

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., primero (01) de junio de dos mil veintiuno (2021)<sup>1</sup>

Expediente: 11001-31-03-05-**2018-00425-00**  
Proceso: Declarativo Verbal  
Demandante: Henry de Jesús Charry Molano  
Demandado: Luz Mary Ramírez Daza y Soraya Elena Rojas Echeverry  
Asunto: **SENTENCIA**

Se profiere sentencia escrita de fondo al interior del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

**1. Fundamento Fáctico.**

A través de apoderado judicial el señor Henry de Jesús Charry promovió demanda fundada en los hechos que a continuación se resumen:

1.1.- El día 30 de septiembre de 2008 el señor Henry de Jesús Charry Molano otorgó poder especial al señor Darío Montaña Alarcon junto con la suma de \$9.000.000 para que, en su nombre y representación firmara la promesa de compraventa sobre el apartamento 102 de la Calle 144 número 42 60, Bloque 60, del multifamiliar Sana Helena de Baviera, con matrícula inmobiliaria número 50N-951089 y cuyas cabidas y linderos están descritos en la escritura pública número 4223 del 06 de agosto de 2009 emanada de la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá

1.2. El día 4 de octubre de 2008, efectivamente el señor DARÍO MONTAÑO ALARCON firmó como apoderado el contrato de promesa de compraventa

---

<sup>1</sup> Estado electrónico número 75 del 2 de junio de 2021

con la señora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY en calidad de vendedora, quien se obligaba a vender mediante escritura pública al señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO en calidad de comprador el apartamento descrito en el numeral anterior.

1.3. En la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 4 de octubre de 2008 pactaron el precio del bien en la suma de \$90.000.000 Mcte., los cuales se pagarían de la siguiente manera: \$5.000.000.oo Mcte., a la firma del contrato de promesa de compraventa, \$23.800.000.oo Mcte., para el día 26 de octubre de 2008, y el saldo de \$61.200.000.oo Mcte., para el día 28 de noviembre de 2008

1.4. El día 4 de octubre de 2008 el señor DARIO MONTAÑO ALARCON suscribió contrato de arrendamiento con la vendedora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY, adquiriendo ésta la calidad de arrendataria.

1.5. Por la demora en el trámite administrativo por parte de la CAJA PROMOTORA DE VIVENDA DE LAS FUERZAS MILITARES, no le fue posible al comprador cumplir el pago conforme lo convenido, lo que ocasionó la exigibilidad de la cláusula penal por parte de la vendedora y el pago de \$9.000.000 por parte del comprador HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO

1.6. El día 11 de febrero de 2009, con ocasión de una acción de tutela, la CAJA PROMOTORA DE VIVENDA DE LAS FUERZAS MILITARES desembolsa en la cuenta 001305570200118148 el pago de las cesantías y subsidio a que tenía derecho el demandante.

1.7. El día 25 de febrero de 2009 el demandante desde la ciudad de Medellín realiza consignación mediante formato cheque número 103214719, en la cuenta corriente número 23907148611 de Bancolombia a nombre de SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY por la suma de \$10.060.000.oo Mcte., mediante cheque de gerencia número 0094842

1.8. El día 12 de febrero de 2009 el señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO realiza una consignación en la cuenta corriente número 239071448611 de Bancolombia a nombre de SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY por la suma de \$45.000.000.oo Mcte.

1.9. El día 3 de marzo de 2009 el demandante realiza una consignación en la cuenta corriente número 23907148611 de Bancolombia a nombre de SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY la suma de \$800.000.oo Mcte.

1.10. El día 16 de abril de 2009 la vendedora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY convocó al demandante a conciliación donde se acordó que el saldo a pagar correspondía a \$35.000.000.oo Mcte., por concepto de saldo insoluto la suma de \$28.000.000.oo Mcte. y por cláusula penal la de \$7.000.000.oo Mcte.

1.11. El 10 de junio de 2009 el señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO autoriza una transferencia a la cuenta corriente número 239071486141 de Bancolombia de titularidad de la señora SORAYA ELENA ROJAS por la suma de \$7.000.000.oo Mcte.

