



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE GUAPI CAUCA**  
**jprctoguapi@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
**Código 19318-31-89-001**

**SENTENCIA 1ª INSTANCIA N° 04**

Guapi Cauca, veintiocho (28) de marzo de dos mil veintitrés (2.023)

**Asunto:** DECLARATIVO NULIDAD ABSOLUTA  
**Demandante:** HECTOR MARINO ANGULO CAICEDO  
**Coadyuvante:** VÍCTOR STALIN ANGULO CAICEDO  
**Demandados:** FLOR SINISTERRA MONTAÑO, JESUS  
ANTONIO SINISTERRA HINESTROZA, y  
BLADIMIR SINISTERRA MONTAÑO

El señor **HECTOR MARINO ANGULO CAICEDO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, mediante apoderado judicial, formuló demanda para que por los trámites de un proceso declarativo de nulidad absoluta de contrato de compraventa, dirigido contra los señores **FLOR SINISTERRA MONTAÑO, JESUS ANTONIO SINISTERRA HINESTROZA, y BLADIMIR SINISTERRA MONTAÑO**, con fundamento en los hechos del libelo promotor y en fallo que cause ejecutoria, se declare la nulidad absoluta del contrato de la escritura pública N° 071, en el que se vendió el bien inmueble identificado con la matrícula N° 126-934, inmueble ubicado en la Carrera 2 # 8-37 del Municipio de Guapi, al considerar la parte demandante estar viciada en el consentimiento, error fuerza y dolo. Ordenando la cancelación e inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la condena en costas y el reconocimiento de frutos civiles.

Los supuestos fácticos de tal pretensión se compendian así: Que la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, el día 1 de julio de 2010, suscribió con vicios del consentimiento contrato de compraventa del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 126-934, según escritura pública N° 071 de la Notaría

Única del Círculo de Guapi. Que en su estado de convalecencia y enferma teniendo una falsa representación de la realidad conforme a documentos e historia clínica, no estaba en condiciones de hacer ninguna clase de negocio jurídico; que los compradores se aprovecharon del estado de salud de la promitente vendedora.

Señala que son latentes las irregularidades que se reflejan de la escritura pública y el certificado de tradición, de las que resalta el precio por tres millones de pesos y que conforme el avalúo anexo correspondía a \$44.001.500, precio del 100% del inmueble y que en el presente caso sería de \$22.000.7500, al tratarse de una venta parcial, hecho que se refleja en el numeral 6 del certificado de tradición, con una superficie de 3.75 metros de frente por 27,50 metros de fondo conforme a escritura pública N° 071 del 1 de julio de 2010, de la Notaría Única del Círculo de Guapi.

Afirma que en la cláusula 4 de la escritura pública N° 071 del 1 de julio de 2010, de la Notaría Única del Círculo de Guapi, se documentó que existía hipoteca abierta de primer grado, lo que es totalmente falso toda vez que del certificado de tradición adjunto, se puede evidenciar que el gravamen ya se había cancelado, lo que evidencia el estado mental de la vendedora, pues desconocía la realidad que la rodea; que sin darse cuenta del grave error que estaba cometiendo al vender un inmueble que por su precio y la creencia que el inmueble estaba bajo una hipoteca en primer grado los señores **FLOR SINISTERRA MONTAÑO, JESUS ANTONIO SINISTERRA HINESTROZA y BLADIMIR SINISTERRA MONTAÑO**, se aprovecharon y engañaron por su estado de salud a la señora **ANGULO CUERO**.

Sostiene que la ignorancia o concepto equivocado que tenía la promitente vendedora al momento de la firma del contrato de compraventa, con relación a la enfermedad que poseía para ese momento y la falta de conocimiento para la formación de la voluntad configuran el vicio de consentimiento de error de hecho, por no conocer el valor real del inmueble en cuestión y la realidad jurídica del mismo al momento de la firma de la compraventa, en donde se desata en los promitentes compradores la oportunidad de un negocio que solo ellos comprenden la realidad en las que

era una oportunidad única que no se les volvería a presentar, firmando el contrato de compraventa adoleciendo de vicio (Sic).

Indicia que la base de una creencia inexacta que la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, tenía sobre el inmueble, sobre el valor real del mismo y en el caso de que se hubiese conocido el error que está cometiendo, no se hubiera celebrado el contrato de compraventa o este se hubiese celebrado de otra manera donde se configura el vicio de error (Sic); que los promitentes compradores conociendo de la situación de la vendedora en especial del estado de salud, la falta de conocimiento, la ignorancia, en concepto equivocado que tenía sobre el valor real del inmueble y a sabiendas de los familiares o herederos y la certeza que muy pronto moriría por la enfermedad (Sic), hechos que se verifican del certificado de tradición y de la escritura del inmueble, como son los herederos del 50% del bien y la condición y aceptación de que los promitentes compradores no podrán disponer del mismo hasta que la vendedora muera, son demostrativos de la mala fe en el sentido amplio con la intención de inferir o causar, artificio engaño, maquinación consiente y deliberada a provocar el error de la vendedora, obteniendo su consenso o voluntad para celebrar la compraventa o acto jurídico, evidenciando el vicio del consentimiento.

