TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: VEBAL
DEMANDANTE	: NIXON JAVIER OLIVAR CANTOR
DEMANDADO	: ASOC. DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROV. DEL SUMAPAZ - ASOVIP Y OTRA
RADICACIÓN	: 25290-31-03-002-2018-00043-02
DECISIÓN	: REVOCA SENTENCIA

Bogotá D. C., diez de noviembre de dos mil veintiuno.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir los recursos de apelación formulados por las dos partes a través de sus apoderados, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá (Cund.), el día 13 de abril de 2021, que declaró de oficio la nulidad absoluta de la promesa de venta objeto de debate.

I. ANTECEDENTES:

El señor NIXON JAVIER OLIVAR CANTOR, formuló demanda VERBAL ende contra de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ – ASOVIP y contra la señora XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ a fin de obtener sentencia en la que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES PRINCIPALES:**

1. Declarar el **incumplimiento** por parte del vendedor de la compraventa lote de terreno de 84 M2, celebrado el 17 de febrero de 1995, entre NIXON JAVIER OLIVAR CANTOR, como comprador y GABRIEL ALBERTO GÓMEZ BERMÚDEZ, representante legal de ASOVIP, como vendedor o quien lo represente, por omisión y violación unilateral del compromiso contenido en las cláusulas segunda y tercera, por la iniciación de obras de infraestructura sin tener los permisos para tal hecho y por la violación a los derechos fundamentales del debido proceso con el dueño de terreno y/o asociado, toda vez que dicho lote de terreno se pretende arrebatar, por la actual administradora y representante legal de ASOVIP, mediante hechos arbitrarios e ilegales de obstrucción, prohibición y privación a la fuerza, tales como impedir el paso, uso, goce y posesión prometida mediante el citado contrato, llevando a cabo para tal fin, hechos violentos e ilegales de exclusión del asociado y familia, así como el inicio de obras sin contar con los permisos o licencias para tales obras que afectan no solo al demandante sino a su familia y demás asociados.

2. Declarar la **resolución judicial del contrato de compra** No. 001 del lote de terreno de 84 M2, celebrado entre el representante legal de ASOVIP y el demandante, celebrado el 17 de febrero de 1995, por incumplimiento y violación unilateral de las cláusulas segunda y tercera y demás derechos que otorga al demandante el citado contrato de compra, al pretender la representante de ASOVIP, arrebatar arbitraria e ilegalmente el derecho de dominio pleno y posesión material sobre el lote de terreno que le fue prometido mediante contrato, hace más de 22 años, e iniciar obras de urbanismo sin el lleno de los requisitos exigidos por planeación municipal y especialmente por lo señalado en los art 1546, 1880, 1882 y 1930 del Código Civil.

3. Declarar **civil y contractualmente responsable** a la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ, representada legalmente por XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, administradora, es patrimonialmente responsable de reparar la totalidad de los daños y perjuicios de orden patrimonial o extra patrimonial causados al demandante y su familia como consecuencia de negligencia, imprudencia e impericia dolosa o gravemente culposa, por incumplimiento y violación unilateral del contrato de compra, especialmente por violación de las cláusulas compromisorias segunda y tercera y los derechos que éste otorga al asociado, toda vez que mediante hechos violentos y a la fuerza se pretende arrebatar el

derecho real de uso, goce, dominio y posesión del lote de terreno, hechos que la demandada materializó mediante documento que llamó resolución de exclusión de fecha 11 de agosto de 2016, e iniciación de obras de urbanismo violando lo contratado con el demandante, obras sin los permisos legales, hecho cierto, directo y probados en esta acción y según la ley y la jurisprudencia ilegal arbitrario e injusto, por omisión a las formas propias del debido proceso que gobiernan las normas del Estado Social de derecho como las de notificación previa al acto audiencia y defensa.

4. Condenar a la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ, representada legalmente por XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, administradora, en virtud de las previsiones de los artículos 1546,1880, 1882 y 1930 del Código Civil, a la reparación del daño ocasionado mediante la indemnización pecuniaria al actor y su familia por los daños y perjuicios de orden patrimoniales y extra patrimoniales, subjetivos y objetivados, actuales y futuros estimados en la suma de $201.781.111, discriminados en: $184.997.255 por concepto de frutos del inmueble, a título de lucro cesante; $3.504.950 por perjuicios y daños patrimoniales, a título de daño emergente; y $13.278.906 por perjuicios y daños extra patrimoniales a título de daño moral y psicológico causados al demandantes, esposa e hijas, sumas declaradas bajo juramento estimatorio.

