



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla (Ant), dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal
Accionante	Luis Evelio Giraldo
Accionada	Julio Aníbal Giraldo y otros
Radicado	05667 40 89 001 2019 00155 01
Procedencia	Juzgado Promiscuo Municipal de San Rafael (Antioquia)
Instancia	Segunda
Providencia	Sentencia de segunda instancia
Temas y Subtemas	De la resolución de contratos por incumplimiento, y sus efectos frente a terceros; diferencia entre la prescripción extintiva de la acción ejecutiva y la acción ordinaria.
Decisión	Confirma <i>por otras razones</i> decisión de primera instancia

Procede este Despacho mediante la presente decisión a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Rafael (Antioquia), en audiencia celebrada el día 14 de noviembre de 2019, dentro del proceso verbal con pretensión de resolución de contrato compraventa adelantado por Luis Evelio Giraldo en contra de Julio Aníbal Giraldo, Nidia Margarita Giraldo, Olga Nelly Giraldo, Roberto Antonio Rojas Ciro, Juan Pablo Vásquez y Ramón Hernando Rojas Vásquez.

1. ANTECEDENTES

1.1 De la demanda

Se dice que la señora Julio Rosa Giraldo, mediante escritura pública Nro. 01 de 3 de enero de 1987 vendió a Julio Aníbal Giraldo y Margarita Giraldo, un bien inmueble que se distingue e la siguiente manera:

"(...) una casa de habitación, situada en la Calle Vélez de este Municipio (San Rafael), son sus mejoras y anexidades, cuyos linderos son: Por el frente con la calle dicha en cinco (5) varas, por un costado linda con propiedad de Carlos Pamplona, se sigue lindando con este hasta encontrar lindero con propiedad de Pedro Hernández y Aldemar Quiceno, se sigue lindero con este hasta encontrar lindero por el centro con propiedad de Desidero Galeano, y por el otro costado con los divisionitas, hoy en el divisionista Desiderio Galeano, hasta salir a la Calle Vélez, punto de partida". Bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-33007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla.

Que en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa se estipuló: *"Que la vendedora transfiere a sus hijos con reserva de dominio hasta la muerte, quedando comprometidos los comprometidos los compradores a reconocer a su otro hermano LUIS EVELIO GIRALDO, esto a petición de la compareciente vendedora"*; siendo esta disposición registrada como una condición suspensiva en el certificado de libertad y tradición del citado inmueble.

En tal sentido se dice que dicho clausulado suspendía los derechos de propiedad de los demandados sobre el inmueble, puesto que no solo tenían que esperar a que la vendedora Julio Rosa Giraldo falleciera, sino que debían reconocer dominio sobre esa heredad al señor Luis Evelio Giraldo.

Sin embargo, y sin que se cumpliera a cabalidad aquella condición, los señores Julio Aníbal y Nidia Margarita Giraldo, por medio de escritura pública Nro. 001 de 5 de enero de 2011, vendieron el inmueble a la codemandada Olga Nelly Giraldo.

Se narra también que, con posterioridad, la señora Giraldo transfirió el dominio de ese bien a los señores Roberto Antonio Rojas Ciro, Juan Pablo Rojas Vásquez y Ramon Hernando Rojas Vásquez; acto que se consignó en la escritura pública Nro. 359 de 6 de agosto de 2016, protocolizada en la Notaria Única de San Rafael.

Se alega entonces, que dada condición suspensiva pactada, los demandados no podían enajenar el fundo, sin tener en cuenta dentro de dicho negocio al actor Luis Evelio Giraldo; sobre todo cuando tal condición ya se encontraba registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del bien.

En esa medida el demandante, actuando bajo la calidad de heredero de Julia Rosa Giraldo pretende que se resuelva por incumplimiento: (I) El contrato de compraventa celebrado entre los señores Julio Aníbal y Nidia Margarita Giraldo, como vendedores y la señora Olga Nelly Giraldo en calidad de compradora, referido al bien inmueble con folio Nro. 018-33007, e instrumentalizado en la Escritura Pública Nro. 001 de 5 de enero de 2011 de la Notaría de Puerto Nare (Antioquia); y(II) El contrato de compraventa mediante el cual la señora Olga Nelly Giraldo vendió el bien inmueble en mención a los señores Roberto Antonio Rojas Ciro, Juan Pablo Rojas Vásquez y Ramon Hernando Rojas Vásquez, acto contenido en la Escritura Pública Nro. 359 de 6 de agosto de 2016 de la Notaría de San Rafael (Antioquia).

Esta demanda fue admitida en providencia de 20 de junio de 2019, tal y como se verifica a folio 70 del expediente digital.

1.2 De la Contestación y el trámite procesal

Todos los demandados se notificaron de manera personal (fls. 79 a 93 expediente digital), presentándose oposición a la prosperidad de las pretensiones de la siguiente manera:

1.2.1 En la respuesta allegada por la apoderada de la señora Olga Nelly Giraldo¹, se expresó que en efecto en la escritura pública Nro. 01 de 3 de enero de 1987, se consignó una condición, suspensiva de acuerdo a la cual, la señora Julia Rosa conservaba hasta su muerte el dominio del bien objeto de venta; condición que se cumplió.

Que lo anterior, convertía a los demandados en propietarios del bien inmueble, calidad bajo la cual se procedió a la enajenación del fundo.

Y en cuanto al reconocimiento de los derechos de Luis Evelio Giraldo, se arguye que esa cláusula no es válida, ya que no *“dice claramente el reconocimiento frente a cuál bien o hecho se debe dar”*.

Adicionalmente, se planteó la excepción de mérito de *“Prescripción Ordinaria”*, bajo el entendido de que la demandada ha estado en posesión del bien inmueble en litigio por un término superior a los 5 años, *sumando a ello el “tiempo en que el señor JULIO ANIBAL Y NIDIA MARGARITA GIRALDO, vendedores del bien en comento, ostentaron su derecho real y de dominio, es decir, desde el 3 de enero de 1987”*.

¹ Folios 94-97

1.2.2 Los señores Nidia Margarita Giraldo y Julio Aníbal Giraldo², por medio de la misma profesional del derecho, alegaron igualmente que no era válido lo estipulado en punto al reconocimiento de derechos al demandante.

De otro lado, se elevaron las siguientes excepciones de mérito:

(I) *“Prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales”*, la cual se fundamentó en el hecho de que la acción de resolución se encuentra extinta, ya que el actor no ejerció la misma dentro del término de 10 años previsto en el artículo 2536 del Código Civil.