Advera que los promitentes compradores del inmueble en disputa, forzaron la voluntad de la vendedora para que firmara el contrato por el supuesto gravamen en los que estaba inmerso el bien, lo que se aclara en el certificado de tradición en la que por su ignorancia no pudo certificar que este ya se había cancelado, con lo que se configura el vicio del consentimiento de la fuerza, de igual manera se ha reflejado que tanto la secretaría como el notario en la fecha de la firma del contrato de compraventa, la obligación de estos funcionarios era subsanar el acto jurídico donde es de trascendental importancia comprender las obligaciones que le asisten a estos profesionales del derecho, estando dentro de las principales obligaciones las de información y consejo, es así como la gran mayoría de las veces quienes comparecen al despacho notarial son personas que ignoran el procedimiento y las formalidades de los actos jurídicos que pretenden realizar, en las que se le podría exigir la responsabilidad patrimonial correspondiente por lo que no subsanar los errores cometidos por la promitente vendedora.(Sic).

Que al ver la renuencia de los promitentes compradores a llegar a hacer un acercamiento y finiquitar los vicios de consentimiento de error, fuerza y dolo y llegar a un acuerdo amistoso y retroceder el acto jurídico, se da a conocer los actos arbitrarios que ocasionaron los promitentes compradores a la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, actuando su hermano como legítimo heredero señor **HÉCTOR MARINO ANGULO CAICEDO**, lo que lo legitima por activa conforme las normas sustanciales y procesales.

Admitida la demanda (Auto del 8 de octubre de 202) se ordenó darle el trámite señalado para los procesos declarativos, disponiendo correr el traslado de rigor a los demandados por el término legal, así como el emplazamiento de los herederos determinados e indeterminados de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO** (Auto del 17 de noviembre de 2021) que pudieren tener interés jurídico en oponerse a las pretensiones del actor contra quienes se dirigieron las pretensiones, además de decretarse la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, y reconocer personería adjetiva al apoderado judicial del demandante.

Una vez inscrita la demanda, comparecieron los demandados mediante vocero judicial, para proceder previa declaración de notificación por conducta concluyente, a contestar la demanda, para negar la mayoría de los hechos y oponerse a las pretensiones del demandante, aduciendo que el negocio jurídico demandado goza de presunción de legalidad, además de ser improcedente la declaratoria de nulidad por vicios del consentimiento error, fuerza, dolo toda vez que de existir dichos presupuestos se estaría hablando de acción de nulidad relativa en los términos del artículo 1741 del C.C; que no hay lugar al reconocimiento de frutos civiles al no haberse hecho mención de los mismos, pidiendo la condena en costas y perjuicios por ser una acción temeraria.

Con la contestación de la demanda presentan las excepciones de mérito de "...FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CASUSA POR ACTIVA" "INEXISTENCIA DE DOLO, ERROR O FUERZA MAYOR COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO" "CAPACIDAD LEGAL" "CONSETIMIENTO LIBRE" "INEXISTENCIA DE OBJETO Y CAUSA ILICITA" BUENA FE" "CADUCIDAD DE LA ACCION"

*“PRESCRIUPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA A FAVOR DE LA DEMANDADA”* fundamentadas en la afirmación de no haberse acreditado la legitimación en la causa por activa en razón del parentesco en los términos del artículo 62 y/o 68 del C.G.P; afirmándose que no le asiste interés jurídico al señor **HECTOR MARINO ANGULO CAICEDO** al carecer de parentesco con la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, citando los artículos 1040, 1042, 1047 1742, 1743 del C.C.

Transcribe apartes de la sentencia SC3631-2021, en la que fue magistrado ponente el Dr. **ALONSO RICO PUERTA**, para refrendar la falta de la legitimación en la causa; afirma que no existe dolo, error o fuerza como vicio del consentimiento, que los elementos esenciales del contrato se encuentran configurados, como lo son la cosa y el precio, que no existe prueba alguna de las condiciones médicas de la vendedora al momento de realizar la compraventa, que no se determina el diagnóstico que demuestre la condición de incapacidad legal; para lo cual hace referencia a los artículos 1502 del C.C. y 14 de la Constitución, señalando que del registro civil de nacimiento de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, no existe inhabilidad para el ejercicio de la capacidad jurídica.

En cuanto a la inexistencia de objeto y causa ilícita, sostiene que nunca el bien objeto de la controversia estuvo sometido a ningún objeto o causa ilícita, toda vez que la vendedora tenía plena capacidad para ejercer los atributos de la propiedad privada, advirtiéndole que el demandante olvida que los artículos 1519 y 1524 del C.C. regulan el objeto y causa lícita de las obligaciones, normas que transcribe, afirmando que no se trata de un inmueble inmerso en las circunstancias descritas por el legislador en los artículos 1519 y 1521 al no existir ningún tipo de gravamen que limitará la propiedad como tampoco en contravía a las buenas costumbres.

Afirma que el negocio fue celebrado bajo la presunción de la buena fe artículo 83 de la CN, y los artículos 66 del C.C, y 1516 lb, debiéndose en todo caso probar la mala fe artículo 167 del C.G.P; que el negocio jurídico fue celebrado en cumplimiento de la norma sustancial artículos 1494, 1495 y 1849, que al proceso se arrimaron documentos con reserva legal, que de ninguna

manera prueban el error, vicio o fuerza, de igual forma afirma que la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO** no fue demostrado.

Informa en cuanto a la caducidad que según lo dispuesto en el artículo 1750 del C.C, como quiera que si bien es cierto las pretensiones se encuentran orientadas a la declaratoria de la nulidad absoluta, las misma se invoca como ocasión de error, fuerza y dolo mismas que de conformidad con lo previsto en el artículo 1741 del C.C, son del resorte acción de nulidad relativa, la que da lugar a la acción rescisoria, manifestado que son nulidades relativas aquellas que no devienen de causa u objeto ilícito, ausencia de formalidades y solemnidades que demanda la ley, o la celebración de excepciones de inexistencia de causa y objeto ilícito que la compraventa del inmueble objeto de litigio y sus acto antecedentes se encuentra en la legalidad de las normas sustanciales.

