

CONSTANCIA SECRETARIAL. 17-09-2021. Señor Juez, paso a Despacho el siguiente proceso con el fin de proferir sentencia anticipada. Toda vez que la parte demandada propuso, entre otras excepciones, la siguiente:

EXCEPCIONES de MERITO:

Con el carácter de medios exceptivos de mérito, invoco los siguientes:

- 1. PRESCRIPCIÓN y/o CADUCIDAD DE LA ACCIÓN ANULATORIA DEL NEGOCIO JURÍDICO:**

Igualmente se allegó solicitud de la parte demandada solicitando imposición de sanciones.

Sírvase proveer.



MARCELA LEÓN HERRERA
SECRETARIA -5



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA. 147
PROCESO: PROCESO DECLARATIVO VERBAL –NULIDAD DE CONTRATO
RADICADO: [170014003002-2019-00279-00](#) (Expediente digital)
DEMANDANTE: EONELIA GIL DE HURTADO
YULIANA HURTADO GIL
PAULA ANDREA HURTADO GIL
JOSE ALEXANDER HURTADO GIL
JOSE ALEJANDRO HURTADO GIL
DEMANDADO: LUIS CARLOS GIRALDO TORO

I.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Proferir la sentencia anticipada que en derecho corresponda, dentro del PROCESO DECLARATIVO VERBAL – POR ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO promovido por EONELIA GIL DE HURTADO, YULIANA HURTADO GIL, PAULA ANDREA HURTADO GIL, JOSE ALEXANDER HURTADO GIL y JOSE ALEJANDRO HURTADO GIL en contra de LUIS CARLOS GIRALDO TORO.

II.- ANTECEDENTES

1º. Los demandantes mediante apoderado judicial, presentaron demanda de “Declaración de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa” en contra de LUIS CARLOS GIRALDO TORO.

2º. Como fundamento de la demanda, expuso la parte actora los HECHOS que a continuación se transcriben:

1. El 15 de enero de 1997, los señores Luis Carlos Giraldo Toro y Luis Eduardo Hurtado, quienes para tal fecha eran personas mayores de edad, celebraron negocio jurídico de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-22942, ficha catastral anterior No. 17001010201740017000, ubicado en la Urbanización San Fernando Calle 65 No. 36 – 44 de la ciudad de Manizales – Caldas.
2. El anterior acuerdo de voluntades fue elevado a escrito suscrito por las promitentes partes, en formato Minerva PD-0007330, autenticadas sus firmas y reconocido su contenido ante el Notario Quinto de Manizales en la misma calenda atrás precisada, mediante el instrumento contractual mal denominado “Contrato de Compraventa de Inmueble y Mejora”

3. Lo anterior, dado que carece de los elementos propios para considerarse una compraventa efectiva, toda vez que, revisados los presupuestos axiológicos de ambas figuras negociales, corresponde a un contrato de promesa de compraventa no obstante haber sido mal denominado "Contrato de Compraventa de Inmueble y Mejora" el suscrito por los señores Luis Eduardo Hurtado y Luis Carlos Giraldo Toro; situación que coincide con las consideraciones emitidas por el H. Tribunal Superior de Manizales en Sentencia de Segunda instancia al interior del proceso radicado 17001-3103-003-2010-00084-02 aportada como documental, en el cual se analizó por este Tribunal, el documento hoy demandado de nulidad absoluta.
4. El instrumento contractual demandado versa acerca de la intención o promesa de enajenar un bien inmueble de carácter privado o particular, negocio jurídico que hizo mediante escrito en una fecha (15 de Enero de 1997) en la cuál éste se encontraba embargado por decreto judicial, es decir, limitado por la inscripción de una medida cautelar de embargo ejecutivo, tal y como consta en la anotación No. 11 de fecha 12-07-1996; la cuál estuvo vigente según se observa en el certificado de tradición del referido inmueble, hasta el 10 de Febrero de 1997 tal y como consta en la anotación No. 12 de 10-02-1997, de lo que se colige que para la fecha de celebración del contrato demandado de nulidad la cosa u objeto del contrato estaba embargada por decreto judicial, tal y como lo prevee el numeral 3 del Art. 1521 C.C.
5. El hoy demandado, no sólo reconoció dominio ajeno en favor del Sr. Luis Eduardo Hurtado, sino que además tenía conocimiento de la existencia de

las deudas o acreencias hipotecarias que en favor del Banco Central Hipotecario existían al momento de la suscripción del contrato demandado, las cuáles el propietario del predio Sr. Luis Eduardo Hurtado había garantizado realmente con el inmueble objeto del contrato, lo que se infiere de la copia de la constancia adiada del 18 de Marzo de 1997 y que fuera suscrita por ambas partes y autenticada en la Notaría Cuarta de Manizales.

6. Producto de la promesa de compraventa el promitente comprador Sr. Giraldo Toro, se hizo a la mera tenencia del inmueble desde una fecha no definida, quizás dentro de los 60 días posteriores a la firma del contrato demandado entre el 15 de Enero y el 14 de Marzo del año de 1997, y realizó un pago parcial o abono a la suma total pactada como valor de dicha promesa, valor que desconocen mis prohijados cuál fue su monto exacto, quedando incumplido en tal negociación.
7. De lo anterior se colige no sólo que nuevamente reconoció dominio ajeno en cabeza del señor Luis Eduardo Hurtado, sino además que de manera irregular actuando de mala fe se ha beneficiado de la ocupación del predio.

8. El señor Luis Carlos Giraldo Toro, al ejecutar sus actos jurídicos de mala fe, rayando en conductas de tipo delictivo, al quererse apoderar del predio en disputa del que trata el demandado contrato de promesa de compraventa, promovió Proceso Ordinario Declarativo de Pertenencia bajo radicado No. 2010-00084 en el Juzgado Segundo Civil del Circuito adjunto A de Manizales, pretensiones que fueron denegadas mediante Sentencia del 18 de diciembre de 2012, la cual fuera confirmada en virtud del recurso de apelación formulado por la parte actora por el H. Tribunal Superior de Manizales, M.P. Fernando López Mora, el 26 de julio de 2013.
9. El señor Luis Carlos Giraldo Toro, al ejecutar sus actos jurídicos de mala fe, rayando en conductas de tipo delictivo, al quererse apoderar del predio en disputa por su tenencia del que trata el acá demandado contrato de promesa de compraventa, nuevamente promovió Proceso Ordinario Declarativo de Pertenencia bajo radicado No. 2013-00285 en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, pretensiones que fueron denegadas mediante Sentencia del 09 de Noviembre de 2015, la cual fuera confirmada en virtud del recurso de apelación formulado por la parte actora por el H. Tribunal Superior de Manizales, M.P. Jose Hoover Cardona, el 01 de Septiembre de 2016.
10. En atención a la no prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de que fue objeto el hoy demandado, pero inconforme por no lograr la restitución del predio encartado, y dado el abuso no sólo del derecho sino de las circunstancias por omisión en los actos jurídicos propios referidos a la entrega voluntaria del inmueble de parte de Luis Carlos Giraldo Toro, el señor Luis Eduardo Hurtado aún estando en vida, tramitó proceso Declarativo Reivindicatorio – Acción de Dominio bajo radicado 201400392.
11. Lo anterior no fue posible, respecto a la reivindicación del predio de que trata el contrato de promesa de compraventa acá demandado, propiedad en ese entonces del señor Luis Eduardo Hurtado; en virtud a la existencia en la vida jurídica del aludido y defectuoso instrumento contractual – “Contrato de Compraventa de Bien Inmueble y Mejora”, el cual para dicha fecha y hasta la presente demanda aún sostiene unos turbios efectos conservando el vicio de nulidad objeto de pretensión, y que sirve de argumento o instrumento para que el hoy demandado, mediante argucias sea renuente a la entrega o restitución del inmueble como corresponde en derecho.
12. El 02 de Febrero del año 2018 el señor Luis Eduardo Hurtado confirió poder general a su hija Paula Andrea Hurtado Gil, y en uso de este se solicitó audiencia de Conciliación para que del hoy demandado, se obtuviera la entrega efectiva del bien inmueble ubicado en la calle 65# 36 – 44 Urbanización San Fernando de la ciudad de Manizales e identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 100-22942 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales

13. La anterior solicitud de conciliación, se llevó a cabo mediante audiencia de conciliación celebrada el 08 de Marzo de 2018, misma que no fue exitosa, y de la cuál se expidió la correspondiente acta, la cuál se anexa al presente proceso como prueba.
14. El día 06 de Junio del 2018, el señor Luis Eduardo Hurtado falleció en la ciudad de Manizales, último domicilio y asiento principal de sus negocios.
15. En ejercicio de sus derechos por ser hijos del señor Hurtado y esposa respectivamente, los acá demandantes en calidad de herederos y socia conyugal, adelantaron el trámite sucesoral de común acuerdo el cuál consta en la Escritura Pública No. 1965 del 12 de Octubre de 2018 ante la Notaría Primera de Manizales.
16. El anterior trámite sucesoral por vía Notarial se adelantó sin ninguna novedad, es decir, sin oposición alguna o intervención de terceros que pudieran reclamar derechos sobre la masa sucesoral a título universal, en la cuál está incluida naturalmente la propiedad raíz – bien inmueble otrora relicto, lote de terreno con casa de habitación situado en la Calle 65 No. 36-44 Urbanización San Fernando de la ciudad de Manizales – Caldas.
17. Pese a los requerimientos verbales efectuados por el causante y por los herederos tanto verbales como al interior de audiencia de conciliación adiada del 08 de Marzo de 2018, subsiste la renuencia del demandado a hacer la restitución de inmueble basado únicamente en la existencia del contrato atacado por nulidad absoluta.
18. En virtud de todo lo anterior desde el año de 1997 y hasta su fallecimiento, el señor Luis Eduardo Hurtado quien bien efectuó actos de señor y dueño, típicos del dominio sobre este inmueble como los varios créditos hipotecarios; y desde el 12 de Octubre de 2018 y hasta la fecha mis mandantes como herederos y hoy propietarios, adjudicatarios en sucesión de su padre y esposo respectivamente; NO han podido disfrutar materialmente el bien en lo que a su uso de habitación o con fines de renta se refiere pues la mera tenencia sin transferencia de dominio ejecutada por el demandado de mala fe y en abuso del derecho les causó y sigue causando perjuicios que se materializan en los cánones de arrendamiento pagados por el occiso para su lugar habitación y de los herederos y socia conyugal respectivamente, dejados de percibir toda vez que su intención es la de habitar o poner el bien en renta de vivienda urbana.

III. EL TRÁMITE DE LA DEMANDA

1-El 21-06-2019, el Juzgado procedió a ADMITIR la demanda por cumplir con los requisitos de los artículos 82, 88, 148, 149, 150, 206 y 621 del C.G.P.

2- El demandado se notificó y contestó la demanda en término proponiendo sendas excepciones de mérito, de las cuales se dio traslado a la parte demandante.

Frente a los hechos expuso que algunos eran ciertos, negó otros, se opuso a las pretensiones, dijo:

Al hecho PRIMERO: Es cierto, pero, además, dicho inmueble referido y disputado, se encontraba bajo la titularidad registral *–únicamente–* del señor LUIS EDUARDO HURTADO (qepd), quien válida y eficazmente por medio de documento privado, luego lo prometió vender, entregando la posesión real y material, al demandado señor LUIS CARLOS GIRALDO, desde el día 15.01.1987, hasta la actualidad.

Luego, y recientemente, por sucesión notarial del causante, contenida en la EP 1965 del día 16.10.2018 otorgada ante la Notaría Primera de Manizales, es decir, hace apenas un año, se transfirió la mera titularidad del bien, por adjudicación a los hoy actores, sin que estos nunca hayan ejercido ningún derecho real sobre él.

Al hecho SEGUNDO: Es cierto, y, además, fue refrendado por constancia suscrita por las mismas partes contractuales del día 18.03.1997, también con presentación personal ante notario y con firmas de testigos instrumentales (*documento aportado por los actores*).

Independientemente de la denominación dada por las partes al referido documento matriz, este constituye una verdadera promesa de compraventa, sobre un inmueble, con presunción de acierto y validez a las voces del art. 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887.

Esta norma establece que la promesa de compraventa es un contrato en que una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor.

El contrato de promesa de compraventa, en consecuencia, es un contrato preparatorio, es decir, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato, que es el contrato de compraventa con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa.

Al hecho TERCERO: Es cierto, con las salvedades hechas en la respuesta anterior, ya que no es propiamente un contrato de compraventa, sino un precontrato o verdadero contrato de promesa de compraventa, a las voces del art. 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887.

Al hecho CUARTO: No es cierto, como está redactado.

Una mirada objetiva, desprevenida y real de las anotaciones en el registro inmobiliario del bien trabado en esta *litis pendencia*, nos muestra con suficiencia lo siguiente:

- La anotación N° 11 registral del día 12.07.1996, indica que mediante oficio 771 del día 04.07.1996 del Juzgado 6° Civil Municipal de Manizales, se ordenó el embargo del bien.
- La anotación N° 12 registral del día 10.02.1997, indica que mediante oficio 032 del día 05.02.1997 del Juzgado 2° Civil del Circuito de Manizales, se ordenó la cancelación del mismo embargo sobre el bien.

Es decir, que en el interregno del embargo y del desembargo, es decir, el día 15.01.1997, se celebró la "promesa de compraventa", en cumplimiento de las obligaciones de saneamiento del promitente vendedor, quedando pendiente sólo el perfeccionamiento de la venta, previsto para el día 60 posterior contado desde la firma del documento, entre las 2:00 y 4:00 pm, ante la Notaría 5ª de Manizales (*nota marginal del contrato de promesa de compraventa*), lo que significa que la "compraventa" estaba fijada una vez se levantara el embargo inscrito en el registro inmobiliario, o sea, cuando el bien estuviera saneado, como las mismas partes lo refrendaron en su documento suscrito el día 18.03.1997 ante testigos instrumentales y con autenticación de firmas.

Ello, razonada, y razonablemente, indica que la venta no se hizo el día 15.01.1997, sino una mera promesa, que a las voces de la C.S. de J., según cita previa, "... para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...)", siendo entonces legal la promesa de compraventa, que aún no legalizan las partes trabadas en la discusión, a pesar de las diversas acciones judiciales emprendidas, que no resuelven de fondo el asunto, pero que le dan validez no sólo al pacto contractual vinculante de las partes, sino a la posesión real, quieta y pacífica que el promitente comprador ha ejercido sobre el predio, desde su adquisición hasta la actualidad.

(...)

Al hecho QUINTO: No es cierto como está redactado, pues entre las partes el contrato suscrito, efectiva y válidamente, lo fue de promesa de compraventa, a través de la cual el causante de los actores prometió vender y el ahora demandado prometió comprar un predio, mismo que se entregó materialmente en el acto, y se pagaron diversas sumas de dinero, cuyos saldos insolutos aún son objeto de disputa, y ello no implica ilicitud del contrato, así las partes, por lealtad y transparencia, y como obligación consustancial del negocio jurídico, hayan advertido la existencia de la cautela del bien.

Al hecho SEXTO: No es cierto como está redactado.