5. Ordenar la notificación del auto admisorio a los demandados, con la advertencia de que en un plazo máximo de 24 horas contadas desde la siguiente hábil a aquella en que se le haga, deberán cubrir el valor total requerido y sus intereses corrientes de mora.

6. Ordenar a LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ, representada legalmente por XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, que deberán dar cumplimiento a la sentencia en los términos de ley.

7. Condenar la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ, representada legalmente por XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, a pagar las costas, costos, gastos, agencias en derecho y demás erogaciones que se produzcan en virtud de este proceso.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

1. Declarar **civil y contractualmente responsable** a XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, administradora y representante legal de la Asociación de Vivienda Popular de la Provincia del Sumapaz, solidaria y patrimonialmente responsable de reparar la totalidad de los daños y perjuicios de orden patrimonial y extra patrimoniales, causados al demandante y su familia, como consecuencia de negligencia, imprudencia e impericia dolosa o gravemente culposa, por incumplimiento y violación unilateral del contrato de compra, especialmente por violación a las cláusulas compromisorias segunda y tercera, por iniciar obras de urbanismo o infraestructura sin los permisos o licencias y violación al debido proceso toda vez que mediante hechos violentos y a la fuerza pretende arrebatar el derecho real de uso, goce y posesión del lote de terreno, hechos que la demandada materializó mediante documento que llamo resolución de exclusión de fecha 11 de agosto de 2016, e iniciación de obras sin los permisos legales, hechos ciertos y directos y según la ley y la jurisprudencia abiertamente ilegales arbitrarios e injustos, por omisión a las formas propias del debido proceso que gobiernan las normas del Estado Social de derecho como las de notificación previa al acto, audiencia y defensa.

2. Condenar a XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, en virtud de las previsiones de los artículos 1546,1880, 1882 y 1930 del Código Civil es solidaria y patrimonialmente responsable con la reparación de daño ocasionado, mediante la indemnización pecunia al actor y a su familia y/o quien represente legalmente sus derechos e intereses, a indemnizar los daños y perjuicios de orden patrimonial y extra patrimonial, subjetivos y objetivados, actuales y futuros los cuales se estiman en la suma de $201.781.111, discriminados en: $184.997.255 por concepto de frutos del inmueble título de lucro cesante; $3.504.950 por perjuicios y daños patrimoniales a título de daño emergente; y $13.278.906 por perjuicios y daños extra patrimoniales a título de daño moral y psicológico causados al demandantes, esposa e hijas, sumas declaradas bajo juramento estimatorio.

3. Ordenar a XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, como solidaria responsable, pagar el precio dentro del plazo de gracia que la ley le otorga, al pago de los intereses corrientes de la suma pecuniaria solicitada, durante el retardo.

HECHOS:

Como hechos generadores de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan:

1. El 17 de febrero de 1995, mediante contrato de compraventa No 001, el demandante adquirió y pago un derecho a un lote de terreno de 84 M2, ubicado en la av. las Palmas No 28-11 en predios de la finca "La Negrita" de Fusagasugá (Cund.), finca con un área aproximada de 52.179 M2, con matrícula inmobiliaria No. 57-59864 y cédula catastral No 25290010013120001000, compra hecha a GABRIEL ALBERTO GÓMEZ BERMÚDEZ, representante legal de ASOVIP Asociación de Vivienda Popular de la Provincia del Sumapaz NIT No. 800239439-9.

2. La cláusula segunda del contrato indica que a partir del momento de su suscripción, 17 de febrero de 1995, ASOVIP concede al demandante el derecho de dominio pleno de buena fe y la posesión material, quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el citado lote; estipulándose también pacto comisorio en el que, el asociado debe cumplir con el pago de las cuotas del crédito para el pago del lote a través de la Cooperativa Nacional Especializada de Ahorro y Crédito (Coopcrédito); que en caso de mora de 3 cuotas, ASOVIP asumirá el pago de la totalidad del crédito para el lote y adquiriría para sí el derecho que corresponde al afiliado; y que en caso tal devolvería lo pagado al asociado, lo cual no ocurrió, ya que el demandante pago todo el crédito el 18 de septiembre de 1996; además en el transcurso de 22 años ha pagado cuotas ordinarias y extraordinarias exigidas por la representante legal de ASOVIP, debiéndose tener en cuenta el avalúo actual del predio, que a la fecha puede costar $84.000.000.