Advera que el legislador se ocupó de establecer el plazo otorgado para perseguir la rescisoria el cual es de 4 años, plazo que debe contarse conforme el artículo 1750 C.C., que si bien la demanda es de nulidad absoluta por causa ilícita, lo cierto es que de las pretensiones se deduce que es una nulidad relativa por vicios del consentimiento, error, fuerza y dolo, por lo que resulta procedente la aplicación del artículo 1750 del C.C.; de igual forma como sustento de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio afirma que existe un justo título que bajo los presupuestos normativos dan lugar a su declaratoria, al tener los demandantes la posesión regular de conformidad a lo previsto en los artículos 2533, 2529, 664, 669, 673, 764, 768.

Realizados en legal forma los llamamientos edictales ordenados, al no acudir persona alguna que se creyeran con derechos sobre el bien objeto de usucapión, se designó un Curador ad-litem para representar a los herederos determinados e indeterminados de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, quien luego de notificado del auto admisorio y surtido el traslado del escrito incoatorio, de forma extemporánea dio respuesta a la demanda, afirmando que son ciertos los hechos 1º, 2º y 3º, no oponiéndose a las pretensiones del demandante, y no propuso excepciones.

Posteriormente, el coadyuvante, **VICTOR ESTALIN ANGULO CAICEDO**, mediante apoderado judicial, previa admisión de su intervención contestó la demanda afirmando los hechos, solicitando el reconocimiento de las pretensiones.

Trabada en esta forma la relación jurídico procesal, se dio traslado de las excepciones de mérito presentadas dentro de la demanda, sobre las cuales guardaron silencio los demandados, y una vez cumplidas las etapas procesales subsiguientes de conciliación, decreto, práctica y obtención en lo posible, de las pruebas solicitadas por las partes, se corrió traslado para los alegatos de conclusión, prerrogativa de la cual hicieron uso los apoderados, para en lo sustancial, solicitar que se acceda a las pretensiones de la demanda, por cuanto de las pruebas se demostraron los presupuestos para un fallo de naturaleza declarativa de nulidad absoluta del negocio jurídico que se demanda, al existir vicios del consentimiento, error, fuerza y dolo, como quiera que la vendedora fue asaltada en la buena fe el desconocimiento del estado jurídico del bien inmueble traditado, por su parte el apoderado judicial de la parte demandada se reiteró en las excepciones.

Llegado el expediente a Despacho, se procede a decidir el fondo del litigio, ante la inobservancia de causales de impedimento o de nulidad que puedan afectar la actuación hasta ahora surtida.

### **CONSIDERACIONES GENERALES:**

La presente relación jurídico-procesal exhibe la concurrencia de los diversos presupuestos procesales indispensables para un pronunciamiento de fondo, como lo son: la demanda en forma, competencia del Juzgado para conocerlas, tramitarlas y decidir las en primera instancia, y las capacidades para ser parte y para comparecer por sí mismas, respecto de los contendientes; el actor, como persona natural que es, asistido por un profesional del derecho, titulado, y en ejercicio para postular ante el órgano jurisdiccional, y la parte demandada, que estuvo a derecho en la forma antes relacionada, igualmente asistidos por apoderado judicial, y las demás personas indeterminadas, representadas judicialmente por un Curador Ad-Litem, ante la incomparecencia de persona alguna que pudieren tener interés jurídico en oponerse a las pretensiones del actor.

El debate jurídico en el presente proceso se circunscribe a determinar si se configuran los elementos estructurales que configuran la declaratoria de nulidad absoluta deprecada de la escritura pública N° 071, por medio de la cual se documentó la venta del bien inmueble identificado con la matrícula N° 126-934, inmueble ubicado en la Carrera 2 # 8-37 del Municipio de Guapi, por estar viciada según la parte demandante en el consentimiento, error, fuerza y dolo; nulidad que debe ser estudiada en la forma, tiempo y condiciones que se determinan en los artículos 1740 a 1756 del Código Civil; o si por el contrario los demandados lograron demostrar de manera legal y suficiente, por alguno de los medios probatorios consagrados en el Art. 165 del Código General del Proceso, las excepciones que invocaron.

Al respecto la jurisprudencia constitucional ha precisado:

*“(…) El contrato de compraventa en nuestro derecho civil está sometido, como en general todo sistema de contratación, al principio de la libertad o autonomía contractual, según el cual las partes pueden obligarse libre y válidamente mientras no se desborden los límites establecidos por la ley (C.C. Art. 14, 16 y 1602).*

*“la ley no prueba el hecho de que las partes contratantes obtengan cierta ventaja en la relación negocial, lo cual encuentra su justificación formal en las previsiones del Código Civil, entre otras. En las que autorizan a los contratantes para señalar el precio de la venta (C.C. Art. 1834 y 1865)*

*“si bien es cierto que la ley deja al arbitrio de las partes la definición del precio de la cosa objeto de la compraventa, como se acaba de señalar, y hasta permite que se determine “por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen”, sanciona el abuso en que se pide incurrir so pretexto de la autonomía contractual, lo cual se conjura apelando a la figura de la lesión enorme, instrumento restaurador del equilibrio quebrantado en la compraventa (Art. 1946). Pues no se debe olvidar que el precio, objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor, es un elemento esencial de dicho negocio jurídico, de suerte que lo que afecte su existencia (no consistir esencialmente en dinero, ser indeterminado o no ser real y serio) influye necesariamente en la existencia del contrato.*