Con la promesa de compraventa el accionado GIRALDO TORO no solo recibió materialmente el inmueble, como su nuevo y propio dueño, a partir del día 15.01.1997, hasta la actualidad, en forma ininterrumpida y constante, sino que se convenció de entrar en posesión real y material, como pacífica sobre el mismo, circunstancia avalada por la jurisprudencia regional de Caldas en los previos fallos emitidos en esta larga discusión, en acciones reivindicatorias y de usucapión.

Al hecho SEPTIMO: No es cierto como está redactado, y se ha expuesto en líneas anteriores, ya que el accionado y adquirente del bien ingresó a él como su nuevo dueño, de manos del otrora titular del derecho de dominio, convencido que había comprado el bien mismo, y sólo faltaba su legalización mediante el respectivo instrumento público que siempre se negó a realizar su vendedor (*qepd*).

Por el contrario, la judicatura determinó la existencia y validez del acuerdo de promesa de compraventa entre las partes, y reconoció la posesión real y material que el accionado detenta desde esa misma época sobre el inmueble.

Lo que quedó pendiente fue determinar si el contrato fue o no incumplido, por una o ambas partes, pero su vigencia permanece intacta, amén de la entrega voluntaria que hiciera el otrora titular inscrito señor LUIS EDUARDO HURTADO (*qepd*).

(...)

Al hecho OCTAVO: No es cierto como está redactado.

El contrato aún permanece vigente y le otorga derechos reales al accionado, y corrobora, con mérito de confesión, la adquisición del inmueble por el demandado, quien, dicho sea de paso, lo detenta con exclusividad y exclusión de terceras personas desde tal fecha de adquisición, así no se hubiera perfeccionado la compraventa con título y modo, pero sí como derecho real de posesión material, quieta, pública y pacífica.

Desde esa misma fecha –día 15.01.1997–, el señor LUIS EDUARDO HURTADO (*qepd*) perdió todo derecho real sobre el referido inmueble, que, se itera, posee en forma única y exclusiva el señor LUIS CARLOS GIRALDO TORO, incluidas las

mejoras, por más de 22 años, pues el titular del derecho, inmediatamente transfirió sus derechos al demandado, este entró en posesión real y material del bien transferido, según el documento mencionado, que también ya obra en el dossier procesal.

Amén de lo anterior, se menosprecia y trata de tergiversarse el aludido fallo judicial del cierre regional, mismo que fue desfavorable por falta del tiempo mínimo exigido para la usucapión, para la época del proveído, pero que este contundentemente estableció la existencia de la posesión, como los actos de señor y dueño del ahora accionado sobre el predio, y su buena fe en la compra del mismo, así no se haya perfeccionado mediante instrumento público.

Al hecho NOVENO: No es cierto como está redactado, y refrenda lo ya expuesto sobre el derecho real del demandado sobre el referido inmueble.

No es cierto que el ahora accionado tuviera el deber legal de restituir el bien, por haberlo adquirido de buena fe y legítimamente de su titular, incluso mediante documento válido como lo es una promesa de compraventa, así esta no hubiera sido perfeccionada mediante título y modo como se deben transferir los inmuebles.

Lo que sí es cierto, es que dicha promesa de compraventa nunca se perfeccionó mediante instrumento público, a pesar de la entrega real y material del inmueble de manos del señor HURTADO al aquí demandado-adquirente, lo que explica que aquel aún se encuentre inscrito en el registro inmobiliario, como una aparente situación ficticia que no se ajusta a la realidad.

Y, como en la respuesta anterior, también se trata de dar un alcance jurídico distinto al fallo judicial aludido, que tampoco reconoció la usucapión deprecada, por insuficiencia del tiempo mínimo requerido, pero que también refrendó la buena fe como la posesión real y material que ostenta el accionado sobre el inmueble, como derecho o situación de hecho permitida y protegida por la legislación positiva.

(...)

Al hecho DECIMO: Desconocemos la veracidad de tal información, que, por demás, es intrascendente para el presente asunto, de estirpe procesal distinta, pero lo que sí es cierto es que la sola existencia del contrato de promesa de compraventa y su validez y eficacia vinculante entre las partes, no permitió la reivindicación pretendida, misma que fue negada en ambas instancias por no cumplirse los requisitos axiológicos de la acción, y se refrendaron los derechos reales que el accionado ostenta sobre el predio, como previamente se ha expuesto.

Al hecho UNDECIMO: No es cierto como está redactado.

El señor LUIS CARLOS GIRALDO siempre ha ocupado, de buena fe, el inmueble como dueño, desde el día 15.01.1997, en que lo adquirió reputándose su verdadero y único dueño hasta la actualidad, lo que de suyo, descarta cualquier posibilidad de mala fe, como lo vislumbra la parte demandante.

El señor GIRALDO TORO adquirió válidamente su derecho mediante contrato de promesa de compraventa del legítimo dueño LUIS EDUARDO HURTADO (qepd) desde aquella época, lo que explica por qué no está obligado a restituir el inmueble habiéndolo comprado válidamente, y de suyo empezó a realizar obras, pagar impuestos, cuotas del crédito hipotecario, etc., circunstancias propias de quien se reputa como dueño y no como mero tenedor, tanto así que el propio señor

HURTADO lo reconocía y confiesa públicamente en los previos estrados judiciales en que ha encarado diversas acciones para resolver el negocio que aún permanece vigente, reconociendo la calidad de poseedor real y material de LUIS CARLOS, así existan cuentas pendientes entre ambos para definir.

(...)

Al hecho DUODECIMO: Es cierto, y debe aclararse que dicho poder terminó con el prematuro fallecimiento del señor LUIS EDUARDO HURTADO, como expresamente se adujo en la acción reivindicatoria 2014-00392-00 del Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, tornando inane todo lo actuado, amén de su intrascendencia en esta nueva causa judicial.

Al hecho DECIMOTERCERO: Es cierto, y refrenda lo anteriormente referido, amén de su intrascendencia en esta nueva causa judicial.

Al hecho DECIMOCUARTO: Es cierto.

Al hecho DECIMOQUINTO: Es cierto.

Al hecho DECIMOSEXTO: No es cierto, como está redactado, y, además, contiene apreciaciones subjetivas de la parte demandante que objetamos y rechazamos.

Lo cierto es que el titular nunca ha reclamado la restitución del inmueble, por haberlo vendido válida y eficazmente, y, ni extrajudicial ni judicialmente ha reclamado el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo por incumplimiento, lo que denota que se encuentra satisfecho con lo acontecido, así existan cuentas pendientes por aclarar entre ambas partes.

Por lo anterior, el titular del registro inmobiliario solo tiene esa anotación, pero no ningún derecho real sobre el inmueble, al haberlo transferido válida y eficazmente.

Quien vende, sin salvamentos o sin reservas, no conserva ningún derecho sobre lo vendido, como aconteció en el asunto de marras en que válida y eficazmente el señor LUIS EDUARDO HURTADO (qepd) vendió, con justo título, así no se haya perfeccionado con escritura pública, al señor LUIS CARLOS GIRALDO, a quien, por demás, le fue entregada la posesión y mejoras en forma pública, pacífica, material y real, sobre el referido inmueble.

(...)

Al hecho DECIMOSEPTIMO: No es cierto, y carece de sustento fáctico y jurídico, pues el vendedor transfirió su derecho, sin salvamentos o sin reservas, y no conserva ningún derecho sobre lo vendido, como aconteció en el asunto de marras en que válida y eficazmente el señor LUIS EDUARDO HURTADO (qepd) vendió, con justo título, así no se haya perfeccionado con escritura pública, al señor LUIS CARLOS GIRALDO, a quien, por demás, le fue entregada la posesión y mejoras en forma pública, pacífica, material y real, sobre el referido inmueble.