En ese orden, se manifestó que el momento desde el cual se debió haber ejercido esa acción judicial, era desde la fecha de suscripción de la escritura pública Nro. 01 de 3 de enero de 1987, ya que a partir de esa data es que el actor podía hacer efectiva la condición impuesta en su favor.

(II) *“Inexistencia de la obligación”*, soportada en que del clausulado contractual no podía establecerse cuál había sido la voluntad de la finada vendedora.

1.2.3 Los señores Juan Pablo Rojas, Ramon Hernando Rojas Vásquez y Roberto Antonio Rojas, se pronunciaron en similar sentido a los demás codemandados, agregando que su actuación había estado revestida de buena fe, ya que al momento de comprar el fundo *“evidenciaron que no existía una condición que limitaran el dominio que tenía la vendedora señora OLGA NELLY GIRALDO CIRO frente al referido bien (...)”*.

El Juzgado de primera instancia le imprimió a la demanda el trámite previsto por el Código General del Proceso para los procesos verbales, para luego finalmente en audiencia de 14 noviembre de 2019, agotar las etapas previstas en los artículos 372 y 373 del CGP y en consecuencia dictar sentencia.

1.3 De la sentencia de primera instancia

El Despacho de primera instancia declaró probada la excepción de fondo denominada prescripción extintiva de la obligación; a la vez que declaró no probadas las excepciones de prescripción adquisitiva e inexistencia de la obligación.

Como consecuencia de ello, denegó la pretensión de resolución planteada en la demanda.

Como sustrato de esa decisión se explicó que no era factible resolver los contratos de compraventa según lo pretendido, ya que la acción de resolución se encontraba prescrita, en tanto al ser una acción de carácter

². Folios 100-105.

contractual debió ser ejercida dentro del término de 5 años previsto en el artículo 2535 del Código Civil., lo cual no ocurrió.

En ese estadio, se puntualizó que el plazo para presentar la demanda en contra de los demandados Julio Aníbal y Nidia Margarita empezó a computarse desde el día 1 de julio de 2010, fecha en la que señora Julio Rosa falleció, mientras que la respectiva demanda fue instaurada en el año 2019, superándose tal plazo.

Ya respecto a los demás demandados indicó que el término para interponer la citada acción empezaba a contar desde el 14 de febrero de 2011, fecha en la cual fue inscrita la condición resolutoria en el folio de matrícula del bien objeto de este litigio; de manera tal, que frente a ellos también estaba prescrita la acción aquí impetrada.

En todo caso, se señaló que el actor todavía tenía oportunidad de reclamar a los demandados, pero esta vez por la vía extracontractual, la cual tenía un término de prescripción de 10 años.

Por su parte, y de conformidad con el artículo 1548 del Código Civil, se afirmó que la resolución pretendida no le era oponible a la señora Olga Nelly Giraldo, ya que la condición suspensiva plasmada en la escritura pública del 3 de enero de 1987 no estaba inscrita en el certificado y libertad del bien inmueble con folio de matrícula Nro. 018-33007, para el momento en que la citada había adquirido dicho inmueble.

En este punto se reparó en el hecho de que aquella condición fue incluida en el registro inmobiliario el 14 de febrero de 2011, mientras que la señora Giraldo adquirió esa heredad mediante escritura pública 001 del 5 de enero de esa misma anualidad.

Ya respecto al resto de los demandados, se expresó que la acción impetrada si les era oponible, dado que estos obtuvieron el dominio del bien el 6 de agosto de 2016, fecha en la cual ya estaba anotada la condición suspensiva en el respectivo certificado de libertad y tradición del inmueble.

Por su parte, se indicó que la excepción de prescripción ordinaria propuesta por la demandada Olga Nelly Giraldo no estaba llamada a prosperar, dado que no había dado cumplimiento a lo reglado en el parágrafo 1 del artículo 375 del CGP, lo que impedía que aquella excepción fuera estudiada dentro de la sentencia.

A su vez, acudiendo a los criterios de interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1619 y 1621 del Código Civil, el despacho de primera instancia concluyó que la interpretación de la condición suspensiva

debía darse en el sentido de que los compradores, Nidia Margarita Giraldo y Julio Aníbal Giraldo, debían reconocer derecho de dominio a Luis Evelio Giraldo sobre el bien inmueble con folio 018-33007.

En esa medida, se explicó que la expresión “(...) *quedando comprometidos los compradores a reconocer su otro hermano LUIS EVELIO GIRADO (...)*” hacía referencia a que al aquí demandante, se le debía tener a futuro como propietario en proindiviso del citado fundo.

1.4 De los reparos concretos y su sustentación.

Frente a la sentencia de primera instancia, el mandatario judicial de la parte demandante impetró recurso de apelación, el cual fue sustentado bajo los siguientes términos:

1.4.1 Se afirma que la acción de resolución impetrada no está prescrita, ya que se trata de una acción de carácter declarativo, frente a la cual el artículo 2536 del Código Civil establece un término de prescripción de 10 años.

De manera textual se dijo *“que la presente acción ordinaria (declarativa verbal) no ha prescrito porque no han transcurrido diez años desde que la obligación se hizo exigible, es decir, desde el momento en que se registró la escritura pública Nro. 001 del 05 de enero de 2011, que fue el 03 de abril de 2012, según la anotación 005 del folio de matrícula Nro. Nro. 018-33007, fecha en que se hizo exigible la obligación, en los términos del Art. 2535”*.

1.4.2 Se alega que la acción en mención si le es oponible a la demandada Olga Nelly Giraldo, ya que, para cuando ésta adquirió el inmueble, ya estaba inscrita el folio inmobiliario la condición suspensiva, tal y como lo establece el artículo 3 literal c de la Ley 1579 de 2012.

1.5 Actuaciones de segunda instancia

Mediante auto de 17 febrero de febrero 2020 se admitió el recurso de apelación, para luego en auto de 12 de marzo de 2020, fijar fecha para llevar a cabo la audiencia de alegaciones y juzgamiento.

Ya luego, y en virtud de lo reglado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, no fue celebrada la pluricitada diligencia, y se requirió al recurrente para que en el plazo de 5 días sustentara por escrito el recurso de apelación por interpuesto, el cual fue aportado de manera oportuna.

Aquel escrito de sustentación fue puesto en traslado a la parte demandada por el plazo de 5 días, sin que hubiese pronunciamiento alguno de su parte.

2. PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo a lo reparos concretos elevados por la parte demandante en contra de la sentencia de instancia, deberá este Juzgado determinar:

1. Si la acción de resolución de los contratos de compraventa enjuiciados, y contenidos en las escrituras públicas Nos. 001 de 5 de enero de 2011 de la Notaría de Puerto Nare (Antioquia) y Nro. 359 de 6 de agosto de 2016 de la Notaría de San Rafael (Antioquia), se encuentra afectada por el fenómeno de la prescripción extintiva.
2. En caso de que no se encuentre configurado tal fenómeno extintivo, deberá analizarse si la cláusula objeto de debate judicial, y que se encuentra contenida en la escritura pública No. 1 del 3 de enero de 1987 de la Notaría de San Rafael (Antioquia), es oponible a la codemandada Olga Nelly Giraldo.
3. Estudiado lo anterior, y hallándose que le asiste razón a la parte recurrente, deberá abordarse si se reúnen los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución contractual.

3. CONSIDERACIONES

3.1 De la acción resolutoria por incumplimiento

Como lo estipula el artículo 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, por lo que *“deben ejecutarse de buena fé, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella”*.

En otras palabras, y como bien lo puntualizó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 23 de agosto de 2019³, los contratos se celebran para cumplirse, razón por la cual la desatención a las obligaciones que de allí emanan, son una violación a la ley contractual; siendo esto un comportamiento que es repelido por el derecho.

Por lo anterior, es que el legislador patrio instauró la acción resolutoria, la cual tiene su consagración legal en el artículo 1546 del Código Civil⁴, por medio de la cual *“el contratante insatisfecho puede, sin necesidad de estipulación*

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 23 de agosto de 2019. Radicado: 23001-31-03-001-2011-00109-01. M.P: Álvaro Fernando García Restrepo.

⁴ **“ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>**. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”

alguna al respecto, liberarse de las prestaciones a su cargo y, lo que es más importante, obtener que se le restituya a la situación que tenía al tiempo de la celebración del contrato, retrotrayendo o reversando los efectos ya producidos por este interregno entre dicha resolución y el fallo resolutorio".⁵

Bajo ese panorama, debe decirse que son tres los presupuestos que deben reunirse para que la acción resolutoria prospere, a saber:

(i) La existencia de un contrato legalmente válido.

En este caso se exige que el contrato cuyo incumplimiento es demandado, debe reunir con todos los requisitos que la ley dispone para su validez, sin que entonces pueda achacársele algún vicio que pueda tener incidencia sobre la validez del negocio; ya que de ser así lo procedente es la nulidad de la convención.

Así lo ha adocinado la Corte Suprema de Justicia⁶:

*"En efecto, para no caer en inoficiosas divagaciones resulta aconsejable no perder de vista que la **facultad resolutoria de las obligaciones emergentes de un contrato bilateral en el evento de incumplimiento, en tanto su exitoso ejercicio da lugar a una forma de ineficacia contractual sobreviniente que en consecuencia es de carácter funcional y no estructural**, es una especie de los denominados derechos subjetivos de extinción porque su contenido lo constituye la potestad atribuida al contratante inocente de dejar sin efecto, **mediante una disposición unilateral de voluntad, una relación jurídica particular de origen convencional y cuya validez originaria no se discute**. Dicho en otras palabras, distinguiendo del modo en que lo hacen autores de reconocida autoridad científica (Emilio Betti. Teoría General del Negocio Jurídico. No. 57) **entre los defectos intrínsecos y las circunstancias extrínsecas que por diferentes motivos conducen a la ineficacia de los negocios jurídicos, no puede remitirse a duda ninguna que en el supuesto de resolución de un contrato por incumplimiento, la ineficacia que dicha resolución entraña no está determinada por la ausencia de cualquiera de los requisitos esenciales del contrato, tampoco por la intencional falta de seriedad de las declaraciones sobre el particular efectuadas, ni menos aún por la existencia de vicios en aquellos requisitos que puedan tener incidencia sobre la validez del mismo contrato (...)**"* (Negritas por fuera del texto).

⁵ Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico. Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta. Séptima Edición. Editorial Temis.

⁶ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 12 de noviembre de 1998. Radicado;5077, reiterada en sentencia de 23 de agosto de 2019. SC3366-2019

(ii) Que quien demande la resolución sea un contratante cumplido o que se hay allanado a cumplir.

Este presupuesto apunta a que solo está legitimado para demandar, quien haya honrado sus obligaciones dentro del contrato, porque de lo contrario no podría invocar la acción resolutoria contemplada en el artículo 1546 CGP. Ello, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido regulado en el artículo 1609 ejusdem, y por virtud del cual “ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Sobre este tópico, ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁷:

*“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita la posibilidad de obtener la resolución por incumplimiento, **hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo. Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones**, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor” (Negrillas por fuera del texto)*

(III) Incumplimiento imputable al deudor.

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 7 de marzo de 2020. Radicado 5319. Reiterada en sentencia SC 1209-2018 de abril de 2018. Radicado: 11001-31-03-025-2004-00602-01. M.P: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Como deviene de manera lógica, para invocar la pluricitada acción es imperante que una de las partes haya incumplido con sus deberes convencionales; siendo importante recalcar que ese incumplimiento debe darse por culpa del deudor, por lo que si tal hecho se genera en una fuerza mayor o caso fortuito no se abrirá paso la resolución.

Acerca de esto, la Corporación en mención ha dicho⁸:

*“(...) independientemente de la fuente legal o convencional que tenga, la resolución no puede ser declarada en sede judicial, **sino en la medida en que sea rendida prueba concluyente, de esa situación de hecho antijurídica que es el incumplimiento el que, por principio, se produce ante cualquier desajuste entre la prestación debida y la conducta desplegada por el obligado**, desajuste que a su vez puede darse bajo una cualquiera de las tres modalidades que con el propósito de definir las causas posibles que dan lugar al resarcimiento de perjuicios en el ámbito contractual, describe el artículo 1613 del Código Civil, **refiriéndose al incumplimiento propio o absoluto, al cumplimiento imperfecto que también suele denominarse ‘incumplimiento impropio’ y en fin, al cumplimiento tardío o realizado por fuera de la época oportuna (...)**”(Negrillas por fuera del texto).*

3.2 De la prescripción extintiva de las acciones

Tal como lo recordó la Sala de Casación Civil de 2 de junio de 2021⁹, la prescripción liberatoria es un modo de extinguir las acciones judiciales, y según lo estipulan los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, su declaración judicial requiere que la respectiva acción sea susceptible de ser cobijada por ese fenómeno, el paso del tiempo y la inacción del titular.

El fundamento de esta institución, dice la Corporación¹⁰, *“radica en el mantenimiento del orden público y la paz social; propende por otorgar certeza y seguridad a los derechos subjetivos mediante la consolidación de las situaciones jurídicas prolongadas y la supresión de la incertidumbre que pudiera ser generada por la ausencia del ejercicio de las potestades”*.

Ahora, los presupuestos de la citada modalidad extintiva, son en primer lugar, que la acción en cuestión sea susceptible de ser prescrita; y en segundo

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 21 de septiembre de 2018. Radicado: 4844, reiterada en fallo de SC1229-2018 de 20 de abril de 2018.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2130-2021 de 2 de junio de 2021. Radicado: 11001-31-10-23-2015-00085-01

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC279-2021 de 15 de febrero de 2021. Radicado: 11001-31-03-021-2004-00088-02

término, que haya transcurrido el lapso establecido en la normativa, sin que el titular de la acción la haya promovido.

Sobre este punto, mírese como el artículo 2536 *ejusdem*, consagra de manera general que para la *acción ejecutiva* el término de prescripción es de 5 años, mientras que para la *acción ordinaria* o también denominada declarativa es de 10 años.

Debe de tenerse en cuenta que para determinar a cuál de los dos términos prescriptivos debe acudir en un caso concreto, el único rasero es distinguir si se pretende la ejecución coactiva de un derecho cierto contenido en un título ejecutivo, caso en el cual será 5 años el término para instaurar la respectiva acción; o si lo que se pretende es la declaración, modificación o extinción de una situación jurídica, evento en el cual el plazo prescriptivo es de 10 años.

Todos estos plazos, según lo estipula la disposición en comento, comienzan a correr desde el momento en que el acreedor puede exigir la prestación adeudada, puesto a que a partir de este instante es que se activa la acción para exigir ante la jurisdicción el cumplimiento de lo adeudado.

Ahora, tratándose de contratos, y como bien lo explica el tratadista Arturo Valencia Zea en su libro Derecho Civil¹¹-De las obligaciones, *"la prescripción empieza a contarse a partir de la celebración del contrato, en todos los casos en que la obligación debe cumplirse inmediatamente. Así, en una compraventa al contado la prescripción extintiva para el pago del precio comienza a partir del contrato; lo mismo en el mutuo en que no se estipuló plazo para el pago de la suma prestada"*.

Es claro que esta regla es aplicable cuando la obligación es pura y simple, pues si la misma está sometida a condición o plazo, claramente el término de prescripción no se activa desde el momento de la constitución del débito, sino a partir del instante en que el plazo o la condición se materializa.

3.3 Efectos de la acción resolutoria frente a terceros

Ahora si el contratante enajena o grava a favor de un tercero el bien inmueble que es objeto del contrato a resolver, en principio se tiene que aquel tercero obra de buena fe y no lo afecta la resolución, en la medida en que la ley entiende que éste no conocía que al momento de contratar estaba pendiente el cumplimiento de una obligación por parte de quien le vendió.

¹¹ Arturo Valencia Zea, Derecho civil, t.III, De las obligaciones, 4 ED., Bogotá, edit. Temis, 1974, pág. 562-563, citado Ortega Ribero en Código Civil comentado, editorial Temis.

Sin embargo, si el tercero tenía conocimiento de dicha condición, y pese a ello, se arriesgó a contratar, sí sufre o le son oponibles, las consecuencias de la resolución del contrato de su causante; conocimiento que la ley presume que el nuevo contrato tiene, cuando la condición que está pendiente de verificarse, está plasmado en el título respectivo.

Esto se desprende de los artículos 1547 y 1548 del Código Civil, que respectivamente indican:

-“ENAJENACION DE MUEBLES DEBIDOS A PLAZO O BAJO CONDICION> el que debe una cosa mueble a plazo, o bajo condición suspensiva o resolutoria, la enajena, no habrá derecho de reivindicarla contra terceros poseedores de buena fe”

-"<ENAJENACION O GRAVAMEN DE INMUEBLES DEBIDOS BAJO CONDICION>. Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública”.

Debe resaltarse que el vocablo condición contemplado en las disposiciones en cita, no solo envuelve como condición lo que jurídicamente es, sino también todo lo que constituya una causa legal resolutoria.

En esa medida, estos articulados son aplicables tanto para la condición resolutoria propiamente dicha (Artículo 1530 del Código Civil), como también frente a la condición resolutoria de que habla el artículo 1546 ejusdem.

Acerca de esto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 19 de agosto de 1987¹², manifestó:

“los efectos respecto de terceros adquirentes, hay que distinguir éstos están de buena o de mala fe, o sea, si tenía no conocimiento de la existencia de la condición resolutoria, como quiera que a los primeros les afecta y a los segundos no. En efecto, establece el artículo 1547 del C. c., en lo que toca con bienes muebles, que si “el que debe una cosa mueble a plazo, o bajo condición suspensiva o resolutoria, la enajena, no habrá derecho de reivindicarla contra terceros poseedores de buena fe”. Por su parte, el artículo 1548 ibidem, en lo que tiene que ver con bienes raíces preceptúa que si “el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública”. A la luz de la última norma transcrita, infiérase que cuando una

¹² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 18 de agosto de 1987.M.P Alberto Ospina Botero.

persona tiene un bien inmueble bajo condición resolutoria y, por demás, la condición consta en el título debidamente registrado, la condición produce sus efectos aún contra los terceros que hubieren adquirido derechos sobre el mismo bien, pues en tales circunstancias los terceros ya no se encuentran amparados por la buena fe, como quiera que actuaron a sabiendas de la existencia de la condición resolutoria y, por tal virtud, han quedado colocados en igual situación que el primer adquirente ósea, que quedan obligados a las restituciones a que tiene derecho el beneficiario de la resolución. **Según los alcances del artículo 1548 del C.C., la condición resolutoria consta en el título no sólo cuando expresamente la han convenido, como cuando A le vende un predio a B con dos años de plazo para pagar el precio, estipulándose además que si no lo paga en dicho término el contrato de compraventa quedará resuelto por ese hecho, sino también cuando A le vende a B el inmueble con dos años de plazo para pagar el precio, plazo éste que consta en la escritura. Si con posterioridad y estando pendiente la condición resolutoria el bien lo adquiere un tercero, al cumplirse luego la condición, y tener este conocimiento de la existencia de la misma, queda expuesto a los efectos de la resolución.** (Negrillas por fuera del texto).

3.4 Caso Concreto

Descendiendo al asunto puesto a consideración del Despacho, rememórese entones que el actor, actuando en calidad de heredero de Julia Rosa Giraldo¹³, pretende la resolución de los contratos de compraventa realizados sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-33007, y contenidos en las escrituras públicas Nos. 001 de 5 de enero de 2011 de la Notaría de Puerto Nare (Antioquia) y Nro. 359 de 6 de agosto de 2016 de la Notaría de San Rafael (Antioquia), Ello, por cuanto los demandados no cumplieron con la condición prevista en la escritura pública Nro. 01 de 3 de enero de 1987, la cual los obligaba a reconocer al demandante dominio sobre el citado bien.

Expuestas así las cosas, y revisada la prueba documental aportada se evidencia que la señora Julia Rosa Giraldo recibió de manos de Desidero Galeno, y por medio de escritura pública Nro. 56 del 30 de abril de 1962¹⁴, el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-33307.

Con posterioridad, y mediante escritura Nro. 1 de 3 de enero de 1987¹⁵, la señora Giraldo enajenó el mentado fundo a Julio Aníbal Giraldo y Nidia Margarita Giraldo.

¹³ Ver ítem 1 folio 49-50

¹⁴ Ver ítem 1 folio 12-15

¹⁵ Ver ítem 1. Folio 16-18

Es de desatacar, que en la cláusula tercera de la mentada escritura se dejó estipulado que *“la vendedora transfiere a sus hijos **con reserva de dominio hasta la muerte, quedando comprometidos los compradores a reconocer a su otro hermano LUIS EVELIO GIRALDO**, esto a petición de la compareciente vendedora”*. (Negrillas por fuera del texto).

Téngase en cuenta, que a criterio del Juzgado de primera instancia, el reconocimiento que debían efectuar los compradores al señor Giraldo era el de derecho de dominio sobre el bien con folio 018-33307.

Es de resaltar que pese a que la vendedora se reservó el dominio del bien hasta que ocurriese su muerte, la escritura pública de compraventa fue incluida en el registro inmobiliario el 13 de enero de 1987¹⁶, siendo esta una fecha muy anterior a la del fallecimiento de Julio Rosa, la cual acaeció el 1 de junio de 2010.

A su vez, mírese que aquel clausulado fue registrado en el folio de matrícula del inmueble el 14 de febrero de 2011, bajo la anotación *“condición suspensiva”*¹⁷.

Ya luego, se observa que Julio Aníbal Giraldo y Nidia Margarita Giraldo transfieren a Olga Nelly Giraldo el bien con folio 018-33007, por medio de escritura pública Nro. 001 de 5 de enero de 2011¹⁸.

Finalmente, la señora Giraldo, enajenó ese mismo bien raíz a Roberto Antonio Rojas Ciro, Juan Pablo Rojas Vásquez y Ramon Hernando Rojas Vásquez, por medio de escritura pública Nro. 359 de 6 de agosto de 2016¹⁹

Esbozadas así las cosas, se encuentra que la sentencia apelada habrá de confirmarse, pero por razonamientos diferentes a los que fundamentaron tal decisión. Ello se explica de la siguiente manera:

1.En primer lugar el actor plantea que la acción de resolución impetrada no está prescrita, ya que se trata de una acción de carácter declarativo, frente a la cual el artículo 2536 del Código Civil establece un término de prescripción de 10 años.

Respecto a lo indicado, debe decirse que le cabe razón al apelante al indicar que el Despacho de primer nivel erró al determinar que la oportunidad para dar inicio a esta acción era de 5 años.

¹⁶ Ver ítem 1 Folio 41-13. Anotación 2

¹⁷ Ver ítem 1. Folio 41-43. Anotación Nro. 3

¹⁸ Ver ítem 1 folio 19-23

¹⁹ Ver ítem 1 folio 37-40.

En efecto, es de traer a colación el artículo 2536 del Código Civil, que establece: “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10) (...)”.

Así pues, y como se estableció en las premisas normativas, esta preceptiva distingue entre acción ejecutiva y acción ordinaria para establecer el plazo prescriptivo, y no entre acción contractual y extracontractual como erradamente lo entendió el a quo.

Es que tal y como se explicó, los pluricitados plazos prescriptivos se establecen **únicamente** a partir de la naturaleza de la acción judicial ejercida, ante la jurisdicción; evento el cual es importante tener en cuenta la ya explicada distinción entre acción ejecutiva y acción ordinaria o declarativa, **no siendo relevante entonces que se trate de una acción contractual o extracontractual**.

Bajo esa perspectiva es claro que las acciones judiciales que se generan a partir de la existencia de un contrato, pueden ser tanto ejecutivas como ordinarias, y por lo tanto contar con distintos términos de prescripción.

El primer caso, sería el ejemplo típico del contrato de mutuo, en el cual el mutuante busca la restitución de las sumas que le prestó al mutuario, caso en el que el acreedor podrá acudir la acción ejecutiva por medio del procedimiento previsto en la sección segunda título único del Estatuto Procesal Civil, si es que de los términos del negocio puede derivarse la obligación de manera clara, expresa y exigible.

Ya si lo que busca el mutuante es la resolución del contrato por la no restitución de lo dado en mutuo, podría impetrar una acción de carácter ordinaria, la cual debe encauzarse a través del procedimiento verbal reglado en la sección primera título *ejusdem*.

Para este caso, teniendo en cuenta que lo pretendido es la resolución de unos contratos de compraventa; esto es, la extinción de una relación jurídica, es evidente que la acción promovida por el señor Luis Evelio Giraldo tiene la connotación de declarativa; de ahí que el termino con el que contaba aquel para ponerla en marcha era de 10 años, y no de 5 años como lo concluyó el Despacho de primera instancia.

Planteadas, así las cosas, se pasará a determinar si la acción de resolución que aquí nos avoca, se encuentra afectada por el fenómeno de la prescripción extintiva.

Acerca de este tópico, se tiene que el inciso 2 del artículo 2535 del Código Civil, establece que el tiempo de prescripción de las acciones judiciales empieza a correr desde el instante en que la obligación o el débito a reclamar dentro del proceso se ha hecho exigible.

Ahora, para el caso de la acción de resolución contenida en el artículo 1546 del Código Civil, se denota que el plazo para ejercerla empieza contar desde el instante exacto en que se materializa el incumplimiento a las prestaciones derivadas del contrato bilateral, puesto que es a partir de ese momento en que el contratante cumplido puede solicitar tanto la extinción del vínculo jurídico, como el cumplimiento forzoso de la obligación no cumplida, ambas con indemnización de perjuicios.

Sin embargo, para verificar la existencia de ese hecho que da paso a la acción resolutoria es imperante determinar la fecha en que el débito reclamado era exigible, siendo precisamente este el instante en que se entra a analizar, por parte del acreedor cumplido, la equivalencia o no entre lo expresamente pactado dentro del contrato, y la ejecución de esos compromisos por parte del deudor.

Para el caso de marras, se tiene que la prestación, en cuyo incumplimiento el demandante fundamenta su pretensión de resolución, es la contenida en la cláusula tercera de la escritura pública 1 del 3 de enero de 1987, que reza *“Que la vendedora transfiere a sus hijos con reserva de dominio hasta la muerte, quedando comprometidos los compradores [Julio Aníbal Giraldo y Nidia Margarita Giraldo] a reconocer a su otro hermano LUIS EVELIO GIRALDO (...)”*

Téngase en cuenta, que el *iudex aquo* interpretó ese clausulado en el sentido de que lo que debían reconocer Julio Aníbal y Nidia Margarita al aquí demandado, era derecho de propiedad sobre el bien inmueble que allí estaba siendo objeto de venta.

Empero, analizado ese apartado contractual se encuentra que aquel no permite entrever de manera clara el instante en que los demandados debían de cumplir con la prestación mencionada; lo cual evidentemente impide determinar el momento desde el cual se inician los plazos prescriptivos de la acción de resolución.

Efectivamente, partiendo del hecho de que la intención de los contratantes era que el demandante Luis Evelio Giraldo tuviese también una cuota parte del derecho de dominio sobre el bien inmueble con folio Nro. 018-33007; lo cierto es que no se especificó el momento en que debía de efectuarse ese *“reconocimiento de dominio”*, ni mucho menos la forma en que aquel reconocimiento debía de operar, esto es, si por medio de la transferencia de una cuota parte a favor del demandante, o con una participación en el precio en el evento de que el fundo fuese enajenado.

Y es que tener dilucidado este aspecto, es vital para establecer (I) cuándo y de qué manera podía considerarse que había un incumplimiento de los demandados a lo pactado en el contrato; y (II) desde qué instante se podía ejercer la acción judicial de resolución.

Tal falta de claridad, dificulta comprender si el término prescriptivo de la acción en comento empezaba a contar desde el momento en que Julio Aníbal y Nidia Margarita enajenaron el bien a la demandada Olga Nelly Giraldo, o desde el instante en que aquellos adquirieron el dominio del citado fundo, o si quizás desde la muerte de la señora Julia Rosa.

Frente a este último punto, nótese como pese a que dentro de la escritura pública nro. 1 de 3 de enero de 1987, se dijo que la vendedora Julia Rosa conservaría el dominio del bien enajenado hasta su muerte, la citada escritura pública de compraventa fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria casi de manera inmediata a su suscripción, esto es, el 13 de enero de 1987. En otras palabras, pese a la condición suspensiva que pesaba sobre el contrato de compraventa, hubo transferencia de dominio en favor de los compradores.

Ahora, hipotéticamente considerando que el compromiso de reconocer dominio al aquí demandante debía de ejecutarse en el instante en que Julio Aníbal y Nidia Margarita se convirtieron en propietarios del bien, es evidente entonces que la acción de resolución ya se encontraría para esta fecha prescrita, ya que los citados obtuvieron el dominio el 13 de enero de 1987, mientras que esta demanda fue presentada el 13 de junio de 2019.

También podría decirse también que el incumplimiento que es fundamento de esta acción, se generó cuando ocurrió la enajenación del pluricitado inmueble a Olga Nelly Giraldo (5 de enero de 2011), evento en el cual la acción de resolución no estaría afectada por la prescripción extintiva.

Empero, ninguna de esas hipótesis puede sostenerse, dado que en la mentada escritura no se indicó de forma diáfana la manera en que debía de operar ese “reconocimiento de dominio” en favor del aquí actor.

Es de resaltar que para dar claridad al contenido de la mentada cláusula en nada aportan los interrogatorios realizados a los demandados Julio Aníbal y Nidia Margarita Giraldo.

Efectivamente, mírese como el primero dijo que aquel apartado “*era simplemente un querer de mi mama [Julia Rosa Giraldo] de que no lo desamparará, que no lo dejará solo a él [Luis Evelio], ahí no dice que hay que darle nada, que hay que darle una parte, porque eso fue una compra que hicimos nosotros (...)*”.

Por su parte, la otra codemandada declaró que la intención de Julia Rosa, con el establecimiento de la precitada cláusula, no era que a Luis Evelio se le tuviese como propietario del inmueble; sino que se reconociera como hermano, en el sentido de que se le brindaran auxilio y apoyo familiar dado el lazo consanguíneo que los une.

En ese orden, mírese como los declarantes no solo no ofrecen luces en cómo debía de reconocerse al demandante como propietario, sino que incluso niegan categóricamente que la intención de la vendedora Julia Rosa era que al pretensor se le reconociera señorío sobre el inmueble.

Así pues, es evidente que la ambigüedad que presenta el documento contractual, no permita conocer de manera certera el contenido de la obligación impuesta en favor del demandante; lo cual impide también determinar cuándo hubo un incumplimiento a esa prestación, y por ende el instante desde el cual la parte actora debía de ejercer la respectiva acción resolutoria.

Finalmente es de resaltar, que, aunque no fue objeto de cuestionamiento la manera en que el Juzgado de primera instancia analizó el alcance de la precitada prestación, lo cierto es que para concluir si había o no prescripción extintiva de la acción invocada era imperativo descender sobre el contenido de aquella obligación.

Esto para establecer cuando se podía considerar que hubo un incumpliendo, y como consecuencia, desde que fecha se activaba la potestad para exigir judicialmente la terminación del vínculo jurídico ya reseñado.

2. En segundo lugar, recuérdese que dentro de la sentencia apelada se dijo que la resolución pretendida no le era oponible a la señora Olga Nelly Giraldo, ya que la condición suspensiva plasmada en la escritura pública del 3 de enero de 1987 no estaba inscrita en el certificado y libertad del bien inmueble con folio de matrícula Nro. 018-33007, para el momento en que Olga Nelly adquirió dicho inmueble.

En este punto se repara, como aquella condición fue incluida en el registro inmobiliaria el 14 de febrero de 2011, mientras que la señora Giraldo adquirió esa heredad mediante escritura pública 001 del 5 de enero de esa misma anualidad.

Frente a esta consideración, el recurrente expuso dentro de su sustentación que la acción resolutoria si le era oponible a la demandada Olga Nelly Giraldo, a la luz de lo reglado en el artículo 1548 del Código Civil, ya que si bien la escritura pública de compraventa se suscribió en una fecha anterior a la inscripción de la condición suspensiva (5/01/2012), lo cierto es cuando aquella escritura fue incluida en el registro inmobiliaria (3/04/2019), la respectiva condición estaba inscrita en ese registro (14/02/2011).

Lo primero que debe decirse es que es cierto que cuando la demanda Olga Giraldo suscribió la escritura pública de compraventa, la anotación de “Condición Suspensiva” no obraba dentro del respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Ello se extracta del certificado de libertad y tradición que esta

protocolizado²⁰ con la citada escritura, en donde se encuentra como únicas anotaciones la liquidación de comunidad en la que intervinieron Desidero Galeano y Julia Giraldo (Anotación 1) y la compraventa hecha en favor de Julio Aníbal y Nidia Margarita Giraldo, mediante escritura 1 del 3 de enero de 1987 (Anotación 2).

Empero, también es cierto que cuando la escritura pública Nro. 5 de enero de 2011 fue inscrita en el registro inmobiliaria, ya se encontraba entraba en este la anotación de condición suspensiva, según se puede verificar en certificado de libertad y tradición obrante dentro del expediente²¹.

Planteadas así las cosas, debe decirse de entrada que ninguna de las circunstancias antedichas son relevantes para determinar si la condición consignada en la escritura pública 1 del 3 de enero de 1987, le era oponible o no a la parte resistente; como pasa verse:

Según se expuso con anterioridad, por virtud de los artículos 1547 y 1548 del Código Civil, si una persona que debe un bien inmueble bajo condición lo enajena favor de un tercero, no se podrá lograr la resolución de esa enajenación ya que la ley entiende que aquel tercero obra de buena fé, al desconocer que el sujeto que le enajenó tenía su derecho de dominio sometido a una condición.

Sin embargo, si esa condición consta en el título respectivo, **“inscrito u otorgado por escritura pública”**, los efectos que puede generar el incumplimiento de esa condición, como es una resolución, claramente lo afectan.

Esto porque si el tercero tiene conocimiento de dicha condición, y pese a ello se arriesgó a contratar, sufre las consecuencias de la resolución del contrato de su causante.

Así pues, es evidente que para que una condición de la naturaleza ya reseñada pueda afectar a terceros, es imperante que la respectiva condición conste **únicamente** el título inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria; de ahí, que no sea necesaria que aquella figure expresamente en el folio de matrícula inmobiliaria.

Bajo ese lineamiento, y distinto a lo concluido por el Despacho de primera instancia, se advierte que para que la condición resolutoria consignada en la escritura pública Nro. 1 de 3 de enero de 1987 le fuese oponible a la demandada Olga Nelly Giraldo, **bastaba únicamente con que esa condición constara expresamente en la escritura pública de compraventa**; no siendo

²⁰ Ver ítem 1. Folio 34

²¹ Ver ítem 1, folio 41-43.

relevante, para efectos de la resolución pretendida, que esa condición estuviera incluida en el certificado de libertad y tradición del inmueble.

Tal es el genuino sentido del artículo 1548 del Código Civil, que literalmente estipula. “(...) *no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando **la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública***” (negrillas por fuera del texto).

Por lo anterior, no importaba que la anotación de “condición suspensiva” se encontrara presente o no en el certificado de libertad y tradición, para el momento en que la demandada Giraldo adquirió el bien inmueble; puesto que, se insiste, lo imperante es que esa condición constara, al momento de la enajenación, en la escritura pública mediante la cual Julio Aníbal y Margarita Giraldo obtuvieron ese mismo fundo.

Por otro lado, se encuentra que (I) la anotación de “condición suspensiva” que obra en el certificado de libertad y tradición del bien con folio Nro. 018-33007, no hace referencia a la condición que consiste en reconocer dominio a Luis Evelio sobre el mentado fundo, sino exclusivamente a la reserva de dominio impuesta en favor de Julia Rosa; (II) que esa disposición, referente a tener al demandante como propietario del bien, no es necesaria que este incluida en el registro inmobiliario, ya que no fue una cláusula limitativa del derecho de dominio de los entonces adquirientes.

Frente a lo primero, se tiene que una condición suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho hasta tanto ocurra un acontecimiento futuro, que puede que suceda o no (Artículo 1530 y 1536 Código Civil).

Pues bien, esa connotación no la tiene la citada disposición ya que no indica expresamente que del reconocimiento del demandante como propietario, dependa la adquisición del derecho de dominio por parte Julio Aníbal y Nidia Margarita Giraldo. Ello es distinto al apartado en el que Julia Rosa se reservó el dominio, puesto que aquí si se está sometiendo la obtención del derecho de dominio a un hecho futuro, que es la muerte de la vendedora.

A su vez, mírese como “el reconocimiento de dominio” a favor del actor, es una prestación que solo podía cumplirse una vez los demandados hubiesen obtenido la propiedad del bien inmueble. En esa medida, sería absurdo entender como condición suspensiva un acontecimiento que solo puede materializarse una vez adquirido el derecho, porque precisamente lo que hace este tipo de condiciones es poner suspenso la consecución de ese derecho; de ahí que, sería una condición de imposible verificación.

Ya en relación a lo segundo, y suponiendo que lo que debían de reconocer Julio Aníbal y Nidia Margarita a Luis Evelio era una cuota parte sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-33007, debe decirse que

aquella no es una disposición que limite el derecho real de dominio, por lo que no sería objeto de inscripción en el registro inmobiliario.

Efectivamente, mírese que el literal a del artículo 4 de la ley 1579 de 2012, estipula que está sujeto a registro “todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública que *“implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, **limitación**, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles”*”.

Empero, como se anticipó la platicada cláusula no es limitativa del derecho real de dominio, ya que no puede considerarse como una condición resolutoria, bajo los preceptos del artículo 1536 del Código Civil, en tanto no se pactó expresamente que si al actor no se le reconocía dominio el contrato de compraventa quedaría resuelto.

En ese orden, se trata simplemente de una obligación más, como la que sería el pago del precio, y cuyo incumplimiento torna viable a uno de los contratantes invocar la acción resolutoria reglamentada en el artículo 1546 del Código Civil.

Al margen de lo anterior, es indicar que mentada estipulación no tiene el mérito de afectar a la demandada, en otras palabras, la señora Olga Nelly Giraldo no estaría expuesta a los efectos de la resolución que se pretende, en tanto aquella cláusula, como se indicó en apartes anteriores, no es lo suficiente clara para entender que ahí había explícita una condición, y sobre todo en qué consistía la misma.

Al respecto, mírese que la citada cláusula indica: “Que la vendedora transfiere a sus hijos con reserva de dominio hasta la muerte, **quedando comprometidos los otros compradores a reconocer a su otro hermano LUIS EVELIO GIRALDO**” (Negrillas por fuera del texto).

Pues bien, de una lectura literal de ese apartado es claro que Julio Aníbal y Nidia Margarita debían efectuar una prestación en favor del demandante Luis Evelio Giraldo; prestación que se contrae al verbo “reconocer”; sin embargo, lo que no dice el contrato es lo que debía de reconocerse, ni en qué términos debía de hacerse ello. No siendo posible concluir de una **lectura general** del clausulado que lo que era objeto de reconocimiento, es el derecho de dominio sobre el bien inmueble con folio 018-33007, ya que eso no lo afirma el documento.

Todo lo anterior, impide que cualquier adquirente, al momento de hacer lectura de la escritura pública, comprenda sin lugar a dudas que su antecesor le enajena un inmueble que está debiendo bajo condición; y por supuesto tal falta de claridad le impide al nuevo dueño determinar si esa condición ya se verificó o no.

Y es que como entender que Olga Nelly **conocía o debió de conocer** de la obligación que tenía Julio Aníbal y Nidia Margarita de transferir una cuota parte del fundo al aquí demandante y que esta prestación estaba pendiente de cumplirse, si aquello no se plasmó expresamente en la escritura pública inscrita en el certificado de libertad y tradición.

Recuérdese en este punto, que la afectación a terceros de la acción de resolución, depende de que ese nuevo adquirente **tenga conocimiento de esa condición** y de que pese a ello, haya celebrado el negocio.

Del mismo modo, como lo ha afirmado la jurisprudencia civil la condicionó no puede estar oculta, ***“de manera que para quien la escritura no le quede duda de que allí hay una condición, porque se estipuló un plazo para el pago de la parte o de todo el precio; que se vea a simple lectura que allí hay un evento de percepción inmediata”***²² (Negritas por fuera del texto)

Ahora, puede que la intención de las partes al momento de redactar la cláusula era que en efecto Luis Evelio tuviese participación como propietario en el bien; sin embargo, ese sería un entendimiento que solo tendría consecuencias respecto a los sujetos involucrados en el negocio, mas no frente a terceros que no hicieron parte de contrato y que no tenían conocimiento de las circunstancias en las que se efectuó el mismo.

Es que se reitera, la normativa civil es precisa al señalar que la condición debe quedar explícita dentro de la escritura pública, de manera tal que quien la lea *“no le quede duda de que allí hay una condición”*; sin que para su correcto entendimiento deba acudir a criterios de interpretación para dilucidar su verdadero sentido.

Esto último, se insiste puede ser útil para las partes cuando ella mismas invoquen el incumplimiento de esa condición y con fundamento en ello pretendan la extinción del vínculo, pero no para que esa resolución tenga efectos frente a terceros que no saben, en principio, cuál era la intención de los contratantes a la hora de realizar el negocio.

3. Por último, es de indicar que incluso en el evento en que los reparos formulados por el actor fueran prósperos, lo cierto es que no era posible acceder a la resolución pretendida, por cuando no se demandó la extinción del vínculo jurídico del cual se desprende el incumplimiento alegado en el libelo.

En efecto, mírese que para este caso el actor fundamenta su pretensión en el incumplimiento de la obligación consiste en reconocerle dominio sobre el bien inmueble con folio 018-33007; siendo esta una prestación pactada dentro del contrato de compraventa plasmado en la escritura pública Nro. 1

²² Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 19 de enero de 1952lñ. LXXI,28. Citado por Ortega Ribero en Código Civil, Comentado. Editorial Temis. 2019

de 3 de enero de 1987; de manera tal que ese debió de ser el negocio que inicialmente debía de resolverse.

Además de eso, mírese que el actor actuó como heredero de Julia Rosa Giraldo, quien en vida obró como vendedora dentro de la citada compraventa, por lo que aquel solo estaba legitimado para pretender la ruptura del vínculo negocial.

Vale añadir también que la resolución de las ventas consignadas en las escrituras públicas Nros. 1 de 5 de enero de 2011 y 359 de 6 de agosto de 2016, son apenas **efectos secundarios** derivados de la disolución del negocio que se presuntamente se incumplió. Ello por virtud del artículo 1548 del Código Civil.

Por lo anterior, no podía entonces el demandante pretender que se resolvieran los negocios de compraventa en comento, sin primero buscar la extinción de la venta, que en su criterio los demandados no honraron.

3.3 Conclusión: Por no haberse probado las censuras formuladas por la parte demandante en contra de la sentencia dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Rafael, se confirmará íntegramente esa providencia y se condenará en costas al actor.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Civil Laboral del Circuito de Marinilla Antioquia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley falla,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR *por las razones esbozadas en esta decisión*, la sentencia dictada por el **JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL DE EL SAN RAFAEL** (Antioquia), el día 14 de noviembre de 2019, dentro del proceso verbal de la referencia presentada por **LUIS EVELIO GIRALDO** en contra de **JULIO ANIBAL GIRALDO, NIDIA MARGARITA GIRALDO, OLGA NELLY GIRALDO, ROBERTO ANTONIO ROJAS VASQUEZ, JUAN PABLO ROJAS VASQUEZ Y RAMON HERNADO ROJAS VASQUEZ**.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al demandante en segunda instancia. Como agencias en derecho en segunda instancia, se fija el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016).

TERCERO: COMUNIQUESE el contenido de esta providencia al Juzgado de primera instancia.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Claudia Marcela Castaño Uribe
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Medellin - Antioquia

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: **4560b52cfc08e12f7072ba6dab9eee3360637993086b19c6f3292e13325869fa**

Documento generado en 13/01/2022 02:35:07 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>