*“la lesión enorme no constituye una institución de aplicación generalizada en nuestro derecho civil y se ha consagrado como un instrumento adecuado de control y defensa del principio de “equidad”, que puede verse comprometido no solo en la compraventa sino también en otros actos o convenios jurídicos como ocurre en la permuta de inmuebles (Art. 1958), la aceptación de una asignación por causa de muerte (Art. 1291), la partición de una herencia (Art. 1401 a 1410), en las obligaciones con cláusula penal (Art. 2455) y anticresis (Art. 2466).*

*“Del texto en cuestión (se hace referencia al Art. 1947, modificado por el Art. 32 de la ley 57 de 1887) y las demás disposiciones que regulan la figura, se deduce los elementos que la viabilizan, señalan sus condicionamientos y la efectividad de su ejercicio; en tal virtud, para que opere la lesión se requiere: a) que el actor haya sufrido un perjuicio en la proporción que establece la ley (Art. 32 L.57/87); b) que se refiera a compraventas en que la ley autoriza la acción (ídem); c) que la acción se promueva dentro de los términos establecidos por la ley (Art. 1954) d) que la cosa permanezcan en poder del comprador (art. 1951); y, e) que no se haya renunciado válidamente a su ejercicio (Art. 1950)*



*“en nuestro Código Civil la acción está construida sobre un presupuesto enteramente objetivo (la desproporción enorme en el justo precio) sin que importe para efectos de su reconocimiento, las condiciones subjetivas o de motivación que pudieron mover la voluntad de la parte perjudicada con la lesión de su patrimonio...”*

*“Establecida judicialmente la lesión enorme se invalida el negocio jurídico, pero el efecto inmediato de la medida no supone volver las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato, porque la ley consagra una obligación facultativa a cargo del demandado que se resuelve en la necesidad de restablecer el equilibrio roto, pudiendo, si lo profiere, consentir en la rescisión o evitarla restableciendo efectivamente dicho equilibrio (Art. 1948) ...*

*“la acción rescisoria, cuyo titular puede ser tanto el vendedor como el comprador, regula el manejo del hecho antijurídico de ocurrencia en una negociación concreta, en la cual el vendedor recibe del comprador un precio muy inferior al justo que le corresponde al bien para la época del contrato en el que paga el comprador muy por encima del precio que justamente vale el bien respectivo.*

*“la ley no compara las situaciones lesivas que afrontan las partes en el negocio jurídico. Sino que simplemente registra los hechos, los describe y les confiere un efecto dirigido a restaurar el desequilibrio injusto que ocasionan. O sea que para la ley son evidentemente distintas las circunstancias que rodean y mueven a cada uno de los contratantes y por eso las maneja independientemente teniendo en cuenta su individualidad diferente.*

*“en el Código Civil las instituciones concretas en que se mueven las partes dentro de la compraventa no son similares, a pesar de ser sujetos de un mismo contrato. Ello resulta evidente del tratamiento que le depara la ley a cada una y que se traduce en la asignación de prestaciones distintas a que se obligan, así como la diferencia de las acciones que se reconocen y consagran en beneficio de cada una de ellas.*

*“Así se tiene que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido, como la del vendedor, entre otras, la de entregar materialmente la cosa y hacer su tradición. Estas obligaciones son jurídicamente diferentes, como son también distintas las acciones de saneamiento en beneficio del comprador y la lesión enorme que se reconoce a las partes en los términos que dispone la ley. Sería absurdo exigir que las obligaciones y acciones a cargo o en favor del vendedor o del comprador, fueran iguales bajo el pretendido supuesto de que se desconocería de otra manera la igualdad de los sujetos de la relación contractual... (C. Const, Sent. C-222/94).*

## **DE LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESCISORIA DE LA VENTA POR LESIÓN ENORME EN EL PRECIO PAGADO O RECIBIDO POR LA COSA - DE LA LEGITIMACIÓN y LA CADUCIDAD**

El artículo 1946 del Código Civil consagra que el contrato de compraventa “...podrá rescindirse por lesión enorme...”, y el 1947 establece que el vendedor sufre esa afectación “...cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende...”, y el comprador a su vez la experimenta en el evento de que “...el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella...”, entendiéndose que el justo precio “...se refiere al tiempo del contrato...”

Las citadas disposiciones sustanciales permiten deducir que la acción rescisoria tiene el claro propósito de garantizar el principio de equidad o equilibrio económico en las prestaciones de los contratantes, que se mide en la proporción fijada por el legislador.

En sentencia **SC1182-2016, Radicación N° 54001-31-03-003-2008-00064-01** del ocho (8) de febrero de dos mil dieciséis (2016), siendo Magistrado Ponente el Dr. **ARIEL SALAZAR RAMÍREZ** la H. **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA -SALA DE CASACIÓN CIVIL**, se expresó:

*“... 3.1. Respecto de la legitimación para incoarla se ha dicho que «(...) el vendedor, o el comprador, que se considere enormemente lesionado en relación con el precio de un inmueble transferido en compraventa, está legitimado para pedir la rescisión del contrato» (CSJ SC, 6 May. 1968), añadiéndose posteriormente que «teniendo como objeto... el restablecimiento en lo posible del equilibrio contractual, son las partes intervinientes en el negocio jurídico en que se pregona la lesión, en términos generales, los legitimados para incoar la acción, vale decir, el comprador o el vendedor, según el extremo que haya sido la víctima» (CSJ SC, 5 May. 1998, Rad. 5075; el subrayado es ajeno al texto).*