3. El demandante, su esposa, e hijas han venido cumpliendo con lo pactado en el contrato de compra, como es el pago de aportes de capital, pago de las diferentes cuotas estatutarias y extraordinarias y con las múltiples jornadas de trabajo impuestas por ASOVIP, con la esperanza de obtener la entrega del lote de terreno cancelado y/o la solución de vivienda prometida, como lo ha hecho con otros asociados; no obstante los diferentes administradores de ASOVIP, no han sido diligentes o no han tenido la capacidad para gestionar legalmente ante las diferentes autoridades municipales el plan de loteo el cual se prometió en el contrato de compra, demorando de modo injustificada su entrega, incumpliéndose con las cláusulas segunda y tercera del convenio por parte de las demandadas, iniciándose obras sin los permisos legales.

4. La representante legal de ASOVIP, XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, junto con algunos presuntos asociados como PABLO ALBERTO BELTRÁN URREA, supuesto director de obras de ASOVIP y ARNULFO BELTRÁN URREA, fiscal de ASOVIP, a inicios de 2013, comenzaron a instar y a constreñir a los demás asociados para que consignaran y pagaran dineros mediante el engaño o camuflaje de cuotas extraordinarias como: aportes sociales o cuotas extra o extraordinarias, como cuotas de infraestructura, cuotas de canalización, cuotas para el abogado, cuotas de un plan parcial, cuotas de traspaso de derechos, cuotas de vías de comunicación y alcantarillado, cuotas para un arquitecto, cuotas por inasistencia, entre otras, mediante amenaza de exclusión al asociado que no cumpla con tales exigencias y cuotas, para realizar las señaladas obras de infraestructura y urbanismo; obras que comenzaron a realizar dentro el segundo semestre de 2013, sin el lleno de los requisitos legales, pues no contaron con los permisos o autorizaciones de las autoridad competentes, primero para recaudos de dineros y segundo para llevar a cabo las obras, hechos a los que se opuso el demandante.

5. ARNULFO BELTRÁN URREA mediante acción popular pretendió que el municipio de Fusagasugá le otorgara las respetivas licencias, pero sus pretensiones fueron negadas en primera instancia por el Juzgado Tercero Administrativo Oral del Circuito de Girardot y en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca; el demandante en repetidas oportunidades solicitó explicaciones a la administradora de los ilegales procederes y al no encontrar respuesta, para que no iniciaran o en su defecto cesaran con el cobro de cuotas, informó estos hechos a las autoridades competentes, considerando que tales hechos afectarían en el futuro el desarrollo del soñado loteo de terrenos, denuncio ante la Fiscalía Primera de Fusagasugá, urbanismo ilegal y constreñimiento.

6. Enterada la administradora de ASOVIP de la denuncia penal, en asamblea general con ARNULFO BELTRÁN URREA tergiversó la información y descalificó al demandante frente a los demás asociados, convenciéndolos para no dejar ingresar al demandante al lote, por lo que tuvo que solicitar acompañamiento policial para las siguientes visitas y reuniones; sin agotarse el debido proceso la administradora mediante Resolución 08 del 11 de agosto del 2016 expulsa al demandante de la asociación, desconociendo la ley y los estatutos; la mentada exclusión en el fondo pretende arrebatar al demandante el lote que pagó hace 22 años, obstruyendo el ingreso al mismo, ocasionando daños patrimoniales y extra patrimoniales; la administradora le ha manifestado al actor que no tiene derecho a reclamar y se niega a reintegrar el dinero aportado como

capital y los aportes estatutarios justificándose en los perjuicios ocasionados a la asociación; la Resolución 08 del 11 de agosto del 2016 está viciada de nulidad absoluta e insanable.

ACTIVIDAD PROCESAL:

La demanda fue admitida por auto de fecha 5 de marzo de 2018 (Fl. 194 C-1) y de ella se ordenó dar traslado a la parte demandada, quienes se notificaron de manera personal (Fl. 254 C-1).