1.12. El día 20 de junio de 2009 las partes elaboran otrosí al contrato primigenio, en el que se reconoce que ya se había pagado la suma de \$55.000.000.oo Mcte., por parte del señor Charry Molano y el saldo a pagar en la suma de \$35.000.000.oo Mcte., pagaderos así: \$18.200.000.oo Mcte con un préstamo de AV VILLAS; \$6.000.000.oo Mcte., de una cuenta de ahorros de la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA y \$7.000.000.oo Mcte., de cuenta de ahorros del señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO.

1.13. El día 21 de julio de 2009 el Banco AV VILLAS informa a la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA que se estudia títulos para la aprobación o negación de dicha solicitud de crédito por valor de \$18.300.000.oo Mcte., a 240 meses, protocolizada en la escritura de venta número 4223 del 6 de agosto de 2009, emanada de la notaría 24 de Bogotá. Le informa que en la notaria para la firma de la escritura le exigirían entre otros documentos, copia de la promesa de compraventa

1.14. Las demandadas, dice el accionante, en forma dolosa y de mala fe, presentan un contrato distinto al primigeniamente firmado para el negocio, temerariamente haciendo inducir en error al notario, excluyendo al señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO verdadero comprador.

1.15. El día 6 de agosto de 2009, la ciudadana SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY transfiere mediante escritura pública número 4223 de la notaria 24 de Bogotá, el 100% del derecho de dominio a LUZ MARY RAMIREZ DAZA quien recibió a sabiendas que no tenía capacidad de pago y en detrimento del patrimonio del señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO, según su dicho.

1.16. La demandada, LUZ MARY RAMIREZ DAZA, para la fecha de negociación, según lo indicó el actor, no tenía capacidad de pago ni prestaciones sociales, ni ahorros, legados o herencias que justificaran el pago por valor de \$71.700.000.00 Mcte., además de que el préstamo otorgado por AV VILLAS era cancelado por el demandante, ya fuera directamente o debitando a la cuenta de aquella, 010-09312-8 de AV VILLAS, quien transfería a su vez al citado acreedor.

1.17. El 6 de agosto de 2009 el demandante realiza un pago de escrituración y registro por valor de \$1.400.000.00 Mcte., consignadas a la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA.

1.18. El crédito hipotecario otorgado fue proyectado a 240 meses, siendo pagado en su totalidad en 62 meses y cancelándose el gravamen hipotecario, mediante escritura pública número 105 del 14 de enero de 2015, pago asumido por el demandante.

1.19. La señora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY, a pesar de haber firmado la promesa de compraventa el 4 de octubre de 2008 con el demandante y saber que los recursos ya debitados tenían su origen de la CAJA DE VIVIENDA DE LAS FUERZAS MILITARES, faltó a la verdad al manifestar que los había recibido de la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA y a su vez, ésta última indicó que los recursos eran propios, siendo consciente que la fuente financiera provenía del Ejército Nacional de Colombia, donde trabajaba el demandante y quien había pagado el precio inicial y el préstamo otorgado por AV VILLAS.

1.20. A partir del 01 de junio de 2010 la demandada LUZ MARY RAMIREZ DAZA arrendó el apartamento, a través de la inmobiliaria BIENES Y PROYECTOS, y desde el segundo semestre de 2011, hasta la fecha, la

demandada lo arrienda a través de la INMOBILIARIA GRUPO INMOBILIARIO DOMINGUEZ HERRAN.

1.21. El 15 de febrero de 2013 el señor CHARRY MOLANO solicitó copia del certificado de tradición y libertad y se enteró por ello que el 100% del dominio estaba en cabeza de la ciudadana LUZ MARY RAMIREZ DAZA.

1.22. Por motivo laborales, hasta el 21 de agosto de 2013 se convocó a LUZ MARY RAMIREZ DAZA a conciliación, como consta en constancia de imposibilidad de acuerdo fechado el 7 de septiembre de 2013.

1.23. La señora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRRY no se presentó a la audiencia de conciliación.

1.24. El día 3 de mayo de 2014 el demandante y la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA, de común acuerdo, deciden que los frutos civiles del predio trabado en litis serían divididos por partes iguales y determinan que para la época había ahorros por valor de \$18.600.000.00 Mcte., los que quedarían para LUZ MARY RAMIREZ por concepto de administración e impuestos.

1.25. En junio de 2014 la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA ordenó en el conjunto de la residencia prohibir la entrada a la propiedad y no suministrar información, al igual que a la inmobiliaria que se administraba la propiedad.

