

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.



www.ramajudicial.gov.co
ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
11001310303320180038200

Bogotá D C., seis (6) de octubre de dos mil veintiuno (2.021)

Referencia : Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa
Radicado : 11001310303320180038200
Demandante : Rosalba Castro de Uribe
Demandados : Hernán Bermúdez Pulido, Lina Poveda Quintero,
Nancy Antonia Donado Osorio y
Ángel José Ibarra Donado.-

Procede el Despacho del Juzgado Treinta y Tres (33) Civil del Circuito de la Ciudad de Bogotá a proferir la Sentencia Anticipada dentro del proceso de la referencia, siendo necesario para ello precisar, que habiéndose efectuado un exhaustivo estudio de las presentes diligencias, se advierte la necesidad de dar aplicación a lo establecido en el numeral 3 del artículo 278 del C.G.P., por encontrarse acreditada la prescripción extintiva de la acción.-

1. ANTECEDENTES

1.1. De la Demanda, Admisión y Notificación. Por reparto del día 28 de junio de 2.018 (fl. 94), correspondió conocer de la demanda Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa de Mayor Cuantía, instaurado por la Señora **ROSALBA CASTRO DE URIBE**, por intermedio de apoderado judicial, en contra de **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO, LINA POVEDA QUINTERO, NANCY ANTONIA DONADO OSORIO** y **ÁNGEL JOSÉ IBARRA DONADO**, por los hechos que vistos a folios 85 a 93 y 100 a 102, se compendian de la siguiente manera:

Que la demandante poseía bajo su patrimonio el Apartamento 401 Interior 11 del Conjunto SALITRE CENTRAL, ubicado en la Carrera 68 B No. 23-88, sector de Ciudad Salitre, que necesitaba vender para cubrir obligaciones de orden pecuniario, por lo que celebró el día 17 de septiembre de 2007 promesa de compraventa del referido apartamento

con los Señores **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO** y **LINA POVEDA QUINTERO**, acordando un precio de \$145.000.000,00 el cual fue debidamente traditado.

Que como en la negociación iban a intervenir dos personas jurídicas, BAVARIA S.A. y BADIVENCOOP LTDA, a la promitente vendedora le generó un grado de confianza en los promitentes compradores, lo que la llevó a hacerle entrega física del apartamento antes de hacer escrituras.

Que los demandados se comprometieron a pagar el precio efectuando diferentes abonos, no cumpliendo con el pago correspondiente a los literales f), g) y h), por un valor de \$55.500.000,00 que permanecen insolutos.

Que con la entrega de las sumas de los literales: a), b), c), d) y e) del contrato se le hizo entrega física y material del apartamento a los demandados.

Que el día 24 de abril de 2007, el Señor **HERNÁN BERMUDEZ PULIDO**, mediante engaños, convenció a la promitente demandante de extender una Escritura Pública, utilizando el ardid de que se trataba de protocolizar -únicamente- la Venta por el 50% de la negociación acordada.

Que para la firma de la escritura del predio objeto del proceso, fue convocada la demandante con suma urgencia, por parte del Señor **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO**, con la excusa de que las entidades que iban a financiar el saldo de \$55.500.000,00 de la compraventa, le iban a expedir directamente a ella el pago, por lo que la demandante, confiando en el buen proceder del Señor **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO**, asistió sin compañía de su abogado y de ninguna otra persona, sin embargo, el promitente comprador asistió en compañía de su señora esposa, padre y otros acompañantes, que se presume eran delegados de BAVARIA Y BADIVENCOOP LTDA.

Que en el transcurso de la diligencia notarial, el demandado **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO** le aseguró a la demandante que cumpliría lo estipulado en la promesa de compraventa, cuando ésta estuviera protocolizada y fuera hipotecada en primer grado a BAVARIA S.A. Y BADIVENCOOP LTDA en segundo grado.

Que estando escriturado el apartamento, BADIVENCOOP LTDA le negó al demandado **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO** el crédito pre-aprobado por el cual se había consagrado la diligencia notarial.

Que la promitente vendedora buscó incesantemente al promitente comprador para que el pagara el otro 50% del valor, y jamás dio la cara ni honró sus promesa de pago

confirmando su sospecha de que para doblegar la voluntad de la demandante, el señor **HERNÁN BERMÚDEZ PULIDO** la indujo a pensar que existía un pago siguiente o sucedáneo por el otro 50%.

Que las personas jurídicas de carácter societario y cooperativo que respaldarían la compraventa jamás culminaron su gestión, por negligencia del promitente comprador, tal como se desprende de las certificaciones extendidas sobre el particular por parte de BADIVENCOOP, y BAVARIA S.A., respectivamente.

Que el bien inmueble sobre cuya transferencia se pretende resolver su existencia actualmente figura bajo la titularidad y tenencia de los Señores **NANCY ANTONIA DONADO OSORIO** y **ÁNGEL JOSÉ IBARRA DONADO**, toda vez que dichos inmueble fueron adquiridos por esta pareja, de manos de **HERNAN BERMÚDEZ PULIDO** y **LINA POVEDA QUINTERO**.