Es ilógico que el vendedor haya transferido, y pretenda la restitución de algo que ya no hace parte de su patrimonio. El adquirente o comprador, prevalido de legalidad, goza de la especial protección legal de ser el dueño del inmueble.

Al hecho DECIMOCTAVO: No es cierto.

Una vez el señor LUIS EDUARDO HURTADO transfirió válidamente el bien, perdió todo derecho sobre el mismo, y sólo ha reclamado en diversas situaciones

extrajudiciales y judiciales la restitución del inmueble o la devolución del negocio, sin haberlo podido lograr, precisamente, por haberse constituido en nuevo dueño y poseedor material del bien el aquí demandado LUIS CARLOS GIRALDO, quien con exclusión de cualquiera otra persona ejerce los derechos de amo y dueño del bien en forma real y material, quieta, pacífica, y pública, desde el día 15.01.1997 sobre el bien, y en forma ininterrumpida hasta la actualidad.

Amén de lo anterior, no es una mera tenencia la que detenta el aquí demandado, sobre el bien, sino una verdadera posesión real y material, desconociendo derechos ajenos sobre el inmueble, que adquirió válidamente de su anterior titular, así no hubieran podido perfeccionar la venta mediante instrumento público.

La posesión de LUIS CARLOS GIRALDO sobre el predio es irrefutable, al igual que la vigencia contractual con la cual adquirió el bien, lo que no está claro es la época desde la cual ejerce la calidad de poseedor, situación que ha sido escrutada en la previa acción reivindicatoria, y una declaratoria de pertenencia instaurada por el hoy accionado, mismas en las cuales lo que se determinó es que no se cumplieron a cabalidad todos los requisitos axiológicos de una y otra institución jurídica, pero manteniendo las cosas en el estado actual que se encuentran: el poseedor del bien es LUIS CARLOS GIRALDO y el mero titular del derecho inscrito lo sigue siendo LUIS EDUARDO HURTADO (qepd).

Además, con la sabiduría popular, podemos enfatizar que "nadie puede vender la cobija y seguir cobijándose con ella", pues si desde el día 15.01.1997 el señor HURTADO legitimamente vendió el bien, así haya cuentas pendientes por cruzar entre las partes, desde tal fecha perdió todo derecho sobre el mismo.

Lo que si debe enfatizarse, es que el accionado LUIS CARLOS GIRALDO ha sido protegido, y blindado judicialmente, con los previos fallos aludidos, en los cuales se ha reconocido la validez contractual de su adquisición, como la posesión real, material, y actual que ejerce sobre el bien.

Propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. PRESCRIPCIÓN y/o CADUCIDAD DE LA ACCIÓN ANULATORIA DEL NEGOCIO JURIDICO:

La que hago consistir en que si la parte demandante, no inició la acción dentro del término legal prescriptivo, o la sola presentación de la demanda, no interrumpió los términos en su favor, sus pretensiones están llamadas al fracaso.

Es decir, que si dentro del proceso se lograre determinar y demostrar que la acción, por carencia absoluta de posesión real y material del bien por los demandantes, habida cuenta de la firma del contrato de promesa de compraventa materia de discusión que fuera firmado el día 15.01.1997, fue presentada por fuera de los términos legales, o que si presentada dentro del término legal no se interrumpió, sin que se entienda como confesión de la parte que represento, el juez de instancia

deberá declarar la efectividad de esta figura jurídica, que sanciona la negligencia del actor al no iniciar las acciones judiciales en tiempo oportuno y declarar extinguido el derecho que dependía de su tardía acción.

Es importante enfatizar que de conformidad con los hechos de la demanda, con fuerza de confesión, la parte actora manifiesta que realizó promesa de compraventa, con entrega real y material del inmueble disputado, a favor del demandado LUIS CARLOS GIRALDO, y este empezó a vivir en el mismo, ello llanamente significa que la permanencia en el inmueble ha sido continua e ininterrumpida desde el año 1997 hasta la actualidad, por más de 22 años, configurándose con ello el término mínimo exigido por la ley para haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, si se tiene en la cuenta que por mandato judicial en firme y ejecutoriado, ya le está certificada la posesión real y material por más del mínimo de tiempo exigido en la ley, que siendo de interés social, corresponde sólo a cinco años continuos y permanentes, con posesión real y material, que con creces tiene certificado el accionado sobre el inmueble.

2. INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO POR LOS DEMANDANTES y AUSENCIA DE LOS REQUISITOS AXIOLÓGICOS DE LA DEMANDA:

Para el asunto examinado, es claro afirmar que los demandantes nunca han ejercido, individual ni conjuntamente, derecho real alguno sobre el predio disputado desde el año 1997, hasta la actualidad, y con mayor fuerza a partir del mes de enero de esa misma anualidad, todo porque el día 15.01.1997 el titular del derecho para la época LUIS EDUARDO HURTADO válida y eficazmente lo transfirió al señor LUIS CARLOS GIRALDO TORO mediante contrato de promesa de compraventa, hecho con todas las formalidades legales, como la entrega material del bien, a título de nuevo poseedor material desde esa misma calenda, hasta la actualidad, en forma ininterrumpida y constante, por lo que los actores no cumplen los requisitos legales, doctrinales, ni jurisprudenciales exigidos para la acción que impetran o pretenden.

3. VENTA VALIDA, EFICAZ Y EFICIENTE DEL PREDIO POR EL TITULAR a favor del DEMANDADO, y consecuente AUSENCIA DE CAUSA RESTITUTORIA a favor de los ACTORES:

En el ejercicio de la acción subsecuente restitutoria, en el eventual y remoto caso que prospere la nulidad deprecada sobre el negocio jurídico, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del art. 669 del C.C., el dominio o propiedad *"es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella..."*. La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del art. 740 del C.C. *"en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo."* Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art. 745 C.C.).

(...)

4. PRETENSION DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA o ILEGÍTIMO DE LOS DEMANDANTES:

El enriquecimiento injusto se presenta y produce cuando el patrimonio de alguien recibe un aumento a expensas de otro, sin una causa que lo justifique, dice la doctrina.

Lo que pretenden los injustos demandantes, no es otra cosa que aumentar su patrimonio a expensas del menoscabo del patrimonio del demandado, sin ninguna justa causa, como se ha dicho en esta contestación y excepciones de mérito, pues pretenden principalmente la anulación del negocio jurídico que transfirió el derecho al ahora accionado, y subsecuentemente que se declare perdido el precio pagado, la pérdida de mejoras, y el pago de perjuicios a cargo del accionado, a pesar que el predio hace muchos años se vendió válidamente, como se probará oportunamente, y desde ahora se enfatiza con los documentos anexos a este libelo de contestación.

No pueden entonces pretender despojar por este medio inusual al accionado del bien obtenido eficazmente hace más de 22 años, y sobre el que ejerce posesión real, material, pacífica e ininterrumpida, sólo porque eventualmente se declare la nulidad del negocio jurídico, mismo en que ambas partes fueron conscientes de la medida cautelar existente, y no puede el vendedor salir favorecido con su propio error, en detrimento y menoscabo de los derechos de igualdad de su contraparte el comprador y actual poseedor del bien disputado.

5. EXISTENCIA DE FRAUDE POR EL DEMANDANTE y BUENA FE DEL DEMANDADO:

Hablar de fraude a la ley es referirse a la hipótesis de que algún contratante viola leyes imperativas. Hablar de fraude contractual es referirse a la mala fe con que un contratante obra para defraudar al otro contratante.

Si los actores, esconden que previamente su antecesor vendió válida y eficazmente el bien, despojándose voluntariamente del mismo, y ahora pretenden restituirlo, para afectar derechos ajenos, obran de mala fe, y con eventual fraude a la Ley.