La demandada XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, actuando en nombre propio y como representante legal de la demandada ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ – ASOVIP, a través de apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a sus pretensiones formulando las excepciones de mérito denominadas (Fls. 249, 254, 271 a 273 C-1):

"PRESCRIPCIÓN", fundada en el contrato de promesa compraventa fue celebrado el 17 de febrero de 1995, es decir, hace 23 años, pretendiéndose hasta ahora la resolución del contrato, encontrándose fenecido el término legal para ello, término previsto en los artículos 2535 y 2536 del C.C., que refieren a la prescripción de las obligaciones.

"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA", basada en que el demandante pretende que se condene a las demandadas al pago de unos perjuicios para él y su familia desconociendo que no puede solicitar dichas condenas a nombre de terceros con capacidad para demandar y ser representadas mediante apoderado judicial.

Trabada de esta forma la relación jurídico-procesal, practicadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se procedió a dictar sentencia de primera instancia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

Concluyó el señor juez a quo que el contrato No. 001 del 17 de febrero de 1995, se encontraba viciado de nulidad absoluta, ya que no contiene el plazo en que se llevaría a término el trato prometido, no se determinó por sus linderos los inmuebles de menor y mayor extensión y no se determinó el precio del inmueble objeto de negociación; por lo que declaró de oficio la nulidad absoluta del contrato objeto de debate, condenando a ASOVIP a restituir al demandante la suma de la suma de $2.831580, indexados desde el 12 de noviembre de 1998 hasta cuando se verifique el pago, junto con los intereses causados sobre tal suma a la tasa del 6% anual, desde el 12 de noviembre de 1998 hasta cuando se verifique el pago; advirtiendo que al declararse la nulidad absoluta, por sustracción de materia no había lugar a pronunciarse frente a las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada, por cuanto atacaban la resolución e incumplimiento de contrato, cuando de oficio se declaró la nulidad absoluta del convenio. De otro lado condenó en costas a la demandada ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ – ASOVIP, favor del demandante por haber sido vencida en la causa; condenó en costas al demandante frente a la demandada XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, dado que frente a ella se configuraba falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que sólo funge en la actualidad como representante legal del ente jurídico demandado pero no participó en el convenio; y ordenó el levantamiento de la inscripción de la demanda en la matrícula No. 157-136962.

III. LOS RECURSOS INTERPUESTOS:

El **demandante** apeló la sentencia indicando que el señor juez a quo dictó sentencia sobre un objeto diferente al demandado, puesto que se demandó la

resolución del contrato, pero se declaró su nulidad, sin que ello se hubiera puesto de presente en ninguna de las etapas procesales, nulidad que es lesiva para los intereses pecuniarios del demandante y para las 350 familias que hacen parte de ASOVIP, pues para todos sería nulo el contrato que celebraron con ASOVIP; que si bien se reconocen intereses frente a la suma por él pagada a ASOVIP, ello implica un despropósito, ya que el lote materia de negociación ahora tiene un valor de $120.000.000, generándose un enriquecimiento sin causa a la demandada, quien se quedaría con el lote, pagando al actor una irrisoria suma de dinero; que el señor Juez a quo no motivó por qué condenaba al demandante en costas a favor de XENIA CORREA, puesto que el demandante actuó de buena fe, no entorpeció el proceso, no fue temerario, amén de haberse fallado por un objeto diferente al demandado; que al levantarse la medida cautelar de la inscripción de la demanda se deja sin protección al demandante sobre lo que pueda acontecer en el futuro respecto del lote objeto de negociación; que el señor Juez a quo no vinculó la responsabilidad de la representante legal de ASOVIP, señora XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ contrariando lo establecido en el artículo 24 de la Ley 222 de 1995, máxime cuando ésta y ARNULFO BELTRÁN URREA constriñeron a los asociados a pagar cuotas extraordinarias mediante engaños sin contar con los permisos urbanísticos; y que cuando la nulidad no es generada por causa u objeto ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por la prescripción extraordinaria.