1.26. El 11 de abril de 2018 se llevó a cabo nuevamente audiencia de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación, que fue declarada fallida

### **3.- Las Pretensiones.**

Con base en el fundamento fáctico expuesto, el demandante solicitó lo siguiente:

**PRIMERO.** Que se declare la nulidad absoluta del acto jurídico de compraventa llevado a cabo por las demandadas mediante la Escritura Pública número 4223 del 06 de agosto de 2018 (2009) emanada de la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá, **por falta de objeto lícito.**

**SEGUNDO.** Que, como consecuencia de la anterior declaración de nulidad absoluta, se ordene la CANCELACIÓN de la Escritura Publica número 4223 del 6 de agosto de 2018 (2009) emanada de la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá y de los respectivos registros en el folio de matrícula inmobiliaria del predio trabado en la litis.

**TERCERO.** Que, como consecuencia de la anterior declaración NULIDAD ABSOLUTA por falta de objeto lícito se transfiera el derecho de dominio del predio descrito en el numeral primero del acápite de hechos, a su verdadero propietario señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO, por parte de la ciudadana SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY.

**CUARTO.** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a las demandadas al pago de los frutos civiles sobre el predio trabajo en esta litis, desde 06 de agosto de 2009, fecha en la que le transfieren la propiedad y hasta que se causen.

**QUINTO.** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a las demandadas al pago de los perjuicios materiales (daño emergente) y Lucro Cesante desde 06 de agosto de 2009 fecha en la que le transfieren la propiedad y hasta que se causen

**SEXTO.** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a las demandadas al pago de las costas y agencias en derecho.

#### **4.- Actuación Procesal.**

4.1. La demanda fue inicialmente admitida en proveído del 30 de octubre de 2018<sup>2</sup>, siendo luego reformada<sup>3</sup> y admitida el 23 de septiembre de 2019<sup>4</sup>, quedando sus pretensiones y hechos tal como se indicó en líneas anteriores.

4.2. Las demandadas, enteradas de la admisión de la demanda, y por conducto de apoderado judicial, contestaron la reforma a la demanda,

---

<sup>2</sup> Folio 116 expediente digitalizado

<sup>3</sup> Ver folios 302 -314 expediente digitalizada

<sup>4</sup> Folio 318 expediente digitalizado

oponiéndose a sus pretensiones y dando réplica al fundamento fáctico de la misma.

4.3. Propusieron como excepciones las de: (i) **“PRESCRIPCIÓN”**, indicando que toda acción ordinaria prescribe después de transcurridos 10 años, datando los hechos del año 2008; (ii) **“FALTA DE COMPETENCIA PARA DEMANDAR LA NULIDAD DE CONTRATO POR OBJETO ILÍCITO”**, que sustentan en que el demandante pretende tachar de falsedad ideológica un documento público, como es la escritura 4223 del 06 de agosto de 2009, otorgada ante el Notario 24 del Circulo de Bogotá, en consideración a que su contenido no corresponde a la verdad, correspondiente tal litis a la jurisdicción penal; (iii) **“NOVACION”**, pues por voluntad de las partes se cambió lo originalmente pactado en la promesa de compraventa, sus obligaciones fueron transformadas de manera bilateral, a través de las distintas audiencias de conciliación realizadas entre ellas; (iv) **“INEXISTENCIA DE OBJETO ILICITO”**, pues el documento público tachado de ilícito por el actor, tanto su contenido como sus firmas son ciertas y verídicas, cumple con toda la ritualidad de ley y se realizó bajo la estricta voluntad de las partes, incluyendo la del demandante;(v) **“COBRO DE LO NO DEBIDO”**, en tanto que el extremo activo, pretende se condene a las demandadas a pagarle sumas de dinero que estas no le adeudan, como quiera que la demandada Sra. LUZ MARY RAMIREZ DAZA, le devolvió los dineros que el sr. CHARRY MOLANO, prestó para la compra del apartamento 102 de la Calle 144 No. 42-60 y éste los recibió; (vi) **“BUENA FE DE LAS DEMANDADAS”** puesto que las demandadas siempre actuaron frente a la negociación de la compraventa del inmueble bajo el principio de la buena fe, nunca de manera dolosa ni fraudulenta. Todo su proceder fue en consenso y consentido con el mismo demandante, y está plenamente probado que si la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA firmó la escritura pública cuestionada como compradora, lo hizo bajo el consentimiento y autorización del demandante, decisión que le fue suministrada a la demandada SORAYA HELENA ROJAS ECHEVERRY, por lo cual suscribieron la escritura de la manera en que quedo protocolizada; (vii) **“TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE”**, con base en que el demandante, a sabiendas de la improcedencia de la demanda, lo hace causando considerables daños y perjuicios a las demandadas, deja transcurrir más de 10 años para iniciar demanda de **“nulidad de contrato de compraventa por objeto ilícito”**, bajo hechos

