

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



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

<b>PROCESO:</b>	VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
<b>RADICACION:</b>	20001-31-03-005-2013-00045-02
<b>DEMANDANTE:</b>	SOCIEDAD LASCANO MORALES & HIJOS
<b>DEMANDADO:</b>	FUNDACIÓN FRANCISCO WATSON
<b>DECISION:</b>	CONFIRMA AUTO APELADO

Valledupar, veinticinco (25) octubre de dos mil veintidós (2022)

Procede la sala a pronunciarse sobre el recurso de apelación propuesto por la apoderada judicial del señor CASIMIRO ANTONIO GUERRA GIL, tercero con interés directo en el proceso de la referencia, contra el auto de fecha 22 de abril del 2021, proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, mediante el cual se denegó solicitud de nulidad.

**I. ANTECEDENTES**

**1. ACTUACIÓN JUDICIAL**

El señor CASIMIRO ANTONIO GUERRA GIL, en calidad de tercero con interés directo en el asunto de la referencia, a través de apoderada judicial, radicó solicitud donde requiere se declare la nulidad del proceso, a partir del auto que admitió la demanda. Invoca como causal de nulidad la contemplada en el numeral 8 del artículo 133 C.G.P.

El solicitante planteó la nulidad, bajo el argumento de no haberse vinculado al proceso a los compradores del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-130534, objeto de la resolución del contrato debatida, que fue adquirido por la FUNDACIÓN FRANCISCO WATSON para desarrollar un proyecto de vivienda, alega que todo lo actuado se encuentra viciado de nulidad, al no haberse citado a los terceros con interés legítimo, los que figuran en el certificado de tradición y libertad del inmueble previo a la radicación del presente asunto.

## **2. AUTO APELADO**

Mediante proveído proferido de fecha 22 de abril del 2021, la juez de primera instancia negó la solicitud de nulidad incoada por el señor CASIMIRO GUERRA GIL.

Para arribar a esa decisión, estableció la juzgadora de entrada, que la solicitud no fue elevada dentro de la oportunidad procesal oportuna, conforme lo contemplado en el artículo 134 C.G.P., toda vez que la causal de nulidad fundamentada en la indebida representación, notificación o emplazamiento de la parte afectada deberá alegarse después de proferida la sentencia como es del caso, en la diligencia de entrega, como excepción del proceso ejecutivo que sea necesario para la ejecución de la sentencia, o a través del recurso extraordinario de revisión. De esta manera al no encontrarse, ni cumplirse con los anteriores presupuestos y oportunidades, determinó la juez *a quo* que la solicitud de nulidad propuesta para este caso es extemporánea.

Adicional a lo anterior, plantea la juez de instancia que la procedencia de la nulidad planteada tampoco tendría vocación de prosperidad, puesto que al proceso de resolución de contrato de compraventa concurren quienes participaron en dicho negocio jurídico, sin que se evidenciase, tal como lo afirmó el proponente, en el certificado de tradición del inmueble aportado en la demanda, la existencia de otras personas con interés para intervenir en el presente trámite, derivada de la titularidad de un derecho real sobre dicho bien.

Que tampoco es admisible que su condición de promitente comprador implicase su citación y comparecencia, pues, la promesa de compraventa solo da derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del acuerdo, no transmite la propiedad del inmueble, por lo que se determina que bajo ninguna óptica se erija su forzosa vinculación al proceso que nos ocupa.

## **3. EL RECURSO DE APELACION**

Inconforme con la decisión antes descrita, la apoderada del incidentante presentó recurso de apelación en contra del auto antes descrito.

Reprochó los argumentos de la *a quo*, cuando estableció que en el certificado de tradición del inmueble aportado con la demanda no se evidenciara la existencia de otras personas con interés para intervenir, estableciendo en este caso el recurrente, que dicho documento del que se hizo referencia en la providencia objeto de reparo, es incompleto, ya que dicho folio de matrícula contiene muchas más anotaciones, tal como puede verse a folios 213- 215 del cuaderno principal.

Reiteró que era deber legal de la parte demandante aportar dicho certificado completo a fin de que el juzgado de conocimiento pudiera corroborar quienes eran titulares del derecho de propiedad de dicho bien, por lo que debió haber conminado el juzgado de primera instancia que se completara tal documento como prueba.

Que dentro del expediente, en el acápite de pruebas de la demanda, se aprecia documental de promesa de compraventa entre JAVIER DAZA MANJARREZ y declaración extraproceso del mismo de fecha 13 de agosto del 2012, por lo que manifestó no entender el apelante porque no es admisible su condición de comprador, cuando en el plenario queda evidenciado la existencia de otros compradores y el registro de los mismos ante la Oficina de Instrumentos Públicos, argumentando que la parte demandante conocía su existencia y por ende no presentó certificado de tradición y libertad completo a través de la mala fe y temeridad.