La parte **demandada** por medio de su apoderado interpuso recurso de apelación indicando que no estaba de acuerdo con la condena en costas impuesta en su contra y a favor del demandante, ya que éste nunca pretendió la nulidad del contrato, pues tal nulidad fue decretada de oficio.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia del a quo; se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de escritos demandatorios; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo, y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

CASO CONCRETO*:*

Pretende NIXON JAVIER OLIVAR CANTOR principalmente que se declare que la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ – ASOVIP, incumplió la promesa de compraventa celebrada el 17 de febrero de 1995, sobre el lote de terreno de 84 M2, ubicado en la finca denominada “La Negrita”, sector rural de “El Novillero” del Municipio de Fusagasugá (Fl. 5 C-1); la resolución judicial del citado contrato de compra, por incumpliendo de ASOVIP y se declarare civil y contractualmente responsable a ASOVIP de los daños y perjuicios de orden patrimonial o extra patrimonial causados al demandante y su familia, los cuales se deben reparar pagando la indemnización respectiva; subsidiariamente solicita se declarare civil y contractualmente responsable a XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, administradora y representante legal de ASOVIP de los daños y perjuicios de orden patrimonial o extra patrimonial causados al demandante y su familia, los cuales se deben reparar pagando la indemnización respectiva, causados por incumplimiento y violación unilateral del contrato objeto de litis.

El señor Juez a quo en su sentencia declaró de oficio la nulidad de la promesa de compraventa ya que no contiene el plazo, no se determinaron por sus linderos los inmuebles de menor y mayor extensión y no se estableció el precio del inmueble, por lo que condenó a ASOVIP a restituir al demandante la suma por él pagada, indexada desde el 12 de noviembre de 1998 hasta cuando se verifique el pago, junto con los intereses causados a la tasa del 6% anual, desde el 12 de noviembre de 1998 hasta cuando se verifique el pago; a su vez condenó en costas a ASOVIP a favor del demandante por haber sido vencida en la causa; y condenó en costas al demandante frente a la demandada XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ, dado que frente a ella se configuraba falta de legitimación en la causa por pasiva.

Discrepa el actor de tal decisión ya que se demandó la resolución del contrato pero se declaró la nulidad, sin que ello se hubiera solicitado; que el señor juez a quo no motivó porqué condenaba al demandante en costas a favor de XENIA CORREA, sin vincular la responsabilidad de ésta contrariando lo establecido en el artículo 24 de la Ley 222 de 1995; que al levantarse la medida cautelar de inscripción de la demanda se deja sin protección al demandante sobre lo que pueda acontecer en el futuro respecto del lote objeto de negociación; y que cuando la nulidad no es generada por causa u objeto ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por la prescripción extraordinaria.

A su turno la parte demanda discrepa de la decisión del señor juez quo indicando que no estaba de acuerdo con la condena en costas impuesta en su contra y a favor del demandante, ya que éste nunca pretendió la nulidad del contrato y la nulidad fue decretada de oficio.

Visto lo anterior, y dando aplicación a lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia funcional del Tribunal se concreta a

resolver los argumentos que sustentan las apelaciones, los cuales procede la Sala a resolver.

Sea lo primero recordar que el artículo 1742 del Código Civil, señala que 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; también puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, por el agente del Ministerio Público en interés de la moral o de la ley, no obstante, la mentada norma también advierte que cuando la nulidad absoluta no es generada por causa u objeto ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por la prescripción extraordinaria.

Al respecto, la Sala Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC279-2021 de fecha 15 de febrero de 2021, radicado No. 11001 31 03 021 2004 00088 02, con ponencia del Magistrado Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, expuso:

> "**2.1.-** Dispone el artículo 1742 del Código Civil, subrogado por el 2° de la Ley 50 de 1936, que la nulidad absoluta cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y «*en todo caso por prescripción extraordinaria*», de donde emerge que todas las causales de nulidad absoluta, aún las derivadas de objeto o causa ilícitos, pueden sanearse por la prescripción extraordinaria regulada en el artículo 1° de la Ley 50 de 1936 que redujo a 20 años los términos de las prescripciones treintenarias[1], e incluyó la de «*saneamiento de nulidades absolutas*». Tal fenómeno es de carácter extintivo, pues su configuración tiene por consecuencia el saneamiento de ese tipo de nulidad, lo que, de suyo apareja que en lo sucesivo no sea dable discutir la validez del negocio jurídico por la vía jurisdiccional.
> (…)
> Son requisitos de esta modalidad extintiva de las obligaciones: la prescriptibilidad del crédito, la inacción del acreedor y el

[1] Posteriormente disminuido a 10 años por la Ley 791 de 2002.