que faltan a la verdad, desconociendo y ocultando circunstancias propiciadas por el que dieron origen a que la escritura se hiciera a nombre de quien era en ese momento su compañera sentimental, con quien convivía y, en su sentir, la razón causal de esta demanda, es la decisión unilateral de la señora RAMIREZ DAZA, de separarse de cuerpos del Sr. CHARRY MOLANO, por las constantes agresiones físicas, verbales y morales de las que fue objeto, que la obligaron a acudir a diferentes autoridades para denunciar actos dolosos tipificados como lesiones personales y buscar medidas de protección ya que dice haber sido amenazada de muerte por el mencionado demandante; (viii) **“COSA JUZGADA”**, puesto que el mismo demandante con las demandadas, en audiencia del día 20 de JUNIO de 2009, y a solicitud de los convocantes, se reformó el contrato de promesa de compraventa, incluyendo en el mismo a la hoy demandada Sra. LUZ MARY RAMIREZ DAZA, quien se obligó a hacer pagos al precio convenido y consecuentemente que se le hiciera la escritura que perfeccionaba la promesa a su favor, diligencia que se surtió ante el CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE CONSTRUCTORES DE PAZ, bajo la presencia de la conciliadora en derecho Dra. ELSSY VERONICA MORENO GARZON; (ix) **“ACUERDO DE VOLUNTADES”**, en tanto que la demandada LUZ MARY RAMIREZ DAZA, concertó con el demandante HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO, y así él lo aceptó, la devolución de los dineros que el hubiera podido entregar a la también demandada SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY por concepto del precio acordado en la compraventa del inmueble, razón por la cual el actor, a la fecha de contestación de esta demanda, ha recibido por dicho concepto y de manos de la señora RAMIREZ DAZA la suma de \$40.000.000 aproximadamente en distintas partidas y si quedara algún saldo insoluto por pagar, honrando el acuerdo de voluntades estaría dispuesta en la etapa procesal correspondiente a pagarlo.

5. Agota la etapa de instrucción, se escucharon las alegaciones, precisándose que el fallo se emitiría por escrito a lo cual se procede en esta providencia.

## **CONSIDERACIONES**

### **1.- Validez Procesal.**

Este Juzgado observa satisfechos los presupuestos procesales, por cuanto, es competente para conocer del asunto, los extremos de la controversia tienen capacidad para ser parte, la demanda reúne los requisitos de forma y legales. Además, no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado, y deba ser declarado de oficio.

## **2.- Problema Jurídico.**

Corresponde determinar si se estructura la nulidad absoluta alegada respecto del acto contenido en la escritura pública **Escritura Pública número 4223 del 06 de agosto de 2018(2009) emanada de la Notaría 24 del Círculo Notarial de Bogotá, por objeto ilícito** argüidos por la parte actora o, si por el contrario, las exceptivas propuestas tienen la facultad de enervar dicha pretensión

## **3.- De la nulidad absoluta.**

El artículo 1740 del Estatuto Sustantivo Civil dispone la sanción de nulidad a: *“...todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”*

La nulidad, según esta misma preceptiva, puede ser absoluta o relativa.

La diferencia entre ambas la determina el siguiente artículo 1741, a cuyo tenor:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.”*

Mientras que, prosigue, *“...Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”.*

Es decir, que el negocio que jurídicamente llena las condiciones de existencia y, por lo tanto, nace a la vida jurídica, puede ser destruido en el

futuro en razón de la ausencia de alguna condición o requisito de validez, tal como lo refiere el doctrinante Arturo Valencia Zea<sup>5</sup>.

La nulidad absoluta, que es la que aquí nos convoca, puede ser entonces reclamada cuando: a) exista objeto ilícito, b) exista causa ilícita, c) se omita algún requisito o formalidad que prescriba la ley para ciertos actos o contratos, según su naturaleza; y d) alguna de las partes sean absolutamente incapaz.

En cuanto al primero de los escenarios de la nulidad absoluta, debe recordarse que entre las condiciones que todo acto jurídico debe observar, se encuentra la licitud del objeto, es decir, conforme a la ley, el orden público y las buenas costumbres.

Para el doctrinante Guillermo Ospina Fernández: *“(...) la noción del orden público se mezcla y confunde con el concepto del interés público o social, y así lo ha entendido el pensamiento jurídico desde la época romana. Algunos ejemplos ilustrarían la idea: son de orden público todas las normas pertenecientes al derecho público, puesto que este se ocupa de la constitución del estado y de los órganos que ejercen sus funciones, de las relaciones de dichos órganos entre sí y de estos con los particulares; son también de orden público, en el campo del derecho privado, todas las instituciones concernientes al estado de las personas, a la organización de la familia, a los modos de adquirir la propiedad y los otros derechos reales, a la protección de los terceros contra los actos jurídicos, etc.*

*Basta lo anteriormente dicho para comprender que las buenas costumbres forman parte integrante del orden público tal cual lo hemos descrito, por la moralidad es esencial para la conservación y desarrollo de la vida social. Por consiguiente, la expresión “el orden público y las buenas costumbres”, empleada con frecuencia por nuestro Código Civil, no deja de ser redundante.”.*

La codificación civil, presenta como ejemplos de situaciones en que el objeto ilícito se presenta cuando: se *“(...) 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.”*[artículo 1519]; cuando se enajenan 1o.) las cosas que no están en el comercio, 2o.) los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona (personalísimos), y 3o.) las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello [artículo 1521]. Y en todo contrato prohibido por las leyes [artículo 1523].

---

<sup>5</sup> Derecho Civil, Tomo I, Parte General y Personas. Ed. Temis. 2006. Pp. 590 y ss.

Por su parte, el artículo 1524 del Código Civil señala que: *“No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.*

*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.”*

Por tanto, para que el negocio jurídico sea válido debe contener causa lícita, pues *“(…) toda obligación surgida de un contrato bilateral, debe tener una causa real y lícita, que según la doctrina mayoritaria se vislumbra en el interés concreto que impulsa a cada una de las partes a celebrar el respectivo negocio jurídico, sin identificarse con la contraprestación, como inicialmente lo sostuvo la escuela clásica. Si ese móvil es ficticio, aparente o artificial, o está prohibido por la ley, o es contrario al orden público, o a las buenas costumbres (art. 1524 C.C.), el contrato, aunque verdadero –pues las partes quisieron celebrarlo y efectivamente lo celebraron-, será nulo, en los primeros eventos porque la causa es irreal, en los segundos por ilícita. Pero es indiscutible que el contrato existió y que fue ley para las partes, al punto que si se satisfizo la prestación correspondiente, no podrá repetirse lo pagado si se descubre que, a sabiendas, se contrató bajo causa ilícita (art. 1525 ib.).”*<sup>6</sup>

Deviene entonces que la causa ilícita es aquella: *“(…)prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público”*

La tercera de las circunstancias que producen nulidad absoluta es la inobservancia de las formalidades o ciertos requisitos que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan (artículo 1741 del Código Civil).

Formalidad ésta que es distinta a las exigidas *ad solemnitatem*, como lo recuerda Valencia Zea<sup>7</sup>, pues evidentemente no se estaría hablando de un acto existente pero inválido, sino de uno claramente inexistente.

Para la Corte Suprema de Justicia, lo cierto es que: *“(…) tales formalidades deben estar de manera expresa señaladas en las normas pertinentes; ejemplos hay*

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 26 de enero de 2006. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Exp. No. 11001 3103 016 1994 13368 01.

<sup>7</sup> Op. Cit. P. 591.

*cuando se exige de instrumento público para constituir usufructo sobre inmuebles (C.C Art. 826); para donar bienes raíces (Art. 1457 idem); para otorgar hipoteca (Art. 2434); para la renta vitalicia (Art. 2292). Lo propio ocurre con formalidades como la que reclaman que la promesa de celebrar contrato sea por escrito (Art. 89 Ley 153 de 1887).*

*El resultado de omitir tal rito, lo establece igualmente el mismo sistema, y debe ser también explícito, como lo hace el canon 1760 del citado ordenamiento al preceptuar: “la falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público (...)”.*<sup>8</sup>

Por último, la nulidad absoluta puede predicarse de los negocios con personas absolutamente incapaces, como lo son los impúberes, acorde con lo que norma el artículo 1504 del Código Civil.

En los casos anteriormente descritos se genera, pues, la nulidad absoluta del acto. Ello implica, en primer término, que “ (...) 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.” [artículo 1742 del Código Civil]. (subraya y negrilla adicionada por el despacho)

Respecto de las partes, como efecto de la nulidad absoluta, dispone el canon 1746 Civil:

*“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.*

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”.*

---

<sup>8</sup> CSJ SC. Sentencia SC17154-2015. M.P. Margarita Cabello.

Sentados de esta manera los derroteros jurisprudenciales, doctrinales y normativos pertinentes, el Juzgado procede a abordar el caso concreto para su solución.

#### **4.- Caso Concreto.**

Para la prosperidad de la acción de nulidad de los actos o contratos, deben aparecer demostrados los presupuestos materiales de una pretensión de esa naturaleza a saber:

- a. La existencia del contrato atacado.
- b. Que el demandante tiene legitimación para pretender la declaratoria de nulidad absoluta que impetra.
- c. Prueba de la nulidad
- d. Si la nulidad no está afectada de prescripción.<sup>9</sup>

Cuestiones que se abordan como sigue:

##### *4.1.- De la existencia del contrato de venta.*

En cuanto a este primer elemento, con la demanda se allegó copia de la escritura pública No.4223 del 6 de agosto de 2009, corrida en la Notaría 24 del Circulo de Bogotá por medio de la cual la señora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY vendió a LUZ MARY RAMÍREZ DAZA el pleno derecho de dominio y posesión del inmueble con folio de matrícula No. 50N-951089. También obra en las diligencias el certificado de tradición que contiene la inscripción respectiva<sup>10</sup>.

Por lo que no hay duda de la existencia del contrato de venta cuya invalidez se alega.

##### *4.2.- De la legitimación de las partes.*

---

<sup>9</sup> Tal como se aborda en la sentencia del 30 de marzo de 2006. Radicación 2002 00182 01.

<sup>10</sup> Folios 138 a 142 expediente digitalizado

El Tribunal Superior de Bogotá, haciendo eco de la Corte Suprema de Justicia, que acoge el criterio de Chiovenda, ha recordado que *la Legitimatío ad causam consiste en “La identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva).*<sup>11</sup>

En este caso, si bien la parte demandante no fungió como parte en el acto objeto de demanda, lo cierto es que, invoca su legitimación en razón al interés que dice profesar en la nulidad dada la intervención que tuvo en la negociación del inmueble, aspecto que fue admitido por el extremo demandado y por cada uno de los testigos, además del contrato de promesa de compraventa sobre el que es tema pacífico, constituyó la génesis del contrato de venta objeto de las pretensiones de la demanda, más allá del clausulado pactado en la convención final.

Al respecto debe recordarse nuevamente el artículo 1742 del Código Civil que confiere la facultad de pedir la nulidad absoluta de un contrato a todo el que tenga interés en ello.

Por lo demás, en cuanto a la legitimación del extremo demandado, la acción es dirigida contra quienes participaron en el acto del que se pretende su nulidad, quienes tienen, dicho sea de paso, capacidad para comparecer a juicio, por lo que se configura, en suma, la legitimación de ambos extremos procesales, sin más consideraciones a este respecto que merezcan el examen detenido del Juzgado.

#### *4.3.- De la prescripción de la acción de nulidad.*

Se iniciará por analizar la excepción de prescripción de la acción, por cuanto, de encontrarse prescrita inane resulta continuar con cualquier otro análisis dentro del asunto.

Para ese fin resulta pertinente acotar que la prescripción en su concepción general, según el artículo 2512 del Código Civil, constituye una institución jurídica que se manifiesta de dos formas, la adquisitiva o también

---

<sup>11</sup> Ver Tribunal Superior de Bogotá. Op. Cit.

denominada usucapión, que es un modo de adquirir el dominio de los bienes raíces o muebles cuando se han poseído por el tiempo y bajo condiciones señaladas en la ley, (art. 2518 del C.C.), y la extintiva o liberatoria que corresponde a un medio para extinguir las acciones o derechos ajenos cuando no se han ejercido esos acciones o derechos durante el término, también previsto en la ley, cuyo hito inicial se cuenta desde que la obligación se ha hecho exigible (art. 2535 C.C.).