Cuestiona el hecho de que el juzgado de primera instancia aceptase como prueba un certificado incompleto, cuando la realidad es que dicho documento contenía más páginas, alegando inclusive que en el curso procedimental se avista certificado de tradición y libertad para el día 20 de febrero del 2013 donde se registran los otros compradores de dicho inmueble, por lo que se muestra inconforme de que siendo esta información de vital importancia, no haya sido aportada completa al plenario, para que dichos compradores fueran convocados a la litis.

Que en tal sentido reiteró su requerimiento de que se decrete la nulidad planteada a partir del auto que admitió la demanda.

## **II. CONSIDERACIONES**

El recurso de apelación es un medio de impugnación de providencias judiciales, tanto de autos, como de sentencias, en virtud del cual el superior

jerárquico funcional del juez que expidió la decisión en cuestión estudia la decisión del inferior para revocarla, confirmarla o modificarla total o parcialmente, siempre y cuando sea de aquellas que la ley catalogó como susceptibles de alzada.

El problema jurídico a resolver se contrae a determinar si fue acertada la decisión de la juez de primera instancia de denegar la nulidad del solicitante, sustentada en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P., o, si contrario a ello, obra razón en el apelante al considerar que debe decretarse la nulidad del trámite desde el auto admisorio de la demanda, por encontrar que no fueron convocados ni notificados dentro del curso procesal a los terceros con interés para intervenir.

Teniendo en cuenta lo anterior, de entrada, establece esta Sala que los reparos del apelante están llamados al fracaso, por cuanto analizado el contenido de la providencia apelada, se observa que se determinó improcedente la solicitud de nulidad por no haber sido propuesta en la oportunidad legal dispuesta para tal fin, ni bajo los presupuestos que la norma que regula la materia, dispone de acuerdo al caso. Lo antes descrito, no fue atacado, ni desvirtuado bajo ningún argumento desplegado dentro del recurso de apelación propuesto, aunado que de estos mismos reproches se observa la carencia de razón sustancial por resultar imprecisos e incorrectos tal como pudo comprobarse a través de la verificación de las actuaciones surtidas que allí se describen.

Es menester precisar que la solicitud de nulidad incoada por el señor CASIMIRO ANTONIO GUERRA como tercero con interés directo en el proceso, se realiza mediante la invocación del numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso que establece:

*“ARTÍCULO 133. CAUSALES DE NULIDAD. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*

*(...)*

*8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.”*

Por otro lado, el artículo 134 *ibidem* define lo siguiente:

*ARTÍCULO 134. OPORTUNIDAD Y TRÁMITE. Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posteridad 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.*

(...)

*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 esta manera, coincide esta Sala con el análisis desplegado por el despacho *a quo*, encontrando que la solicitud nulidad propuesta, no fue presentada dentro de las oportunidades previstas por la norma antes mencionada, toda vez que dentro del presente asunto fue proferida sentencia en primera instancia, la cual fue objeto de recurso de apelación por la parte demandada, que, a su vez, fue resuelto mediante providencia de segunda instancia el 12 de diciembre del 2018 que confirmó la decisión primaria, poniendo fin al proceso.

En tal sentido, la forma de proponer cualquier vicio por un tercero con interés debe ser erigido en los 3 eventos antes citados, no encontrándose el señor GUERRA GIL en ninguno de ellos: en primer lugar, porque dentro del trámite obrante no se encuentra practicada la diligencia de entrega del inmueble objeto de litigio, ni mucho menos se ha presentado proceso de ejecución con ocasión de la sentencia. Por último, tampoco se alegó la nulidad planteada a través del recurso extraordinario de revisión.

Corolario de lo anterior, es de dicho argumento que se genera la improcedencia de la solicitud de nulidad deprecada, toda vez que la misma fue incoada por fuera de la oportunidad que la norma dispone. Así, resulta suficiente dicha argumentación para la negación del requerimiento propuesto por el señor CASIMIRO GUERRA, no obstante, en la sentencia de primera instancia procedió la falladora a analizar los argumentos de fondo que se tuvieron en cuenta para proponer la nulidad, inclusive, aunque ya se hubiese dado por sentado que era inadmisibile por no ajustarse a lo presupuestado por el artículo 134 C.G.P.

En igual sentido, analizados los reparos efectuados por el recurrente, tal como se dijo, ningún argumento de la apelación interpuesta se dirige en contra de la falta de oportunidad de la que adolece su requerimiento tal como se estudió en la primera instancia, sino que se limitó el incidentante en atacar

nuevamente a la falta de convocatoria de los terceros compradores dentro del proceso que se tramitó.

Sobre ese aspecto, el juzgado de primera instancia indicó dentro de la providencia apelada, que no se evidenció dentro del certificado de tradición del inmueble que fue aportado con la demanda, ningún aparte del que constase la existencia de otras personas de las que surtiera un interés para intervenir en el proceso derivado de la titularidad de un derecho real sobre dicho bien, puesto que en dicho registro solo se relacionaban dos anotaciones: la primera, sobre la venta del predio a la FUNDACIÓN FRANCISCO WATSON y la segunda sobre un embargo ejecutivo proveniente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar en contra de dicha entidad mencionada.