Es decir, que la parte demandante obra de mala fe, o al menos con negligencia grave, al intentar recuperar lo que ya había vendido su antecesor titular, por un medio distinto a la discusión sobre el vínculo contractual, tratando de desconocerlo.

En estas circunstancias, la vinculación de mi mandante a este escenario, sobrepasa el ámbito del derecho real que reclaman los demandantes y deviene en una violación del derecho a la propiedad de mi mandante, en un desconocimiento abrupto de la legislación positiva, como debe ser en un Estado Social de Derecho, y obliga al juez a hacer efectiva la especial protección que otorga nuestra Carta Política, y el Código Civil, para que se restablezca el *statu quo* de la posesión afectada, o puesta en riesgo, haciendo cesar los actos perturbatorios que derivan esta acción, no sólo contra el accionado, sino contra los otros y posteriores dueños del mismo inmueble, y tomar las medidas correctivas a que hubiere lugar.

Toda decisión sobre pretensiones requiere el esclarecimiento previo de los antecedentes vinculados con la decisión contenida en los referidos títulos, porque es indispensable conseguir una visión global del problema que sólo puede ser lograda a partir del examen del entorno dentro del cual se produjeron los hechos origen y causa del conflicto, y del contexto de las decisiones que en las distintas instancias han de pronunciarse, en relación con la acción restitutoria pretendida.

6. EXCEPCION GENERICA o ECUMENICA:

De conformidad con lo preceptuado en el art. 282 del C.G. del P., cuando el Juzgador de instancia halle probados los hechos que constituyen una excepción o un medio de defensa del demandado, deberá reconocerlos oficiosamente en la sentencia, por enervar el derecho sustancial pretendido por la parte demandante, salvo la prescripción, la compensación y la nulidad relativa que deberán alegarse dentro de los términos legales por la parte favorecida o por quien tenga interés en su declaratoria.

Si el juzgador de instancia no cumpliera con esta obligación legal de reconocer oficiosamente en la sentencia la existencia de los hechos así probados, estaría quebrantando de manera indirecta la ley sustancial por error de hecho, como lo ha reiterado nuestro más alto tribunal jurisdiccional nacional, como causal de revisión o casación.

Entonces, es obligación del juez del conocimiento declarar probada cualquiera excepción que se estructure o constituya por la probanza de cualquier hecho que desconozca los derechos del actor o la improsperidad de la acción, incluso, así no se haya alegado como medio exceptivo por la parte en cuyo favor se declare.

3- Mediante auto del 3 de agosto de 2021, se convocó de oficio a audiencia de conciliación, la cual se realizó el 2 de septiembre de 2021, la misma se declaró fracasada, al no ponerse de acuerdo las partes.

En virtud a que en el proceso obran las pruebas documentales requeridas y que sirven de sustento para proferir decisión de fondo en el presente asunto, se ordena proferir sentencia anticipada, conforme lo prevé el artículo 278 del C.G.P.

“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa". (subrayas del juzgado)

Como quiera que no se observa causal de nulidad alguna que pueda invalidar lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a resolver previas las siguientes

IV.- Consideraciones del Juzgado

1.- Presupuestos procesales.

Como materia propia de la decisión llamada a adoptarse, se torna necesario examinar de manera inicial, los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio y que consisten en una demanda correctamente formulada, en la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y en la competencia que le asiste al juzgador para resolver de mérito sobre la cuestión propuesta.

2.- Problema jurídico.

Corresponde a este Juzgador determinar, si en el caso *sub-examine* se encuentran demostrados los hechos en que se funda la excepción denominada:

"1. PRESCRIPCIÓN Y/O CADUCIDAD DE LA ACCIÓN ANULATORIA DEL NEGOCIO JURÍDICO".

Para resolver el problema jurídico planteado empezaremos por hacer un recuento del material probatorio obrante en el expediente.

3.- Pruebas arrimadas al plenario.

Con el ánimo de demostrar los hechos en que se fundan las pretensiones y los hechos en que sustenta la demanda, la parte demandante aportó las siguientes:

3.1. Documentales.

- Copia del mal denominado "Contrato de Compraventa de Bien Inmueble y Mejora" formato PD-0007331 celebrado el 15 de enero de 1997. Tres (03) folios
- Copia certificado de tradición bien inmueble lote de terreno con casa de habitación situado en la Calle 65 No. 36-44 Urbanización San Fernando de la ciudad de Manizales – Caldas, No. Matrícula 100-22942, expedido el 20 de Noviembre de 2018 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Once (11) folios
- Copia constancia del 18 de Marzo de 1997, firmada y autenticada por el promitente venedor y el hoy demandado en calidad de testigo., que versa acerca de la imposibilidad de realizar escritura pública por el motivo de no haber podido cancelar en el Banco Central Hipotecario la deuda atrasada, para el levantamiento de la hipoteca. Un (01) folio
- Copias Sentencias de Primera y Segunda Instancia del 18 de Diciembre de 2012 y 26 de julio de 2013, respectivamente Radicado No. 201000084 Juzgado Segundo Civil del Circuito Adjunto A.
- Cd copia Acta de audiencia Sentencia en Oralidad de Segunda Instancia del 01 de Septiembre de 2016, Radicado No. 2013-00285 en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales
- CD copia Acta de audiencia Sentencia en Oralidad de Segunda Instancia del 26 de Abril de 2016, Radicado No. 2014-00392 en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales.
- Copia de la constancia de no conciliación , fechada del 08 de Marzo de 2018 realizada en la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales
- Copia de la escritura pública No. 1965 del 12 de Octubre de 2018, Adjudicación en Sucesión
- Copia de los Registros Civiles de Nacimiento de los señores Paula Andrea Hurtado Gil, Jose Alexander Hurtado Gil, Jose Alejandro Hurtado Gil y Yuliana Hurtado Gil como hijos del causante Sr. Luis Eduardo Hurtado.
- Copia del Registro Civil de Matrimonio de los señores Luis Eduardo Hurtado y Enolelia Gil Betancur
- Certificado de Defunción del Sr. Luis Eduardo Hurtado
- Copia certificado de tradición bien inmueble lote de terreno con casa de habitación situado en la Calle 65 No. 36-44 Urbanización San Fernando de la ciudad de Manizales – Caldas, No. Matrícula 100-22942, expedido el 21 de Febrero de 2019 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales
- Informe pericial, tasación de los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el año 2016, sustento del juramento estimatorio.

Igualmente aportó prueba pericial.

Por otro lado, la parte demandada solicitó que se tuvieran como pruebas las que reposan en el expediente digital; y de la misma manera, solicitó otras pruebas documentales.

Se advierte que se dicta sentencia anticipada, y se rechaza cualquier otra prueba solicitada que no haya sido aportada en la demanda ni en la contestación, ni en el traslado de las excepciones de mérito, dada la improcedencia e impertinencia de las mismas, además de innecesarias o inconducentes, pues dada la excepción propuesta de prescripción, se considera que el material probatorio existente en el plenario es suficiente para dirimir la cuestión, por las mismas razones no se decretarán pruebas de oficio. Además se tiene que de las conductas procesales asumidas por las partes, no se deducen indicios en contra de ellas.

No sobra recordar lo dicho por la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil (CSJ SC radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01):

“Si el propósito medular de las probanzas consiste en ilustrar al juzgador acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos que se discuten, para deducir de ellos las respectivas consecuencias jurídicas, para nada sirven las pruebas anunciadas que no sean útiles, lícitas, pertinentes ni conducentes para dicha reconstrucción fáctica; por ende, la resolución del conflicto no puede quedar a merced de ese tipo de piezas de convicción, porque al final nada aportarán en el esclarecimiento del debate”.