*Si el contratante ha fallecido, la acción, que es personal y de carácter patrimonial «pasa a sus herederos, 'porque formando parte tal acción de la universalidad transmisible del causante, se fija en cabeza de sus sucesores universales, como los demás bienes transmisibles. Basta pues, la vocación hereditaria de herederos forzosos o simplemente legales o testamentarios, para que quien goce de ella tenga interés jurídico para ejercer las acciones que tenía su antecesor y pueda ejercitarlas en las mismas condiciones que éste podría hacerlo si viviera' (sentencia del 19 de diciembre de 1962)».<sup>1</sup>*

*En otra oportunidad indicó esta Corporación que:*

*(...) La rescisión por lesión enorme, según la forma como ella quedó concebida en los artículos 1946 y siguientes del C. Civil, tiene que ser vista como institución que puede ser ejercida respecto de los contratos de compraventa de inmuebles, y solo por el comprador y el vendedor que hayan podido ser afectados al realizar una tal negociación; traduce esa idea que los ajenos al negocio no están legitimados para ejercitar la respectiva acción, lo cual armoniza, además, con el principio de la relatividad de los contratos, en virtud del cual, quienes no concurren a su celebración, mal podrían ser vistos como perjudicados por su efecto. Los contratos, por regla general, ni aprovechan ni perjudican a los que no han concurrido a celebrarlos. (CSJ SC, 12 Dic. 2003, Rad. 2002-0039-01; destacado propio).*

*Y después sostuvo: «(...) la transferencia definitiva del inmueble a un tercero de buena fe impide que éste pueda resultar cobijado por la protesta de lesión, que es asunto que concierne únicamente a quienes intervinieron en la venta fustigada, y que, por lo mismo, no puede afectar el patrimonio de esos terceros» (CSJ SC, 30 Ene. 2007, Rad. 1993-2889-01).*

*Los aludidos pronunciamientos refieren al principio conforme al cual, generalmente, la lesión enorme en el contrato de compraventa solo perjudica al vendedor o al comprador del bien, y a que no puede adelantarse el proceso rescisorio contra terceros adquirentes de buena fe, pues no les es oponible el negocio antecedente en el que ocurrió ese menoscabo.*

---

<sup>1</sup> *Ibidem.*

No obstante, dado que no solo los primeros pueden resultar afectados por el desequilibrio patrimonial, dicha regla admite excepciones, las cuales de ningún modo son incompatibles con que la rescisoria sea considerada como una acción personal, pues tal atributo únicamente indica que no responde «al hecho de ser el actor titular de derecho real sobre la cosa» (CSJ SC, 30 Ago 1955, LXXXI, 79; CSJ SC, 13 May 1987, G.J. 2427, p. 213), pero no la adscribe de manera exclusiva a los contratantes.

3.2. El asunto de la legitimación de las partes en la lesión de ultra dimidium no puede estar, tampoco, regido por la aplicación del principio de relatividad de los contratos en la forma restrictiva en que se le ha entendido, la cual conduce a una falsa idea acerca de los efectos de esos negocios que desconoce su proyección sobre la situación jurídica de personas que no han intervenido en el acto.

Ese postulado, conocido por el aforismo romano *res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest*, en desarrollo del cual se ha afirmado que los acuerdos de voluntad no generan consecuencias sino entre los contratantes, lo que dimana de que siendo el acuerdo de voluntad una «ley» para las partes (art. 1602 C.C.) no puede éste imponerse a quienes no han manifestado su consentimiento para celebrarlo, no tiene hoy el carácter absoluto que antes se le atribuyó, e incluso su alcance ha sido morigerado (CSJ SC, 4 May 2009, Rad. 2002-00099-01).

Ha existido un mal entendimiento del aludido principio -explicó la jurisprudencia- «todo por echarse al olvido que en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo. Dicho de otro modo, no sólo el patrimonio de los contratantes padece por la ejecución o inejecución del negocio jurídico; también otros patrimonios, de algunos terceros, están llamados a soportar las consecuencias de semejante comportamiento contractual» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01).

Y como ejemplo de lo anterior, señaló:

No hace mucho, por ejemplo, alegaba un recurrente que ante el impago de un cheque, el tenedor, así encontrase culpable al banco de ese hecho, necesariamente tenía que reclamarle al girador, pues al banco no podía demandar ya que ninguna relación contractual lo unía a él; y tampoco podía hacerlo extracontractualmente porque si aun así resultaba menester establecer el eventual incumplimiento por el banco del contrato de cuenta corriente, de todos modos sería permitir que la acción de un extraño terminara definiendo la suerte del contrato, y sin la comparecencia de todos sus celebrantes. A lo cual hubo de responder la Corte en los siguientes términos: Planteamiento semejante parecería encontrar apoyo en el citado principio [*res inter alios acta*]. “Se dirá, en efecto: el contrato no incumbe sino a sus celebrantes, y por consiguiente las acciones que allí se deriven no tienen más titular que ellos mismos; todo intento de los demás por penetrar en el contrato, ha de ser rehusado.

Ese argumento -sostuvo- «deja de ver que un hecho puede generar diversas proyecciones en el mundo jurídico; de aquí y de allá. (...) Los perjuicios de un comportamiento anti-contractual, verbigracia, podrían lesionar no sólo al co-contratante sino afectar a terceros, e incluso llegar a afectar no más que a terceros: el mismo hecho con roles jurídicos varios».<sup>2</sup>

3.3. En la periferia del contrato, entonces, existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente.

La distorsión de que ha sido objeto el axioma *res inter alios acta* ha representado, en no pocos casos, la imposición de un obstáculo o blindaje del convenio frente a las personas que, aunque ostentan un interés jurídico serio en virtud de los efectos que le reporta ese negocio jurídico, no concurrieron a su celebración, cuando su genuino alcance excluye únicamente a

---

<sup>2</sup> Ibídem.

quienes son enteramente ajenos a la relación contractual, también llamados terceros absolutos o *penitus extranei*.