Con fundamento en los anteriores hechos se elevaron las siguientes Pretensiones:

Que se declaren resueltos los contratos de compraventa protocolizados mediante escritura pública 4873 del 19 de octubre de 2.007 de la Notaría 53 del Círculo de Bogotá y 0201 del 25 de enero de 2.012 de la Notaría 62 del Círculo de Bogotá.

De manera subsidiaria solicitó, se declaren resueltas las compraventas ya citadas y en consecuencia se vuelva a tener a la demandante como titular del derecho real de dominio y se le impida o a los demandados completar el precio pactado, además de condenarlos en perjuicios.-

1.2. Actuación procesal: Por auto del día 13 de septiembre de 2.018 (fls. 104), se admitió la demanda conforme a las disposiciones previstas en el C.G.P., ordenándose la notificación al demandado en la forma establecida en los artículos 290, 291 y siguientes.

Por auto de fecha 7 de junio de 2.019 se tuvo a la demandada **NANCY ANTONIA DONATO OSORIO** notificada de manera personal, quien dentro del término legal dio contestación proponiendo las excepciones de mérito que denominó **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN, FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** y **BUENA FE**, requiriendo integrar el contradictorio y continuar con las diligencias de notificación.

Por auto de fecha 13 de enero de 2.020, se tuvo por notificado al demandado **ÁNGEL JOSÉ IBARRA DONADO** por conducta concluyente, quien dentro del término legal dio contestación a la demanda proponiendo las excepciones de mérito que denominó

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN, FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA y BUENA FE, requiriendo a la parte demandante para que finalizara la integración del contradictorio.

Por auto de esta misma fecha se tuvieron por notificados a los demandados **HERNAN BERMUDEZ PULIDO** y **LINA POVEDA QUINTERO** mediante aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P., quienes cumplido el término legal dieron contestación a la demanda de manera extemporánea.-

2. CONSIDERACIONES:

2.1. De los Presupuestos Procesales y las Nulidades. Siendo como queda establecido, que el Proceso es una relación jurídica que se presenta entre dos sujetos procesales, contendientes jurídicamente de un derecho en controversia, sin importar que cada una de ellas esté o no integrada por una sola persona natural o por varias, o por personas jurídicas, se hace necesario determinar si en ésta relación se encuentran establecidos los presupuestos que la doctrina y la jurisprudencia ha determinado para la viabilidad del proceso y que se denominan Presupuestos Procesales.

Ha señalado la Jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que por **Prepuestos Procesales** se deben entender, *“los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria”*, y relacionados como tales *“la demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente”*.

Al aparecer entonces, que el Juzgado Civil del Circuito es el competente para avocar el conocimiento del conflicto planteado a la Administración de Justicia y decidirlo, al tenerse que la demanda con que se inició la relación jurídico-procesal cumplió con los requisitos de forma señalados para la acción invocada, que la parte demandante demostró su interés para accionar y para obrar y, que el proceso se desarrolló con sujeción al trámite previamente establecido, no aparece causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, situación por la cual se procede a proferir la sentencia de fondo.-

2.2. De la Sentencia Anticipada. El Sr. Apoderado judicial de los demandados **NANCY ANTONIA DONATO OSORIO, HERNAN BERMUDEZ PULIDO** y **LINA POVEDA QUINTERO**, dentro del término legal establecido, dio contestación a la demanda formulando la excepción denominada **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN** y señalando, que el contrato objeto del presente proceso se perfeccionó con la firma de la escritura pública 4873 del 19 de octubre de 2.007, pactándose la formas de pago,

siendo el último de estos exigible el día 23 de octubre de 2.007, por lo que a la fecha de presentación de la demanda ya habían transcurrido más de diez (10) años, y al haber sido propuesta tal excepción, a voces del numeral 3 del artículo 278 del C.G.P., se torna procedente su estudio.-

2.3. De la Prescripción Extintiva. De acuerdo con nuestra legislación se ha concebido la prescripción extintiva como un modo de aniquilar las acciones y medio de finiquito de las obligaciones (art. 1625 num. 10 del Código Civil), la cual para su consolidación solamente requiere el decurso del tiempo durante el cual no se hayan ejercido (art. 2535 ibídem), debiéndose recordar además, que el artículo 1512 del C.C., ha distinguido la prescripción adquisitiva o usucapión de la prescripción extintiva, y es que la primera de ellas, es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas y la segunda de ellas es un modo de extinguir acciones o derechos ajenos por no haberse ejercido durante cierto tiempo y siempre que concurren los requisitos establecidos para tal fin.