Frente a ello, el apelante basó el recurso de apelación que hoy nos ocupa en sostener reiterativamente que dicho certificado, del que se habló en el proveído apelado, estaba incompleto; en cuestionar la decisión del despacho primario en aceptar y mantener como prueba tal documental en ese estado pese a contener información vital para el litigio que se desató; y en no corroborarse durante el trámite la titularidad de dicho inmueble.

En tal sentido, aunque a este punto ya está claro que la solicitud de nulidad es improcedente por ser inoportuna y extemporánea, igualmente llama la atención de esta Sala los aspectos señalados por el recurrente, de los cuales debe resaltarse lo siguiente:

- 1) No es cierto que el certificado de tradición del inmueble identificado con M.I. 190-130534 haya sido aportado incompleto con la presentación de la demanda (páginas 35 y 36 del cdno. 01). Puede verse claramente que el mismo está debidamente conformado por solo 2 páginas, tal como se avista de la numeración de las mismas, contando su contenido, tal como indicó el *a quo*, de solo dos anotaciones de lo que además se consigna de manera expresa en dicho documento “*NRO TOTAL DE ANOTACIONES \*2\* FIN DE ESTE DOCUMENTO*”.

Deben tener en cuenta, tanto el señor CASIMIRO GUERRA, como su apoderada judicial, que dicho certificado de tradición es de fecha 22 de enero del 2013, día inmediatamente anterior a la presentación de la demanda verbal de la referencia, la cual fue radicada el día 23 de enero del 2013. Por tal motivo, erra la parte apelante en sostener

insistentemente a través del recurso de apelación interpuesto, primero que dicho certificado fue presentado de manera incompleta, denunciando inclusive mala fe al respecto. Por otro lado, lo anteriormente explicado, da al traste con sus cuestionamientos dirigidos en contra del juzgado de primera instancia al haber aceptado lo que dicho actor reconocía como un documento incompleto, del cual, además, a su juicio, sostenía una nulidad procesal desde el momento mismo de la admisión, pues de ello, resulta diáfano que con la demanda fue presentado certificado de tradición actualizado y completo, donde no se consignaba persona diferente a las partes de este proceso.

- 2) En igual sentido dentro del contenido del recurso, enunció de forma poco clara el recurrente que a folios 77 a 84 del cuaderno principal, durante la etapa de notificaciones de la demanda, se aportó certificado de tradición y libertad del inmueble donde se muestra registro de otros compradores a partir del día 20 de febrero del 2013. No obstante, revisado lo anterior (páginas 62 y 63 ibidem), se avista copia del folio de matrícula inmobiliaria respectivo, de fecha 18 de febrero del 2013, del que, pese a que constan 2 anotaciones más, solo involucran a las partes dentro del presente proceso, SOCIEDAD LASCARRO MORALES & HIJOS y LA FUNDACIÓN FRANCISCO WATSON.
- 3) Por otro lado, hace mención a las pruebas documentales de promesa de compraventa del señor JAVIER ALBERTO DAZA MANJARREZ y el representante legal de la FUNDACIÓN FRANCISCO WATSON (páginas 48 y subsiguientes del cuaderno principal), sin embargo, tal como señaló el *a quo* dentro del auto apelado, *“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, porque no hay lugar a un Litisconsorcio facultativo, su vinculación no es forzosa, sino a instancia de parte”*. Por otro lado, en ninguno de los certificados de tradición antes mencionados, ni si quiera en el obrante en páginas 281, 282 y 283 de fecha 21 de agosto del 2014, se relaciona alguna anotación relacionada al señor DAZA MANJARREZ que obre con ocasión de la promesa de compraventa antes referido. Además, si en tal sentido se determina, dentro de dicho folio, tampoco existe algún registro que vincule al solicitante, CASIMIRO GUERRA GIL.

Corolario a lo explicado, no se encuentra vocación de prosperidad alguna en la solicitud de nulidad incoada por el señor GUERRA GIL como tercero dentro del proceso, primero por carecer de oportunidad la misma, y segundo porque ninguno de sus reparos encuentra asidero fáctico, legal o procesal del cual lleve a esta Sala a revocar la decisión de primera instancia y en consecuencia acceder a su solicitud de nulidad deprecada.

Por lo visto, la decisión adaptada en primera instancia es acertada, frente a lo que se colige del estudio de la resolución desfavorable de la nulidad propuesta.

Sin condena en costas por no encontrarse causadas.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto que denegó solicitud de nulidad, de fecha 22 de abril del 2022 proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, dentro del asunto de la referencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO:** En firme esta decisión regrese la actuación al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**  
Magistrado Sustanciador