Son ellos los sujetos totalmente extraños al contrato y que no tienen vinculación alguna con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha.

En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones.

En ese sentido «puede suceder –anota Morales Molina– que un tercero se halle jurídicamente vinculado a una de las partes principales o a la pretensión que se debate, y que por ello pueda resultar afectado por la sentencia que llegue a proferirse. A éste se le denomina tercero interesado, y por razón de su interés jurídico la ley le brinda los medios de intervenir en el proceso para hacerlo parte».<sup>3</sup>

Dentro de esa categoría están los «cesionarios, o los herederos o causahabientes a título universal o singular» y también los deudores solidarios o de obligación con objeto indivisible, los coherederos, los comuneros, los titulares de derechos reales principales cuando la propiedad se halla desmembrada, el cónyuge respecto a bienes sociales, el adquirente de cosa litigiosa, o el propietario del bien gravado con garantía real.

Tal modalidad se ha hecho extensiva a los acreedores en relación con los actos jurídicos realizados por el deudor, toda vez que el patrimonio de éste constituye prenda general de garantía, y también se reconoce en «aquellos en cuyo favor se ha estipulado una relación contractual, según los términos del artículo 1.506 del Código Civil» (CSJ SC, 5 Ago 2013, Rad. 2004-00103-01).

En la providencia que se acaba de citar, la Corte se pronunció sobre los efectos de la declaración de la simulación de un negocio jurídico y sostuvo que «muy a menudo ocurre que como resultado de las relaciones jurídicas posteriores al contrato simulado, las consecuencias de éste tienen incidencia directa en otras personas, ante lo cual cabe preguntarse si un acto aparente posee la virtualidad de lesionar los intereses de terceros; entendiendo por estos últimos –en sentido amplio– los sucesores a título universal (herederos y legatarios), los acreedores quirografarios, los causahabientes a título particular, e, incluso, el *penitus extraneus*».

Los terceros relativos están legitimados para participar en el litigio, es decir están en una condición en virtud de la cual ellos mismos hubieran podido ejercer la pretensión, o sea que son sujetos de intervención principal, pues poseen un derecho propio distinto de los del demandante y demandado, de ahí que no es posible acallar su interés jurídico con el solo argumento de que no concurrieron a la formación del contrato.

De ahí que su legitimación haya sido reconocida por la jurisprudencia en acciones como la de simulación, pues «todo aquel que tenga un interés jurídico protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquellas como éstos están capacitados para ejercitar la acción...(G.J. tomo LXXIII, pág. 212)» (CSJ SC, 27 Ago. 2002, Rad. 6926)...

## **MATERIAL PROBATORIO**

---

<sup>3</sup> MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. 8ª ed. Bogotá: Editorial ABC, 1983. p. 239.

Se debe a continuación entrar a valorar el acervo probatorio, conformado por los documentos aportados con la demanda y lo recogido en el informativo a instancia de la parte demandante y de los demandados, con el objeto de determinar si se han estructurado a plenitud los elementos constitutivos de la deprecada nulidad absoluta, o si por el contrario, es fundada la oposición de los demandados y la viabilidad de las excepciones; el que se integra así:

### DOCUMENTAL

Con la demanda inicial se anexaron los siguientes documentos: **a)** Copia de la escritura pública N° 071 del 1 de julio de 2010, con la que se protocolizó; **b)** Certificado de Tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 126-934 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guapi Cauca, que da cuenta de la situación jurídica del predio, donde consta la inscripción de la demanda por cuenta del Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán en el proceso de Venta de Bien Común; **c)** Copia del registro civil de defunción de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**; **d)** Copia de la historia clínica de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**; **d)** Copia del registro civil del señor **HÉCTOR MARINO ANGULO**; **e)** Poder; **f)** Copia de la liquidación del impuesto predial; también se presentaron con la contestación de la demanda, **a)** Copia del registro civil de defunción de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**; **b)** Poder, las cuales merecen todos pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto en los Arts. 165, 243 y siguientes del Código General del Proceso.

### TESTIMONIAL

Ante el Despacho se recibieron los testimonios de los señores **MARIA NAYIBE TORRES, HENRRY SINESTROSA VALENCIA, WILFRIDO AMÉRICO PERLAZA VARGAS**, mayores de edad, quienes con el lleno de las formalidades legales, y dado su conocimiento y vecindad, sus relaciones de crianza, amistad y de trabajo, y el conocimiento que tienen del negocio, aseveran los deponentes que conocieron a la vendedora, su actividad económica, y del negocio aquí demandado, de las buenas condiciones de salud de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, así como del trato sostenido habitualmente producto de la venta de boletas de rifas, del trato familiar entre otros.