Igualmente, se tiene que en el proceso verbal sumario, el inciso final del párrafo 3º del artículo 390 es diáfano al disponer que en esa clase de trámites “*el juez podrá dictar **sentencia escrita** vencido el término de traslado de la demanda sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar*”.

De ahí que para estudiar la excepción de prescripción, es suficiente con el caudal probatorio ya existente en el proceso.

4.- Sobre la *prescripción* de la acción de nulidad.

La acción ordinaria es el proceso o demanda que busca la declaración de un derecho por parte del juez y de allí que se conoce como proceso declarativo. De acuerdo al inciso primero del artículo 2536 del Código Civil, la acción ordinaria prescribe a los 10 años.

“ARTICULO 2536. <PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA>. <Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.

Los 10 años se cuentan desde la fecha en que se presenta el hecho que se quiere reclamar como derecho. Ahora bien, antes de la modificación de la Ley 791 de 2002, el término de prescripción extraordinaria era de 20 años.

El ordenamiento interno reconoce la prescripción como el «modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción» (art. 2512 C.C), «la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones» (art. 2535 C.C).

Para el sub judice interesa la prescripción extintiva, a la cual el legislador patrio confiere no solo el alcance de extinguir la acción, sino el derecho mismo, de suerte que al abrirse paso dicho fenómeno fenece toda posibilidad de ejercicio del derecho, por la necesidad de brindar certeza y seguridad jurídica a derechos subjetivos, al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, expuso:

«el mantenimiento del orden público y de la paz social o, como asegurara un conocido autor, en "...la utilidad social..." (Alessandri Rodríguez, Arturo, Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones, Ediciones Librería del Profesional, 1983, Bogotá, Colombia), busca proporcionar 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, como quiera que grave lesión causaría a la estabilidad de la sociedad la permanencia de los estados de indefinición, así como la enorme dificultad que entrañaría decidir las causas antiquísimas. Por eso la Corte ha dicho que la institución "...da estabilidad a los derechos, consolida las situaciones jurídicas y confiere a las relaciones de ese género la seguridad necesaria para la garantía y preservación del orden social", ya que "...la seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden..." (Sentencia, Sala Plena de 4 de mayo de 1989, exp. 1880)» (CSJ SC de 13 de oct. de 2009, Rad. 2004-00605).

En ese orden, en virtud del principio de prescriptibilidad de las acciones patrimoniales, sean ejecutivas o de conocimiento y condena, podrán ser cobijadas por la prescripción, veamos:

«tiene como fundamento la necesidad de sancionar a los acreedores indolentes en ejercer oportunamente sus derechos»⁵, como forma de garantizar la convivencia social a través de la «pérdida de la acción relativa, ocasionada por la inercia del acreedor durante todo el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley»⁶. En otras palabras, se funda «1° sobre una presunción de pago o condonación de la deuda, que resulta de ese tiempo. No es regular que un acreedor descuide por tanto tiempo el pago de su deuda, y como las presunciones se toman ex eo quod plerutnque fit (Cujas, in orca. cid tit. prob.), las leyes presumen la deuda saldada o condonada... 2° Se ha establecido también esta prescripción en pena de la negligencia del acreedor.

Habiéndole dado la ley un tiempo, durante el cual pueda intentar la acción que ella le dé para hacerse pagar, no merece ya ser escuchada en lo sucesivo, cuando deja pasar dicho tiempo»⁷» (CSJ SC19300-2017 de 21 de Nov. de 2017, Rad. 2009-00347).

Así las cosas, la prescripción que extingue las acciones requiere cierto lapso de tiempo, cuando se trate de acciones ordinarias -son todas aquellas que no tienen señalado un plazo corto- que es de diez (10) años, el cual se computa desde que

la obligación se ha hecho exigible o desde que la situación que genera la nulidad pedida se consolide, mientras que las acciones ejecutivas se extinguirán por prescripción en cinco (5) años.

Al respecto, este Despacho considera válido y con fuerza de prosperidad, el argumento final que sostiene la parte demandada dentro del primer acápite de las excepciones de mérito; esto es, y se cita:

La que hago consistir en que si la parte demandante, no inició la acción dentro del término legal prescriptivo, o la sola presentación de la demanda, no interrumpió los términos en su favor, sus pretensiones están llamadas al fracaso.

Es decir, que si dentro del proceso se lograre determinar y demostrar que la acción, por carencia absoluta de posesión real y material del bien por los demandantes, habida cuenta de la firma del contrato de promesa de compraventa materia de discusión que fuera firmado el día 15.01.1997, fue presentada por fuera de los términos legales, o que si presentada dentro del término legal no se interrumpió, sin que se entienda como confesión de la parte que represento, el juez de instancia

deberá declarar la efectividad de esta figura jurídica, que sanciona la negligencia del actor al no iniciar las acciones judiciales en tiempo oportuno y declarar extinguido el derecho que dependía de su tardía acción.

Y ello por las siguientes potísimas razones:

1-Al tenor del artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria, disposición que fue declarada exequible por la Corte Constitucional en C-597 de 1998.

Al respecto el art. 1742 Código Civil indica:

"ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria".

La Corte Constitucional en C-597 de 1998 ya dejó su precedente, frente a la prescripción de la acción de nulidad, así sea de objeto o causa ilícita, (se hace necesario transcribir in extenso para mayor comprensión):

"En efecto: según el precepto acusado cuando la nulidad absoluta no es producida por objeto o causa ilícitos puede sanearse por ratificación de las partes "y *en todo caso por prescripción extraordinaria*". La expresión "y en todo caso" se refiere no sólo a las nulidades producidas por causas diferentes a objeto o causa ilícitos sino también a las generadas por éstos; pues si el legislador hubiere querido excluir del saneamiento los actos o contratos cuyo objeto o causa es ilícito, bien hubiera podido omitir dicha frase y decir expresamente "y por prescripción extintiva", pero ello no ocurrió así.

El Código Civil define la prescripción de la siguiente manera: "*La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y*

derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción". (art. 2512 C.C.).

La prescripción puede ser adquisitiva, liberatoria o extintiva de derechos y acciones. En el presente caso la Corte sólo se referirá a la extintiva de la acción de nulidad absoluta, por ser ésta la de interés para resolver la demanda. No sin antes recordar que *"La prescripción que extingue las acciones o derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta ese tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible."* (art. 2535 C.C.)

En este orden de ideas, la prescripción contenida en la norma acusada es la extintiva de la acción de nulidad absoluta, es decir, que transcurrido el plazo de 20 años, las personas a quienes el legislador les concedía facultad para incoarla ya no podrán hacerlo, ni el juez decretarla de oficio, pues ha precluido el término para ello y, por consiguiente, el acto que contenía el vicio queda purgado, esto es, saneado por ese aspecto.

Ahora bien: que la nulidad absoluta originada por causa ilícita no puede ser saneada jamás, según la actora, es un punto de vista que nace con el viejo principio de derecho romano que consideraba que "lo que es inicialmente vicioso no puede convalecer por el transcurso del tiempo". Sin embargo, este criterio fue modificado en la época postclásica y definitivamente superado en el derecho justiniano, cuando se institucionalizó la prescripción extintiva de 40 años, para cualquier tipo de obligación.

La prescripción, como es sabido, se instituyó básicamente con fundamento en razones de seguridad jurídica y orden público.