Lo anterior encuentra justificación en la transitoriedad de las relaciones prestacionales, de donde surge la necesidad de que sean concretadas con prontitud, puesto que no resulta procedente otorgar protección indefinida al titular del derecho subjetivo, ante su desentendimiento en hacerlo efectivo, ejercitándolo conforme a las reglas jurídicas que permiten su realización, pues las obligaciones y los derechos que nacen de dichas relaciones comportan un carácter temporal que impide que se tornen irredimibles, por ello, y con relación a la prescripción extintiva, se dispuso en el inciso 2º del artículo 2513 del Código Civil, adicionado por la Ley 791 de 2002, que : *“La prescripción tanto adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella”*.-

2.4. Del Caso Sometido a Estudio: En el presente caso se tiene, que la pretensión principal de la demanda es que se declaren resueltos los contratos de compraventa protocolizados mediante escritura pública 4873 del 19 de octubre de 2.007 de la Notaría 53 del Circulo de Bogotá y 0201 del 25 de enero de 2.012 de la Notaría 62 del Circulo de Bogotá.

Teniendo en cuenta lo anterior, de un análisis efectuado al primero de los instrumentos a resolver, es decir la escritura pública 4873 del 19 de octubre de 2.007 de la Notaría 53 del Circulo de Bogotá, la cual constituye el origen de las pretensiones se advierte, que el punto de partida para determinar desde cuándo se debe contabilizar el término prescriptivo, es desde el mismo momento en que esta fue debidamente registrada ante la

oficina de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Centro, punto en que cual se le dio publicidad al acto de compraventa, que para el caso puntual se llevó a cabo el día 3 de abril de 2.007, conforme se advierte de la anotación catorce (014) del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1384939.

Se debe tener en cuenta, que el día 6 de diciembre de 2.017, la demandante solicitó audiencia de conciliación ante la Personería de Bogotá, conforme se advierte del acta obrante a folio 59 del expediente, por lo que debe darse aplicación a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 640 de 2.001 que estableció, que *“La presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial en derecho ante el conciliador suspende el término de prescripción o de caducidad, según el caso, hasta que se logre el acuerdo conciliatorio o hasta que el acta de conciliación se haya registrado en los casos en que este trámite sea exigido por la ley o hasta que se expidan las constancias a que se refiere el artículo 2º de la presente ley o hasta que se venza el término de tres (3) meses a que se refiere el artículo anterior, lo que ocurra primero. Esta suspensión operará por una sola vez y será improrrogable”*, por lo que la constancia de No Acuerdo fue expedida el día 29 de diciembre de 2.017, es decir, que la suspensión de la prescripción en este punto se dio solamente por un término de 23 días.

Se tiene entonces, que del día 3 de abril de 2.007 (fecha de inscripción - anotación 014), al día 28 de junio de 2.018 (fecha de presentación de la demanda) habían transcurrido un total de **11 años, 2 meses y 25 días**, y si descontamos los días de la suspensión de términos antes referida, habrían transcurrido un total de **11 años, 2 meses y 2 días**, tiempo que sobrepasa el establecido en el artículo 1 de la Ley 791 de 2.002.

Finalmente, no sobra decir, que si en gracia de discusión se tuviera como punto de partida para el conteo del término prescriptivo el día 23 de octubre de 2.007, fecha que fuera establecida en la CLÁUSULA CUARTA de la promesa de compraventa de fecha 17 de septiembre de 2.007 para que los demandados efectuaran el pago de TRECE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$13.750.000,00) (fls 3 a 7 Cuad. 1), habrían transcurrido un total de **10 años, 8 meses y 5 días** y, descontando también los días de suspensión de términos por la conciliación ante la personería (23 días), habrían transcurrido un total de **10 años, 7 meses y 12 días**, por lo que también se encontraría materializado el fenómeno prescriptivo.

Debe tenerse en cuenta, que dicho conteo se efectúa sobre el primero de los instrumentos notariales objeto del presente proceso, por ser esta la escritura pública génesis de las negociaciones efectuadas con el inmueble, por lo que al presentarse el fenómeno prescriptivo y no perder fuerza jurídica, por sustracción de materia lo mismo pasa con el segundo de los instrumentos.

Así las cosas, no queda otra alternativa que la de declarar probada la excepción de mérito propuesta por la parte demandada denominada: “**PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN**”, por lo que se torna obligatorio negar las pretensiones de la demanda, ordenándose la terminación del proceso, la consecuente condena en costas al demandante, y así se declarara.-

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Tres Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que operó el fenómeno de la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN**, conforme a lo expuesto.-

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda, conforme a lo expuesto.-

TERCERO: DECLARAR la terminación del presente proceso, conforme a lo expuesto.-

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Por secretaría, líquidense.-

QUINTO: Fijar como agencias en Derecho a cargo del extremo demandado, la suma de \$8.727.925⁰⁰ pesos de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.-

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

El Juez,



ALFREDO MARTÍNEZ DE LA HOZ

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ EN EL ESTADO
ELECTRÓNICO DEL DÍA **7 DE OCTUBRE DE 2.021**



Oscar Mauricio Ordoñez Rojas

Secretario