La testigo **MARIA NAYIBE TORRES**, dio cuenta de la propiedad del bien en cabeza de los demandados señores **FLOR, BLADIMIR, y JESÚS ANTONIO SIMISTERRA**, que la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, nunca estuvo enferma, que desde muchos años atrás le informó sobre la venta a los hoy demandados, pero que no le consta el precio de la compraventa. El testigo **HENRY SINESTROSA VALENCIA**, expresó que conoció a la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, que vivió en la casa de ella por 17 años, que tenía buen trato y relaciones de amistad, que conoce que no padece de enfermedad, o de comportamientos erráticos, que se trata de una persona muy trabajadora, que se dedicaba a la venta boletas, que se trataba de una persona normal que no presentaba problemas mentales, que desconoce que la señora **ANGULO CUERO**, hubiese sido hospitalizada en un hospital psiquiátrico; que no conoce al señor **VÍCTOR ANGULO**, que solo supo que la señora **FLOR SINISTERRA MONTAÑO** era quien le ayudaba a **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, cuando enfermaba.

Afirmó el testigo que conoce el bien inmueble objeto de litigio, toda vez que se trata de una panadería y ha ido a tomar tinto, lo describe como un inmueble de un solo piso, con techos y cielo rasos en panel yeso, destinado a local comercial, ubicado frente al centro comercial la barca con merca-más, sosteniendo que el propietario es un señor llamado Tallo (Sic) – abogado, que le consta que el bien está arrendado y ahí funciona una panadería, desconociendo quiénes son los arrendadores y arrendatarios, que no sabe quién paga impuestos y servicios.

El señor **WILFRIDO AMÉRICO PERLAZA VARGAS**, informó que fue el esposo de la señora **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, durante 15 años, que, por los problemas de nervios de su esposa, y las amenazas exteriorizadas a los compadres en las que afirmó que atentaría contra él, y que le hubiera botado la ropa, hicieron que se separara; pero que le visitaba ocasionalmente.

Informa que la señora **ANGULO CUERO**, sufrió de crisis nerviosa que no le permitía dormir, y que debían cuidarle para evitar que saliera de la casa, que desconoce de la disposición de los bienes, que otras cosas si le fueron informadas por su esposa, pero no del negocio de la venta de la casa; que el cuñado HECTOR le hizo conocer del negocio celebrado.

Afirma que como esposo, conocía que **MARIA AMPARO ANGULO CUERO**, era una persona que sufría esquizofrenia, que no podía realizar ningún negocio por no estar en un estado natural, que el diagnóstico esta reportado en la historia clínica que le inhibe de hacer cualquier negocio; afirma no haber tenido hijos con la señora **AMPARO**, y que tampoco ella concibió ninguno, que conoció de la compraventa después de la muerte; manifiesta que no viajó con la señora a los tratamientos médicos, pero que siempre ella se desplazó con la mamá y en Cali le esperaba una hermana.

Que el diagnóstico de esquizofrenia era anterior al matrimonio, que su esposa nunca lo atacó, que solo manifestó a los compadres de las supuestas agresiones que le propiciaría, que no fue agredido por la señora **ANGULO CUERO**, y que la atención médica inicial era brindada en Guapi y luego remitida en Cali, que tomaba ella medicamentos generalmente en las noches, que desconoce las causas de la muerte de la señora **ANGULO CUERO**, informa que ella se la pasaba entre Guapi y Cali, que ella se dedicaba al comercio y como arrendadora del inmueble a un paisa que no conoce, qué vendida boletas de rifas; que intentó dar inicio a las acciones judiciales tendientes a la disolución y liquidación de la sociedad, pero que ante el fracaso con el abogado no dio inicio a ninguna acción.

Afirma que conoce al señor **HECTOR MARINO ÁNGULO**, que es hermano de la esposa y las relaciones eran buenas, que para el año 2000, convivió con su esposa, y los hermanos llegaban a la casa, que conoce del negocio celebrado con el señor **LAUREANO ANGULO**, sobre una casa del barrio las flores, y que para ese momento la señora no tenía esquizofrenia porque estaba en tratamiento.

Que durante la convivencia con la señora **AMPARO**, desconoció que le hubieran calificado la invalidez, y que sigue vigente la sociedad conyugal. Tales testimonios, atendidas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que los mismos han tenido conocimiento de algunos de ~~los actos~~ ~~negociales~~, y de las condiciones de salud si bien en su mayoría son verosímiles, resultan poco claros y no aportan al esclarecimiento del proceso, para con el simple dicho pretender resolver sobre la afectación o no del consentimiento de

la vendedora en cuanto estar libre de vicios, y consciente, por lo cual no se les asigna pleno valor probatorio, en razón a la intrascendencia.

### **CONSIDERACIONES ESPECIALES**

De la realidad procesal existente, y del acervo probatorio que se ha relacionado y valorado, al rompe se advierte que las pretensiones de la demanda deben ser negadas; al no reunir los requisitos indispensables para hacer viable la declaratoria de la nulidad absoluta deprecada, toda vez que del estudio de la escritura pública 071 del 1 de julio de 2010, ni de los demás medios de prueba se advierte la ausencia los elementos esenciales, naturales del contrato, como tampoco advertirse la ausencia de los requisitos para su validez tales como la capacidad, el consentimiento, el objeto lícito y la causa lícita de conformidad a lo previsto en los artículos 1503 a 1526, 1740 a 1742 del Código Civil.

Ahora bien; atendiendo los modos de adquirir el dominio de las cosas (Art. 673 C.C.), se encuentra el de la tradición, según el cual *“consiste 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 la otra la capacidad e intención de adquirirlo”* (Art. 740 lb), donde, lo que se caracteriza la tradición es la entrega efectiva de las cosa enajenada, y para que se transmita el dominio, conforme al Art. 745 lb., se requiere un título válido traslativo del mismo, como la venta, permuta, donación, etc. ; por lo que, el título es la causa esencial y la tradición la consecuencia, llamándose *“tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre”* (Art. 741 lb.), pues la simple entrega de la cosa por su dueño a otro individuo, no basta para transmitirle a éste el dominio de ella, si la entrega no se hace en virtud de un contrato de los que transmiten el dominio, como la compraventa.