> transcurso de cierto tiempo[2]; reunidos esos presupuestos en la modalidad extraordinaria, los legitimados para invocar la nulidad absoluta de un acto o contrato pierden la posibilidad de ejercer la acción jurisdiccional, **por ello, tampoco le es dable al juez decretarla de oficio, por cuanto el paso del tiempo, unido a la inactividad del interesado, tienen por efecto purgar el vicio y conferir certeza al acto o negocio jurídico tornándolo invulnerable frente a los ataques contra su validez**; solo de esa manera puede entenderse el efecto del saneamiento de la nulidad absoluta por prescripción extraordinaria, al tenor del artículo 1742 del Código Civil." (Resaltado por el Tribunal)

Conforme con la nota jurisprudencial, observa la Sala que en el presente caso la declaratoria de nulidad absoluta de oficio, no era posible, ya que se había saneado por prescripción extraordinaria, nótese que desde la fecha del contrato, esto es, 17 de febrero de 1995 (Fl. 5 C-1), a la fecha de presentación de la demanda, 15 de febrero de 2018 (Fl. 191 vto. C-1), habían trascurrido 23 años, por lo que cualquier vicio que afectara el contrato de promesa de venta quedó purgado por el paso del tiempo, en consecuencia le estaba vedado el señor Juez a quo declarar la nulidad absoluta del contrato de oficio.

Visto lo anterior, sería del caso estudiar la viabilidad de las pretensiones principales y subsidiarias del actor, empero advierte la Sala que tal estudio resulta innecesario puesto que la acción promovida por el actor se encuentra igualmente prescrita conforme con lo previsto en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, pues se reitera que, desde la fecha del contrato, 17 de febrero de 1995 (Fl. 5 C-1), a la fecha de presentación de la demanda, 15 de febrero de 2018 (Fl. 191 vto. C-1), han trascurrido 23 años.

[2] Cfr. Ospina Fernández, Guillermo, Régimen General de las Obligaciones, Sexta Edición, Temis, Bogotá, 1998, pág. 471.

Cabe precisar que si bien el artículo 2535 del C.C. prevé que: "*La prescripción que* ***extingue las acciones*** *y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones*" y que *"se cuenta este tiempo desde que la obligación* ***se haya hecho exigible****"*, en el presente caso la exigibilidad de la obligación se cuenta desde la fecha de suscripción del contrato objeto de litis, dado que la promesa carece del requisito previsto en el numeral 3 del artículo 1611 del C.C., esto es, *"que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"*, véase que lo pactado por las partes en la cláusula segunda del convenio se encuentra subordinado a un plazo o a una condición indeterminada (Fl. 5 C-1), resultando imposible establecer el tiempo en que la obligación se hizo exigible (resaltado por el Tribunal).

Se sigue de lo dicho, que así como el paso de tiempo afecta la declaratoria de oficio de la nulidad del absoluta del acto o contrato, tal paso del tiempo también surte efectos frente a la acción propuesta por el actor (incumplimiento y resolución de contrato), máxime cuando las demandadas alegaron la excepción de mérito denominada "PRESCRIPCIÓN" (Fl. 271 C-1), fundada en el contrato de promesa compraventa fue celebrado el 17 de febrero de 1995, es decir, hace 23 años, pretendiéndose hasta ahora la resolución del contrato, encontrándose fenecido el término legal para ello.

En este orden de ideas concluye la Sala que prospera la excepción de "PRESCRIPCIÓN", formulada por las demandadas, por lo que habrá de negarse las pretensiones de la demanda y condenar al demandante en costas de ambas instancias (art. 365 - 4° C.G.P.), debiéndose entonces revocar la sentencia apelada en tal sentido.

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá (Cund.), el día 13 de abril de 2021 y en su lugar,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de "PRESCRIPCIÓN" formulada por las demandadas ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE LA PROVINCIA DEL SUMAPAZ – ASOVIP y XENIA STELLA CORREA RODRÍGUEZ.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda.

TERCERO: Condenar en costas de ambas instancias al demandante. Las de la apelación liquídense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de $2.000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado

JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado