluta (19/09/2008). Así las cosas, para la fecha de la admisión de la demanda (06/05/2019) ya había transcurrido el término exigido por la ley. **(b) Abuso del Derecho.** Indicó que se estaban utilizando mecanismos legales para obtener “algo incorrecto en claro desmedro de la parte contraria”. **(c) Mala fe del accionante.** La demandante pregona “de manera temeraria” acciones ilícitas que rayan en el ámbito penal sobre la voluntad de las partes registrada en la escritura pública contentiva de la compraventa. **(d) Carencia de acción para demandar.** La acción legal se basó “bajo la proyección de una acción temeraria”. Es falso que se hubiera inducido a error a la vendedora. **(e) Fraude procesal.** Existe una intención “dolosa de la parte demandante de pretender engañar a la justicia”. **(f) Temeridad y mala fe.** Solicitó dar aplicación al artículo 80



del CGP.

-Realizado el traslado por secretaría, la parte demandante se pronunció sobre las excepciones propuestas.

-Mediante auto de 22 de febrero de 2021 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes (fl.291). En relación con el rechazo de las pruebas testimoniales, la decisión fue confirmada por el superior jerárquico (consecutivo No. 27 del expediente digital).

-El 13 de mayo de 2021 (fls. 311 a 313) se llevó a cabo la audiencia que trata el artículo 372 del Código General del Proceso. En esta audiencia se practicaron las pruebas (interrogatorios de parte) y se adelantaron las demás etapas propias de esta audiencia. Por encontrarse acreditado el supuesto descrito en el numeral segundo del artículo 372 del CGP, se ordenó a las partes que, en el término legal de cinco (5) días presentaran sus respectivos alegatos de conclusión, por fuera de audiencia para dictar sentencia anticipada.

-Las partes presentaron sus alegatos de este modo. La parte demandante indicó que estaban acreditados los supuestos de hecho sobre los cuales se basan sus pretensiones. Indicó que la declaración de la demandante permitía tener por acreditado que la vendedora es una persona con poco grado de instrucción; que por su escaso nivel de escolaridad y por la confianza que le tenía a su asesor espiritual (representante legal de la fundación demandada) no leyó la escritura pública que suscribió; que su intención fue donar; que solo hasta el año 2019, se enteró que había sido una compraventa. Así mismo, señaló que se tuviera en cuenta la conducta procesal de la demandada al momento de absolver el interrogatorio, quien otorgó respuestas evasivas. Por último, señaló que la parte demandante manifestó que no tenía documentos que acreditaran el precio, circunstancia que debía ser valorada como indicio grave. Por último, indicó que los documentos aportados con la demanda daban cuenta de que se había tratado de una donación.

Sobre la prescripción de la acción indicó que el término solo puede contarse desde que cesa la fuerza o el engaño que vició el consentimiento respecto de la celebración del negocio. En este caso, el término de la prescripción inició a correr desde que le fue reconocida personería jurídica a la comunidad a la cual pertenece la demandante, esto es, el 17 de enero de 2019.

Por su parte, la parte demandada señaló que estaban acreditados los supuestos para declarar la prescripción de la acción de nulidad absoluta del contrato, término que empezó a correr desde la fecha del contrato acusado de nulidad absoluta. Además, indicó que en el proceso no se había logrado acreditar el vicio del consentimiento alegado, toda vez que no está probado que “se hizo creer” a la demandante que había celebrado un contrato de donación sobre el inmueble referido. También indicó que, en virtud del contrato de compraventa, la demandada ha ejercido los actos propios de dueño, como el pago de los impuestos y las mejoras construidas sobre el inmueble.



II. CONSIDERACIONES

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio. Las partes tienen capacidad para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

No se accederá a las pretensiones de la demanda. Se declarará probada la excepción de prescripción de la acción de nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 1742 del Código Civil. Para adoptar esta determinación, **(1)** en primer lugar, se presentarán los argumentos que permiten concluir que la demandante escogió la vía equivocada para la declaratoria de nulidad del contrato. Los vicios del consentimiento, como el error alegado, conllevan a su nulidad relativa. La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez si no ha sido solicitada por las partes legitimadas para pedirla. **(2)** En segundo lugar, se presentarán los argumentos que permiten concluir que prescribió el derecho a impugnar el negocio por nulidad absoluta y cualquier vicio del acto cuestionado quedó saneado. **(3)** En tercer lugar, se presentarán los argumentos que permiten afirmar que no está probado el error alegado.

***(1)** La consecuencia que el ordenamiento jurídico impone a un contrato en el cual se encuentra viciado el consentimiento de alguna de las partes es la nulidad relativa, la cual no puede ser declarada de oficio por el juez*

El Código Civil establece la sanción a la cual se somete el negocio jurídico en los supuestos en los cuales se alega un vicio del consentimiento. El código civil indica que la consecuencia es la declaratoria de nulidad relativa del contrato afectado¹.

El artículo 1741 señala que 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. La acción de rescisión se rige entonces, por sus propias reglas, en oposición a las reglas que rigen la declaratoria de nulidad absoluta.

El artículo 1502 del Código Civil dispone que para que una persona se obligue a otra por acto o declaración de voluntad requiere ser legalmente capaz; haber consentido en dicho acto mediando declaración que «no adolezca de vicio»; que el acto recaiga sobre un objeto lícito, y el mismo tenga causa lícita. En consideración

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Sentencia de 15 de mayo de 2019. Radicación n.º 85230-31-89-001-2008-00009-01 (SC1681-2019).



a los anterior, el artículo 1508 ibídem dispone que el consentimiento puede afectarse por vicios, tales como la fuerza, el error, y el dolo, dado que aquél debe ser libre y espontáneo para constituir válidamente el convenio.

Sobre este aspecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que: “[r]especto del error, los artículos 1510 a 1512 del Código Civil consagran que puede referirse a la especie del acto, a la identidad de su objeto o su sustancia, o a la persona con quien se celebra. En lo que respecta al dolo, esto es, la maniobra engañosa perpetrada con el fin de influir necesariamente en la voluntad de otro a fin de que consienta en contratar, el artículo 1515 prevé que este no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes y aparece claramente que sin él no se hubiera convenido”. Así las cosas, “el legislador ha consagrado el error, el dolo y la fuerza como vicios del consentimiento, razón por la cual, conforme prevén los artículos 1741 y 1743 del Código Civil, **los afectados pueden solicitar la declaración de la nulidad relativa del acto o contrato, cuando estimen acreditada su configuración. Adicionalmente, los interesados en la invalidez deben probar los hechos que la sustentan, dado que, conforme el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil y 1516 del Código Civil, ‘[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen’, y ‘[e]l dolo no se presume sino en los casos especialmente previsto por la ley. En los demás debe probarse’. Por consiguiente, si se alega que se consintió en una compraventa mediada por fuerza física o moral, debe demostrarse la violencia y su conexión con el negocio celebrado en esas condiciones**”².

Sobre la nulidad relativa, el artículo 1743 del Código Civil señala que no puede ser declarada “por el juez o prefecto sino **a pedimento de parte**; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes”.

Por otro lado, el artículo 281 del CGP indica que, la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda. No podrá condenarse al demandando por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por una causa diferente a la invocada en esta. Así mismo, el artículo 282 del CGP en consonancia con el artículo 1743 del Código Civil, impide al juez declarar de oficio “la nulidad relativa”. Sobre la incongruencia como defecto de la sentencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que ella se configura cuando, el juez decide sobre tema que no hacen parte de las pretensiones de la demanda o cuando se hace un pronunciamiento que no puede hacerse de manera oficiosa. Lo anterior, habida cuenta que el juicio civil tiene una relación jurídico-procesal en virtud de la cual la actividad de las partes y el campo de decisión del fallador quedan vinculados a los términos de la demanda y contestación³.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Sentencia de 15 de mayo de 2019. Radicación n.º 85230-31-89-001-2008-00009-01 (SC1681-2019).

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Sentencia de 27 de agosto de 2015. Radicación n.º 11001-31-03-036-2006-00119-01 (SC11331-2015).

“las pretensiones de la demanda, y las excepciones del demandado -tiene dicho esta Corte- trazan en principio los límites dentro de los cuales debe el juez decidir sobre el derecho disputado en juicio;



Descendiendo al caso concreto se tiene que, la pretensión de la demanda consiste en declarar la *“nulidad absoluta”* del contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica 4619 de 19 de septiembre de 2008, de la Notaría 63 de Bogotá D.C. sobre el inmueble identificado con el número de matrícula 50N-690972, ubicado en la calle 180 No. 54-60 de esta ciudad. El fundamento fáctico de la pretensión lo constituye el *“error”* en el que se hizo incurrir a la demandante en la celebración del negocio jurídico. Se *“hizo creer”* a la demandante que suscribía una *“escritura de donación provisionalmente”* a favor de la demandada y que fue *“dolosamente mantenida en error” “por todo el tiempo, toda vez que siempre se le indicó que estaba donando su propiedad, pero en la escritura se encuentra un contrato de compraventa”*.

En la demanda no se señala que el negocio jurídico sea nulo por la configuración de alguno de los supuestos descritos en el artículo 1741 del Código Civil. En efecto, no se señaló que el acto tuviera *“objeto o causa ilícita”* o que se hubiera omitido *“algún requisito o formalidad que la ley prescribe para el valor de ciertos actos en consideración a la naturaleza de ellos”*. Tampoco se señaló que la demandante no hubiera brindado su consentimiento para la celebración del contrato (ausencia de consentimiento). Por el contrario, indicó que dio su consentimiento, pero que este estaba viciado por error en la especie del acto. La solicitud de declarar la nulidad absoluta descansa sobre el error en la especie del acto celebrado (donación *“provisional”*- compraventa).

Al contrastar las pretensiones con los hechos de la demanda se advierte que la demandante escogió la vía equivocada para hacer valer sus pretensiones, toda vez que la nulidad por el alegado vicio del consentimiento (error en la especie de acto celebrado) corresponde con la nulidad relativa y no absoluta, como se pretende que se declare. Ahora bien, toda vez que se trataría de la configuración de una nulidad relativa, no podría este despacho pronunciarse sobre la configuración de este tipo de nulidad, según el artículo 1743 del Código Civil. Lo anterior, habida cuenta que su declaratoria debe ser solicitada a petición de parte, aspecto que no acaeció en este proceso. Como se vio, la pretensión se dirige a la declaración la *“nulidad absoluta”* del contrato. Lo anterior cobra mayor relevancia si se tienen en cuenta tres aspectos. **(a)** Como se indicó, la demanda no indica que se haya configurado alguna de las causales para que opere la nulidad absoluta; **(b)** Sobre la base de las pretensiones edificó su defensa la demandada. En efecto, la principal defensa es la prescripción de la acción de nulidad absoluta. Esta circunstancia en particular hace patente que el juzgado no pueda pronunciarse sobre la configuración de una nulidad relativa, puesto que ello implicaría sorprender a la defensa; **(c)** Declarar la eventual configuración de la nulidad relativa por un vicio del consentimiento, implicaría emitir un pronunciamiento incongruente con la pretensión de la demanda, dirigida a declarar la nulidad absoluta del contrato. Asimismo, incongruente con las excepciones propuestas. Conforme con el artículo 282 del CGP, la nulidad relativa no puede ser decretada sino es pedida por las partes legitimadas.

por consiguiente, la incongruencia de un fallo se verifica mediante una labor comparativa entre el contenido de lo expuesto en tales piezas del proceso y las resoluciones adoptadas en él, todo en armonía con el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil; de ese modo se podrá establecer si en verdad el juzgador se sustrajo, por exceso o por defecto, a tan precisas pautas' (CSJ SC, 6 Jul. 2005, Rad. 5214; CSJ SC, 1º Nov. 2006, Rad. 2002-01309-01)".



Así las cosas, por este aspecto no podría prosperar la pretensión, al estar soportada sobre una causal que da lugar a la eventual declaración de una nulidad relativa y no absoluta del contrato, respecto de la cual el demandante no pidió su declaración.

(2) La acción para la declaración de la nulidad absoluta ha prescrito, según el artículo 1742 del Código Civil

En relación con la pretensión de decretar la nulidad absoluta del contrato de compraventa objeto de este proceso ha operado la prescripción extintiva de la acción, tal como fue alegado en la contestación de la demanda, mediante excepción. Lo anterior, tiene como fundamento lo siguiente.

El artículo 1742 del Código Civil dispone que la nulidad absoluta puede sanearse por la prescripción extraordinaria extintiva, circunstancia que implica que no es dable discutir la validez del negocio jurídico por la vía jurisdiccional. El artículo 2535 y 2536 (modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002) del Código Civil fijaron el término de la prescripción extintiva a 10 años⁴. Acreditada la prescriptibilidad, la inacción del legitimado en la acción y el transcurso del tiempo, los legitimados para invocar la nulidad absoluta del contrato pierden la posibilidad de ejercer la acción. La inactividad del interesado tiene por “*efecto purgar el vicio y conferir certeza al acto o negocio jurídico tornándolo invulnerable frente a los ataques de su validez*”.

En materia de nulidades absolutas “*el legislador guarda silencio respecto de la oportunidad precisa para demandar la nulidad absoluta de un acto o negocio jurídico, luego corresponde al intérprete definir ‘a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho’ (...)*”, para lo cual es preciso identificar en qué momento el legitimado “***tuvo o debió tener conocimiento de la existencia del acto de cuestionada validez; desde allí surgiría su interés jurídico, la posibilidad de controvertirlo y, por tanto la carga de enfrentar las consecuencias desfavorables por su inactividad***”.

Sobre este aspecto las defensas están enfrentadas. Mientras la parte demandada estima que el hito temporal para el inicio del cómputo del término de la prescripción extintiva inicia con la fecha del negocio o contrato, la parte demandante estima que ese cómputo inició el “*17 de enero de 2019*”, fecha en la cual la comunidad religiosa a la cual pertenece la demandante adquirió personería jurídica, momento en el cual

⁴ La Corte Constitucional al realizar el control de constitucionalidad de dicho fragmento, precisó que “*la prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por el transcurso de 20 años [hoy 10], como ya se dijo, impide que después de vencido ese plazo, las personas que tenían interés legítimo para incoarla lo puedan hacer, quedando de esta manera saneado el vicio de que adolecía el acto o contrato, así éste sea ilícito. Asunto que bien puede regular el legislador dentro de su facultad para reglamentar las relaciones jurídicas y adoptar mecanismos enderezados a solucionar los conflictos que de ellas se deriven, siempre y cuando al hacerlo no contraría ningún precepto constitucional. (...) La negligencia o aun la indolencia de quienes están habilitados para enmendar, con su acción, la situación o la conducta reprochables, la toma en cuenta el derecho objetivo para construir un derecho subjetivo, con todas las consecuencias que ello implica. La convivencia pacífica, consagrada en el artículo 2 de la Constitución, consecuencia del interés general consignado en el primero, exigen que existan reglas jurídicas claras a las cuales deban someter su conducta las personas que viven en Colombia, y que no subsistan indefinidamente situaciones inciertas generadoras de disputas y litigios sin fin, incompatibles con la seguridad jurídica y, en último término, con el derecho a la paz, que es el eje de toda nuestra normatividad superior*”.



solicitaron a la compradora, cumplir “*con el acuerdo inicial*”.

Quien pretende la nulidad absoluta del contrato de compraventa del bien inmueble identificado con el número de matrícula 50N-690972 no es un tercero, sino una parte del negocio (vendedora). La vendedora no desconoce la existencia del contrato. En efecto, durante el interrogatorio de parte reconoció que “*la negociación*” se hizo en el “*año 2008, como en septiembre*”, que acudió a la Notaría para la suscripción de la escritura pública de compraventa, que firmó la escritura pública de compraventa, pero que no la leyó porque confiaba totalmente en su director espiritual⁵. Además, en la demanda expresamente admite que conoce la cláusula por la cual se le concedió a la demandante (vendedora) el usufructo vitalicio sobre el inmueble objeto de la venta (hecho sexto de la demanda). Así las cosas, es desde la fecha misma del contrato de compraventa acusado que debe contabilizarse el término, puesto que es desde ese momento en el cual la parte demandante conoció de la existencia del contrato que involucró la disposición de sus derechos.

Así las cosas, al pretenderse la nulidad absoluta del contrato de compraventa por parte de persona que participó en el negocio (vendedora), el término para el conteo de la prescripción inició en el momento en que tuvo conocimiento de la existencia del contrato, lo cual ocurrió con su celebración el 19 de septiembre de 2008. Es desde este momento que surgió su interés jurídico para cuestionar la validez del negocio, acusado de nulidad absoluta. La demanda fue presentada el 01 de abril de 2019 (consecutivo 01, folio 43, expediente digitalizado), admitida el 08 de mayo de 2019 y notificada a la contraparte el 29 de julio de 2019. Así las cosas, es claro que para la fecha de presentación de la demanda se había superado el término de la prescripción extintiva. En consecuencia, cualquier vicio que configurara una nulidad absoluta sobre el contrato de compraventa objeto de este proceso quedó purgado y el negocio jurídico se tornó invulnerable frente a los ataques de su validez.

No es posible acoger la tesis del demandante en relación con la fecha que marca el hito temporal para el conteo de la prescripción porque su tesis no se basa en normas que regulen la nulidad absoluta, sino la nulidad relativa (artículo 1750 del Código Civil). Como se indicó, en materia de nulidades, para proponer la relativa (que aquí no fue pedida), el código civil consagra los hitos temporales con los que cuenta la parte legitimada que intervino en el convenio para pedir la rescisión del contrato. Con todo, en relación con el error como vicio del consentimiento, la norma es clara en indicar el hito temporal desde el cual se cuenta el término para pretender la nulidad relativa (desde la celebración del contrato), el cual dista de las consideraciones del demandante.

Así las cosas, por efecto de la prescripción quedó saneado cualquier eventual vicio y consolidados los derechos y situaciones jurídicas originados en la sentencia. De manera que, se declarará acreditada la excepción propuesta por la demandada.

⁵ Consecutivo 20, cdno. 1. Expediente digital. Minuto. 15:13



(3) *No está probado el error en el consentimiento en la celebración de la compraventa del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 4619 de 2008*

Incluso, si en gracia de discusión, se admitiera que **(i)** no ha operado la prescripción de la acción; o **(ii)** que es posible estudiar la pretensión de nulidad absoluta del contrato de compraventa objeto de este proceso bajo el supuesto de hecho de error en el consentimiento sobre la especie del contrato, lo cierto es que no está probado el error alegado sobre la especie del contrato y mucho menos que ese error hubiera sido inducido por su contraparte negocial. No está acreditado, el “*engaño, artificios y maquinación consiente y deliberada ejercidos sobre la demandante para inducir o provocar un error y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto*”. Lo anterior tiene como fundamento los siguientes aspectos.

(i) En efecto, en el interrogatorio absuelto, la parte demandante señaló que no leyó la escritura pública del contrato de compraventa. No obstante, tampoco indicó que esa circunstancia hubiera tenido ocurrencia porque su contraparte negocial le hubiera impedido que la leyera, previo a su firma. Por el contrario, indicó que no la leyó por la “*confianza*” que le tenía a su contraparte⁶ y que no se había “*interesado*” en leerla. De lo anterior se infiere que la demandante de manera voluntaria se sustrajo de la lectura del documento.

(ii) En los alegatos se hizo referencia al “*temor reverencial*” que sentía la demandante por su contraparte en el negocio, puesto que era el “*asesor espiritual*” de la comunidad. Sin embargo, de esa circunstancia, por sí sola no podría tenerse por acreditado que su contraparte la indujo en error respecto del negocio a celebrar. No está demostrado en el expediente cómo esa posición de su contraparte habría influido en el negocio.

(iii) En relación con que hubo “*una maniobra engañosa*”, no está probado cuál habría sido la maniobra engañosa y quién la habría ejercido. Téngase en cuenta que ni siquiera la demandante en su interrogatorio pone de presente esa circunstancia. Es importante destacar que en los hechos de la demanda tampoco se identifican esas maniobras.

(iv) Con todo, en la escritura pública los comparecientes hicieron constar que habían verificado sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad “*y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos (...)*”⁷.

De otra parte, por sustracción de materia no se hace necesario abordar el estudio de las demás excepciones propuestas por la parte demandada *MALA FE DEL ACCIONANTE, CARENCIA DE ACCIÓN PARA DEMANDAR, FRAUDE PROCESAL TEMERIDAD Y MALA FE*. Toda vez que, se encuentra probada la

⁶ “*Leyó usted la escritura pública que firmó en la Notaría para cuando se hizo ese acto jurídico de la negociación de la casa? No señor porque confiaba totalmente en que esa donación se llevaba a cabo, pues yo no la lei*”.

⁷ Consecutivo 1 del expediente.



excepción “**PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN**” por las razones anteriormente expuestas.

El JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA las excepciones denominadas “**PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN**”, de conformidad con las consideraciones expuestas.

TERCERO: DECRETAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas al interior del presente trámite (inscripción de la demanda). Por secretaría, expídanse los oficios correspondientes.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, teniendo como agencias en derecho la suma de **\$2.623.160 M/cte**. Esta suma se encuentra dentro de los rangos estipulados en el ACUERDO No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 “[p]or el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho”. *Tásense*.

NOTIFÍQUESE,

ELIANA MARGARITA CANCHANO VELÁSQUEZ

Juez

ESTADO ELECTRÓNICO

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 082 de fecha 10-08-2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549 a las 8.00 am

ORIGINAL FIRMADO
HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.

Firmado Por:
Eliana Margarita Canchano Velásquez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 037
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **04c49e961805622e0de421d317353ac796e733a679ccb4348c0e7c44e9a2c978**

Documento generado en 09/08/2023 02:47:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>