En tratándose de la tradición de los bienes inmuebles, preceptúa el Art. 756 lb., que *“se efectuará la tradición de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”*; por lo que es suficiente el registro de la escritura pública que transmite el dominio del inmueble, en la competente oficina de registro, para que se verifique la tradición correspondiente, esto es, que prácticamente con el registro del título se reúnen las dos condiciones esenciales



para adquirir el dominio de un inmueble, como lo son el título traslativo de dominio y el modo de adquirirlo, pues conforme al Art. 2º del Dcto. 1250/70, están sujetos a registro todo acto o contrato que entre otros implique la transferencia de la propiedad de los bienes raíces, y de acuerdo con el Art. 43 lb., ninguno de los títulos sujetos a registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina. En suma, mediante la venta el vendedor se obliga a transferir el dominio, obligación que se cumple mediante la tradición.

Descendiendo al estudio del caso cuestionado y aplicándole la anteriores precisiones de índole legal y jurisprudencial, se debe señalar y reiterar que no obstante existir legitimación por activa en los términos del artículo 1742 del C.C, en el presente asunto no se logró probar los elementos estructurales de la nulidad absoluta demandada de conformidad a lo previsto en los 1740, 1741, pues se reunieron los requisitos de validez del contrato de compraventa, no avizorándose por el suscrito Juez, la ausencia del reclamado presupuesto de causa ilícita, o la omisión de algún requisito o formalidad o de incapacidad de la vendedora al momento de celebración del acto, siendo del caso resaltar que la ignorancia de la Ley no sirve de excusa artículo 9 del C.C; adviértase que la vendedora cumplido con una de sus principales obligaciones, como es la de transferir efectivamente el dominio, de la manera que así se verifica del mismo certificado de tradición y libertad del inmueble, acto del que efectivamente se presume la capacidad para adquirir derechos y obligaciones, del que de igual forma se tiene que la voluntad de la vendedora estuvo libre de vicios y fue consciente, no siendo del caso profundizar de los diagnósticos médicos contenidos en la historia clínica, al presumirse la capacidad de la vendedora motivos más que suficientes para la improsperidad de la acción deprecada, como así habrá de declararse en la parte resolutive de esta providencia.

Ahora bien, los artículos 1750 y 1954 disponen que el plazo para pedir la rescisión es cuatro años, por lo que dable es entender que puede ser aplicable a todos los casos en que proceda esta acción, incluso en materia de lesión enorme, reglas generales que fijan la duración de esta especie de acciones y que la diferencian de los plazos comunes de la prescripción extintiva. Como la acción debía promoverse dentro del término señalado en la

regulación de este tipo de acciones se tiene que en el presente caso la acción caducó toda vez que transcurrieron más de 4 años, contados desde la fecha del contrato (Escritura Pública N°. 071) esto es desde el 1 de julio de 2010, y la presentación de la demanda 22 de septiembre de 2020.

Así las cosas, al no prosperar las pretensiones del demandante, en virtud de no haberse demostrado plenamente, desde el punto de vista del derecho sustancial, la nulidad absoluta funda en la falta de capacidad, el consentimiento y la causa lícita, que integran la pretensión, y al no haberse demandado dentro de los cuatro años que establecen los artículos 1750 y 1954 para pedir la rescisión, se torna fundada y probada la oposición mediante la excepción de “caducidad de la acción” que la parte demandada esgrimió para enervarla, con fundamento en que han transcurrido dicho plazo desde la celebración del contrato.

En síntesis, del texto de la escritura pública de la que se predica la nulidad absoluta, se deduce claramente que se generó la caducidad de la acción, pues transcurrieron más de los 4 años para dar inicio a la acción; razón suficiente para negar la pretensión, debiéndose **CONDENAR** al demandante y coadyuvante al pago de las costas procesales causadas en esta instancia, (artículo 366 del C.G.P), estimando las agencias en derecho en la suma de tres (03) salarios mínimos legales mensuales vigentes; Acuerdo PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura para las Agencias en Derecho.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE GUAPI CAUCA**, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. - NEGAR** como en efecto se niegan las pretensiones de la demanda sobre la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 071 de la Notaría Única de Guapi, proceso promovido por el señor **HECTOR MARINO ANGULO CAICEDO** contra los señores **JESÚS ANTONIO SINISTERRA HINESTROZA, FLOR SINISTERRA MONTAÑO, BLADIMIR SINISTERRA MONTAÑO**, y Demás Personas

Indeterminadas, en atención a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. - DECLARAR PROBADA** la excepción perentoria de “CADUCIDAD DE LA ACCION”, propuesta por los demandados al contestar la demanda.

**TERCERO. - CANCELESE** la inscripción de la demanda que como medida cautelar se decretó en el auto admisorio de la demanda de Pertenencia. **LÍBRENSE** los oficios respectivos.

**CUARTO. - CONDENAR** al demandante y coadyuvante al pago de las costas procesales causadas en esta instancia, (artículo 366 del C.G.P), estimando las agencias en derecho en la suma de tres (03) salarios mínimos legales mensuales vigentes; Acuerdo PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura para las Agencias en Derecho.

**QUINTO. -** Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente, previa cancelación de la radicación, en el evento de no ser impugnada la sentencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

EL JUEZ,



**JAVIER SANCHEZ ARBOLEDA**

**JUEZ PROMISCOUO 001 DEL CIRCUITO DE GUAPI – CAUCA.**