En lo que respecta al saneamiento de la nulidad absoluta por el transcurso del tiempo son conocidos los argumentos expuestos por la doctrina prevalente para sustentarlo. Pueden citarse a título de ejemplo:

"...la ley ha tenido que decidir qué es más conveniente para la salvaguardia de los intereses generales: si permitir destruir una situación ya establecida, aún después de 15 años, o dejarla subsistente, considerándola saneada del vicio que la afectaba. Desde todo punto de vista es más justo y conveniente para los intereses de todos esta última solución, por que son mayores los trastornos que se producirían al anular un acto jurídico pasados 15 años de su celebración, que considerarlo saneado y válido después de ese plazo, aún cuando en el se contengan disposiciones contrarias al orden público, a la moral o a la ley misma.

Por tal motivo, y a pesar de su repugnancia para estimar consolidada una situación anormal, el Código Civil ha tenido que reconocer que pasado el plazo de 15 años, la situación ilícita, anormal o ilegal ha perdido mucho de su vicio reprochable, máxime si se considera que durante ese tiempo no se ha solicitado la declaración de nulidad absoluta por ninguna de las muchas personas que tienen derecho a hacerlo. En consecuencia, tanto para consolidar una situación anormal que se ha mantenido durante tanto tiempo, como para sancionar la negligencia de las personas que están facultadas para pedir la nulidad absoluta, el Código Civil prohíbe que pasado el plazo de 15 años se la pueda alegar. Jurídicamente se trata de una prescripción extintiva de la acción de nulidad....."

Los hermanos Mazeaud y Planiol y Ripert arguyen de este modo:

"El fundamento de la institución de la prescripción (de la acción de nulidad) estriba en la idea de que el tiempo, en interés de la paz social, debe subsanar las situaciones irregulares y que hay que suprimir las dificultades probatorias de los litigios de origen demasiado remoto.

...cuando se trata de una nulidad de orden público, desvirtuar la excepción sería igual que permitir el concurso de la justicia en la realización de un acto peligroso para el bienestar común; esto sería más grave que echar en olvido el origen de un estado de hecho mantenido por mucho tiempo."

Josserand considera que *"La prescripción llamada extintiva o liberatoria realiza la extinción de un derecho, especialmente de un crédito, por el solo transcurso de cierto plazo; el tiempo, a cuyas manos todo perece, que gasta las instituciones, las leyes y las palabras, echa el olvido sobre los derechos, que caen también en desuso cuando no han sido ejercitados durante un tiempo fijado por la ley ; su no utilización conduce a su abolición."*

Así las cosas, entra la Corte a resolver si la prescripción de la acción de nulidad absoluta y, por consiguiente, su saneamiento, cuando es generada en objeto o causa ilícita infringe el ordenamiento superior.

En primer término, es pertinente anotar que en relación con este tema la Constitución solamente establece la imprescriptibilidad de las penas y medidas de seguridad (art. 29): "*En ningún caso podrá haber prisión ni arresto por deudas, ni penas y medidas de seguridad **imprescriptibles***"; y la de algunos bienes: "*Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, **imprescriptibles** e inembargables*" (art. 63)

Siendo así, corresponde al legislador en ejercicio de la libre configuración normativa, regular las relaciones jurídicas y, obviamente, determinar cuáles son los requisitos necesarios para la validez de los actos y contratos y, por consiguiente, los aspectos atinentes a la nulidad, su saneamiento, la prescripción, etc. Sobre este mismo punto dijo la Corte en pronunciamiento anterior, que hoy reitera:

"Todo cuanto concierne a los procedimientos judiciales, a menos que lo haya establecido directamente la Constitución, corresponde al legislador, como surge con claridad de los artículos 29, 228, 229 y 230 de aquélla, entre otros. Por supuesto, es precisamente el legislador el llamado a definir los hechos y circunstancias que dan lugar a las nulidades y también el encargado de estatuir lo relativo a las posibilidades de saneamiento o convalidación de actos o etapas procesales, la manera y términos en que pueden obtenerse."^[5]

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1519 del Código Civil, hay **objeto ilícito** "*en todo lo que contraviene al derecho público de la Nación. Así, la promesa de someterse en la República a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto*". También "*Hay objeto ilícito en la enajenación: 1. de las cosas que no están en el comercio, 2. de los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona, 3. de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.*" (art. 1521 C.C.)

En cuanto a la **causa ilícita** el artículo 1524 se refiere a ella así:

*"....Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por **causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.***

Así: la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita."

El objeto y la causa lícitos han sido consagrados por el legislador como requisitos necesarios para la validez de los actos o contratos, como se lee en el artículo 1502 del Código Civil, que establece: "*Para que una persona se obligue a otro por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. Que sea legalmente capaz; 2. Que consenta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3. **Que recaiga sobre un objeto lícito; 4. Que tenga una causa lícita.....***"

La demandante fundamentada en la sentencia C-374/97^[6] mediante la cual se declaró inexecutable la prescripción de la acción de extinción del dominio por cuanto permitía el saneamiento de "*las fortunas ilícitas*", lo cual contrariaba la Constitución, ya que "*los vicios que afectan el patrimonio mal habido jamás pueden sanearse, y menos todavía inhibir al Estado para perseguir los bienes mal adquiridos*", solicita que se declare inexecutable el aparte demandado del artículo 1742 del Código Civil, por violar la moral social, contenida en el artículo 34 de la Carta.

La prescripción extraordinaria de la nulidad absoluta generada por objeto o causa ilícitos, no es nueva en nuestro ordenamiento, pues el artículo 1742 del Código Civil tal como aparecía antes de expedirse la ley 50 de 1936, que lo modificó, la autorizaba a los treinta (30) años. Con la ley 50 de 1936 -artículo 2o. parcialmente acusado-, se autoriza el saneamiento de la nulidad absoluta cuando no es generada en objeto o causa ilícita por ratificación de las partes y, en ambos casos por prescripción extraordinaria, la que fija en 20 años (art. 1o. ibidem), como se expresó en párrafos anteriores.

Ha sido universalmente aceptado que la causa que justifica el instituto de la prescripción de la acción, es sin duda, la seguridad jurídica y el orden público, pues el interés general de la sociedad exige que haya certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas. Sin embargo, también se afirma que es la lógica consecuencia de la negligencia o inactividad de quien deba hacerla valer oportunamente, esto es, dentro del tiempo y condiciones que consagre la ley, *"porque las acciones duran mientras el derecho a la tutela jurídica no haya perecido y ese derecho, generalmente, subsiste en tanto y en cuanto no se haya perdido por la inactividad del titular."*

Savigny sostiene que *"El interés social u orden público es la nota que caracteriza al instituto de la prescripción. Las normas que conducen a la pérdida del derecho no ejercido por el transcurso del tiempo, no pueden quedar desvirtuadas por convenciones que ofendan el espíritu de la legislación, inherentes a aquellos preceptos que persiguen la seguridad jurídica de la obligación ; a pesar de satisfacer esto la prestación objeto de un nexo extinguido, no por ello debe aprehenderse esa conducta como una desviación a esa esencia del orden público de la prescripción, exista o no el deber de conciencia."*^[8]

La prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por el transcurso de 20 años, 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**, lo cual se determinará en seguida.

Quizás resulte pertinente, en este punto, traer a colación un pasaje esclarecedor de Alessandri :

"(...) la ley ha tenido que conciliar la necesidad de sancionar las infracciones a ella con el interés público, el cual exige cierta estabilidad en las situaciones jurídicas, porque derechos inciertos impiden el normal desarrollo de las actividades de una colectividad. Y por muy inconveniente que sea mantener un acto o contrato que adolece de nulidad absoluta, hay que reconocer que no es tampoco conveniente dejar en suspenso ese acto indefinidamente, como ocurriría si pudiere ser anulado en cualquiera época después de su celebración. Por tal motivo, la ley, reconociendo que es menos peligroso consolidar una situación jurídica anormal derivada de un acto o contrato ilícito, inmoral o contrario a sus disposiciones fundamentales, que dejaría en suspenso por tiempo indefinido, porque es preferible la estabilidad que la incertidumbre de los derechos, ha señalado un plazo, transcurrido el cual la nulidad absoluta se sana, es decir, el acto o contrato viciado se convierte en plenamente eficaz e inatacable, considerándosele como purgado del vicio o defecto de que adoleció. El plazo de quince años es el máximo que contempla nuestro Código Civil para la consolidación definitiva de todo derecho o situación incierta, y por eso lo ha adoptado también para el saneamiento de la nulidad absoluta."