En cuanto aquí interesa, el artículo 2536 del estatuto sustancial civil, prevé que en tratándose de acciones ordinarias (o verbales) como la que nos ocupa, el término de prescripción es de 10 años, que bien puede interrumpirse o renunciarse, en cuyos eventos, de presentarse, el término comenzará a contarse nuevamente.

Según el artículo 2539 ibidem, esta modalidad de prescripción puede interrumpirse: (i) naturalmente cuando el deudor u obligado reconoce tácita o expresamente la obligación frente a su acreedor o titular del derecho en juego; o (ii) civilmente cuando se presenta la demanda judicial.

Este último caso esto es, la interrupción civil, debe mirarse en concordancia con el inciso 1° del artículo 94 del Código General del Proceso, en cuanto dispone que *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente de la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado”*.

Del contenido de la norma se extrae, que el acto de presentación de la demanda, para que tenga el efecto jurídico de interrumpir el fenómeno de la prescripción exige del interesado en la paralización del término prescriptivo que viene andando, ejecutar el acto de notificación del demandado, dentro del año siguiente a la notificación por estado del auto admisorio o del mandamiento de pago en su caso, pues de lo contrario, el efecto de la interrupción solo se activará con la notificación directa del accionado.

En el *sub lite*, el acto cuya invalidez se pretende data del 6 de agosto de 2009, registrada el 13 de agosto de 2009 según anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

La demanda fue presentada el día 10 de agosto de 2018, esto es, con antelación a los 10 años que se cumplirían el 13 de agosto de 2019, pero para que tuviese la virtualidad de que la presentación de la demanda interrumpiera el término prescriptivo es necesario que el auto admisorio se notificará dentro del año siguiente, de lo contrario, los efectos se producirían al momento de la notificación.

La demanda se admitió el 30 de octubre de 2018, siendo notificada por estado el 31 de octubre del mismo año; y se notificó por aviso a la parte demandada, el 12 de junio de 2019<sup>12</sup>. Esto es, dentro del año dispuesto por la norma procesal. Por ende, la presentación tuvo la virtualidad de interrumpir el término prescriptivo.

Agotado el punto de la prescripción, al no prosperar la excepción en mención, procederá el Despacho a verificar si se configuran las causales de nulidad alegadas.

#### *4.4.- De la probanza de la nulidad propuesta.*

Para el demandante, se estructuró objeto ilícito en tanto que, por un lado, las demandadas en forma dolosa y de mala fe presentaron un contrato de promesa de compraventa distinto al primigeniamente firmado para el negocio, de forma temeraria y haciendo inducir en error al notario, con el objeto de excluirlo, como verdadero comprador.

Según su argumento, el día 6 de agosto de 2009, la señora SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRY transfirió el dominio del inmueble a la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA quien también en forma dolosa y de mala fe lo recibe a sabiendas que no tenía capacidad de pago y del detrimento patrimonial que se causaría al señor HENRY DE JESUS CHARRY MOLANO.

---

<sup>12</sup> Aviso entregado el 11 de junio de esa anualidad, que se entiende surtida al finalizar el día siguiente, acorde con el artículo 292 del C.G.P.

En su sentir, la demandada SORAYA ELENA ROJAS ECHEVERRI faltó a la verdad al manifestarle al señor Notario que los había recibido de la señora LUZ MARY RAMIREZ DAZA y no del accionante; y a su vez, ésta última afirmar que los recursos eran propios faltando a la verdad, pues también era consciente que la fuente financiera provenía del Ejército Nacional de Colombia, donde trabajaba el demandante y quien había pagado el precio inicial y el préstamo otorgado por el Banco AV Villas.

Advierte el Despacho, no obstante, que la argumentación del accionante no encaja en las causales establecidas por la normatividad como objeto ilícito, a saber: la venta de una cosa que no están en el comercio; la transferencia de derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona; la enajenación las cosas embargadas por decreto judicial, sin autorización del juez ni consentimiento del acreedor, o que se trate de un contrato prohibido por la ley.

En materia civil, a lo sumo, sus alegaciones en lo esencial aluden a aspectos concernientes al fingimiento de los convenios, más no propiamente al objeto ilícito y las alegaciones de carácter punible (falsedad ideológica) que alega escapan a la órbita de esta acción y desborda, por demás, la competencia de esta jurisdicción en tal aspecto.

Y es que las pruebas traídas a las diligencias documentales y testimonios no dan cuenta que el bien inmueble no pudiese ser materia de enajenación, pues ni se demostró embargo u otra medida cautelar sobre el mismo, ni aparece como de propiedad de la Nación, de una entidad territorial o de cualquier entidad pública y, en fin, que fuera de aquellas cosas que por su naturaleza son inajenables. Como tampoco aparece acreditado, que las partes contractuales consistieran en un convenio prohibido por la ley.

Por el contrario, de la escritura pública aportada, se extrae que el objeto de la venta no es otro que un apartamento, numerado con el 102 del Edificio Multifamiliar Santa Helena Cinco P.H., ubicado en la Calle 146 A No. 53 A – 60, con los linderos que allí constan. Inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 951089 y la cédula catastral número 144421 18.

Así pues, se itera, del certificado de tradición y libertad se evidencia que el objeto lo conforma un inmueble de propiedad privada que se hallaba en el comercio, sin recaer prohibición para su enajenación, por lo que se puede colegir la licitud del objeto, sin que se advierta que la compraventa realizada por el extremo demandado sea un contrato prohibido por la ley concretamente en el asunto.

Las probanzas aportadas por el accionante, se dirigieron a acreditar los pormenores de la negociación, su propia intervención en el acuerdo de venta y el de la demandada Luz Mary Ramírez, la fuente de los recursos para la compra y el reproche en cuanto a la configuración de la parte compradora y su exclusión como tal. Aspectos que lejos de dar cuenta de estructuración de alguno de los eventos contemplados por la ley como objeto ilícito, se refieren a circunstancias que escapan a los supuestos de hecho establecidos taxativamente para el supuesto de nulidad absoluta y que podrían enmarcarse en otra institución, pero no ésta.

En esas condiciones, se determina que las pretensiones del libelo carecen de vocación de prosperidad, por lo que hay lugar a declarar probada la exceptiva que se relaciona con los motivos de la negación de las pretensiones de la demanda por la ausencia de objeto ilícito y eximirse del análisis de las restantes excepciones, al amparo de lo estatuido en el artículo 282 del Código General del Proceso, respecto de las demás excepciones planteadas.

Conviene acotar, como ya se dijo, de las pruebas aportadas no se logra establecer el objeto ilícito que esgrimió el accionante, como tampoco se observa que las partes del contrato hubieran incurrido en otro causal de estructura nulidad absoluta y que, por demás, aparezca de manifiesta en el acto o contrato como lo dispone el artículo 1742 del Código Civil para que proceda su declaración de oficio.

Así las cosas, la exclusión que alega el accionante en el contrato de compraventa, a pesar de haber pagado parte del precio del inmueble o su totalidad, no se enmarca en la causal de la nulidad absoluta incoada ni cualquiera otra que aparezca de manifestó en el acto o contrato y que permita su declaración de oficio. Por lo anterior, se evidencia que la elección de la acción no fue la adecuada, pues no era la acción de la nulidad absoluta

de la escritura sino otra acción la que podría llevar a lo pretendido por el actor, en punto de que se le reconociera como el posible real comprador del bien raíz, pretensión que no puede entrar a estudiar esta juzgadora oficiosamente.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR PROBADA** la excepción nominada INEXISTENCIA DE OBJETO ILICITO, por lo expuesto en la parte motiva, en consecuencia,

**SEGUNDO. NEGAR** las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**TERCERO. DECRETAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en las diligencias. OFICIESE y secretaría proceda a su trámite conforme el Decreto 806 de 2020.

**CUARTO. CONDENAR** en COSTAS al demandante. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$2.410.000, Mcte. Líquidense las costas por secretaría.

**Notifíquese y Cúmplase**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA**  
**JUEZA**

JDC

Firmado Por:

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3ce0e13df29ba6f19aebba0a8146c8110b560fdea6644ca9030fe930e48ea325**

Documento generado en 01/06/2021 07:23:48 AM