En él se relleva, con toda nitidez, el conflicto que enfrenta el legislador (cualquier legislador, en principio) al instituir la prescripción extintiva: entre persistir *ab aeternum* en sancionar una conducta jurídicamente reprochable, en salvaguarda del ordenamiento y la moral social que él ampara, y cubrirla con un manto de olvido en aras de la paz y la seguridad, bienes sociales cuya tutela también es de su incumbencia.

Lo que hace el derecho objetivo al recoger la prescripción extintiva no es otra cosa que asociar consecuencias jurídicas a un fenómeno indiscutible: el efecto psicológico y sociológico que determina el paso del tiempo. Aún los regímenes originados en un hecho de fuerza, pugnante con la legitimidad vigente, crean su propio curso de legitimidad, olvidado su origen.

De manera análoga al proceso de curación personal por el olvido, el transcurso del tiempo también obra efectos benéficos en el organismo social, con respecto a las transgresiones, no sólo de obligaciones morales, no siempre fáciles de identificar, especialmente dentro de una sociedad pluralista, sino aún de los más claros deberes jurídicos. En otros términos : en beneficio de la paz social y de la seguridad jurídica, el derecho objetivo no únicamente convalida situaciones que *ab initio* puedan considerarse censurables en virtud de una perspectiva moral compartida por un gran número de miembros de la comunidad, sino que renuncia a sancionar, transcurrido un tiempo fijado por el legislador, a quien ha incurrido en una conducta inequívocamente delictiva, contenida en una norma cuya

capacidad vinculante no está condicionada por la aceptación social o psicológica de que goce. Es el caso de la prescripción de la acción penal y de la pena misma.

La prescriptibilidad de la acción penal y de la pena constituyen la regla general, mientras que la excepción que ha venido consolidándose en el ordenamiento internacional está constituida por hechos singularmente graves y repudiables como los crímenes de lesa humanidad (el holocausto judío, por ejemplo) que, precisamente, también por razones no sólo de decencia sino de profilaxis social, no deben olvidarse.

Fundamentos análogos a los señalados para la prescripción extintiva (de la que aquí se trata), justifican la prescripción adquisitiva. Lo que en principio es una situación fáctica (aún violenta) no amparada por el derecho, deviene, transcurrido un lapso que el legislador juzga razonable, en interés jurídico digno de protección. 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 protección de terceros de buena fe frente a situaciones externamente regulares, y cuyo vicio interno no están obligados a conocer, dio lugar, desde la época clásica del derecho romano, a teorías que el derecho occidental moderno ha recogido, e institucionalizado, tales como la doctrina de la apariencia y del error común.

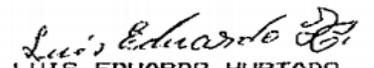
La convivencia pacífica, consagrada en el artículo 2 de la Constitución, consecuencia del interés general consignado en el primero, exigen que existan reglas jurídicas claras a las cuales deban someter su conducta las personas que viven en Colombia, y que no subsistan indefinidamente situaciones inciertas 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".

2-En este caso para examinar si el vicio alegado se saneó por prescripción extraordinaria, se tiene en cuenta que el artículo 2532 ibidem, antes de la reforma introducida por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, establecía un término extintivo de veinte años, y conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887 "La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir", dicho término se contabiliza a partir de la fecha del referido convenio, es decir, del 15 de enero de 1997. Esa fue la fecha que quedó en el contrato ahora atacado.

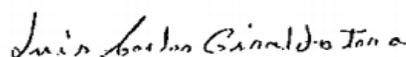
Para constancia se firma en Manizales a los quince (15) días del mes de Enero de mil novecientos noventa y siete (1.997)

NOTA: LA escritura se hará dentro de 60 días a partir de la fecha en la Notaría 5a. de 2.p.m a 4. p.m.

EL VENDEDOR:


LUIS EDUARDO HURTADO
C 1385380 Cc

EL COMPRADOR:


LUIS CARLOS GIRALDO TORO
70 244444 Manizales

3-A la luz de la prueba documental que milita en el plenario, LUIS EDUARDO HURTADO y LUIS CARLOS GIRALDO TORO celebraron un contrato que titularon "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE Y MEJORA"

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE Y MEJORA

VENDEDOR: LUIS EDUARDO HURTADO. C.C. 1.385.380.
EXPEDIDA EN MANIZALES. COMPRADOR: LUIS CARLOS GIRALDO
TORO. C.C. 10.244.444 EXPEDIDA EN MANIZALES. -----

vinculado con el predio con folio de matrícula inmobiliaria 100-0022942; la demanda se presentó el 20 de mayo de 2019, esto es, 22 años después de su celebración; su auto admisorio se notificó a la parte demandante por estado del día 25 junio de 2019 y a la parte demandada el 2 de septiembre de 2019, de modo que, para esa data, el término de 20 años estaba superado, por lo que la nulidad absoluta cuya declaración judicial se pretende quedó saneada por prescripción extraordinaria. (Se cuenta 20 años, en razón a que el demandado no indicó que se acogía al nuevo término prescriptivo de la Ley 791 de 2002).

4-La demanda reivindicatoria que propuso LUIS EDUARDO HURTADO, ni la audiencia de conciliación realizada el 8 de marzo de 2018, fueron útiles para el propósito de interrumpir el término extintivo, porque allí nada se decidió, ni fue objeto de pretensión la nulidad del contrato, y además no se puede contar un nuevo término de prescripción para los herederos del señor LUIS EDUARDO HURTADO, contados desde el fallecimiento del causante, puesto que la misma corría a partir de la celebración del contrato impugnado, esto es desde el 15 de enero de 1997 al no existir interrupciones ni causales de suspensión. Y en todo caso, al tratar de iniciar la conciliación, ya la prescripción había operado.

5- Infundado e insustancial resultaría cualquier otro análisis, a la nulidad propuesta, como quiera que al haber quedado saneada la nulidad por prescripción extintiva, esa sola circunstancia torna innecesario que el sentenciador entre a realizar elucubraciones acerca de las circunstancias en que se ajustó la compraventa, o si lo que fue era una promesa de compraventa, nada de eso interesa ante el decaimiento de la acción de nulidad, pues por efecto de ese fenómeno quedaron eliminados los eventuales vicios y consolidados los derechos y situaciones jurídicas originados en el contrato atacado.

En conclusión, analizada toda la prueba aportada, se desprende sin duda alguna que la excepción de prescripción propuesta sale avante y releva al juzgador de estudiar las demás excepciones propuestas.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción denominada "*PRESCRIPCIÓN Y/O CADUCIDAD DE LA ACCIÓN ANULATORIA DEL NEGOCIO JURÍDICO*" por lo dicho en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda y DECLARAR terminado el proceso.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.817.052.

CUARTO: En cuanto a lo solicitado por la parte demandada para que se sanciones a los demandantes por su inasistencia a la audiencia de conciliación, se advierte que tal pedimento ya fue resuelto desfavorablemente en dicha audiencia.

QUINTO: LEVANTAR las medidas cautelares decretadas.

SEXTO: ARCHIVAR la presente diligencia una vez en firme la sentencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 20-09-2021
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria