



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

legis

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado Ponente

SC279-2021

Radicación n° 11001 31 03 021 2004 00088 02

(Aprobada en sala de veintinueve de octubre de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., quince (15) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por José del Carmen Carranza Ruiz, contra la sentencia del 13 de julio de 2012, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso ordinario promovido por Rosa Emilia Villamil de Rojas, quien cedió sus derechos litigiosos al ahora recurrente, en contra de los herederos de Dolcey Vergara Delgado, calidad en la que acudió Luis Felipe Vergara Cabal, y de los herederos indeterminados del mismo causante.

I. ANTECEDENTES

1.- De acuerdo con la adecuación de las súplicas de la demanda, en acatamiento del auto que declaró probada la excepción previa de «*indebida acumulación de pretensiones*» (c. 2), la accionante pidió declarar la «*nulidad total*» de la Escritura Pública n° 114 de enero 20 de 1956, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria 50S-290427 y 50S-835551, y oficiar a la mencionada notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que efectuaran las pertinentes anotaciones (fl. 63, c. 3).

2.- Como soporte fáctico se expuso que mediante Escritura 3290 de 1955, Rosa Emilia Villamil de Rojas adquirió a título de compraventa los derechos de la sucesión ilíquida de María del Rosario Ramírez Portilla, respecto de un inmueble denominado El Llano, ubicado en el municipio de Bosa – Cundinamarca, con folio inmobiliario Nro. 50S-290427.

A petición de Dolcey Vergara Delgado, quien adujo la calidad de propietario del bien según la escritura 114 de 1956 de la Notaría Quinta de Bogotá, la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de esta ciudad, emitió la Resolución 398 de 8 de julio de 1991 y en virtud de ella abrió el folio 50S-835551.

Pese a que el señor Vergara Delgado dijo haber adquirido la titularidad del bien por compra efectuada a Rosa Emilia Villamil de Rojas, ella asegura que no ha vendido ese inmueble a ninguna persona, de manera que la compraventa aludida se efectuó dolosamente, además, la firma y cédula del presunto comprador son totalmente diferentes.

Como la persona que solicitó la corrección de las anotaciones en los certificados de tradición se identificó con una cédula de ciudadanía que no le correspondía, la actuación surtida carece de validez y aquellas deben ser anuladas dejando vigente el folio inicial hasta la nota n° 6 de 22 de diciembre de 1955 (fls. 14 – 20, c. 1).

En el transcurso del proceso, la demandante cedió sus derechos litigiosos a José del Carmen Carranza Ruiz, quien fue reconocido como litisconsorte (fls. 90 y 171, c. 3).

3.- Luis Felipe Vergara Cabal, en su calidad de heredero de Dolcey Vergara Delgado, acudió al juicio oponiéndose al éxito de las pretensiones, y como excepciones de mérito, alegó: *«ausencia, insuficiencia y falta de pertinencia de los fundamentos fácticos aducidos en la demanda como soporte de las pretensiones; error de derecho y error en las conclusiones»; «validez instrumental de la escritura pública 114 de 1956 de la Notaría Quinta de Bogotá»; «prescripción como medio de extinguir la acción judicial incoada, teniendo como causa directa el lapso de inactividad de la demandante sin haberla ejercido»* y

«prescripción extintiva del dominio de Rosa Emilia Villamil de Rojas respecto del inmueble “las Delicias”, como efecto de la correlativa prescripción adquisitiva del mismo inmueble por parte del maestro Dolcey Vergara y sus herederos» (fls. 88 – 142, ib.).

El curador designado a los herederos indeterminados de Dolcey Vergara Delgado, manifestó atenerse a lo que resulte probado en el proceso (fls. 469 – 471, *ib.*).

4.- Aunque la demanda fue dirigida también en contra del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, con pretensión de nulidad de la escritura pública 4075 de 1987 de la Notaría Once del Círculo de Bogotá, registrada en el folio 50S-835551, por virtud de la prosperidad de la excepción previa de *«indebida acumulación de pretensiones»* la parte accionante modificó sus pretensiones, circunscribiéndolas a la declaratoria de nulidad de la escritura 114 de 1956, por lo que la entidad pública quedó excluida de este litigio (fls. 44 – 48, 63 – 65, c. 3).

5.- El Juzgado Veinte Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, negó las súplicas por no encontrar acreditado ningún vicio que pudiera afectar la validez del negocio jurídico atacado (fls. 1236 – 1246, c. 3).

6.- Al resolver el recurso de alzada interpuesto por la accionante, el superior confirmó la sentencia del *a quo*, pero por otras razones (fls. 81-88, c. 16).

II. FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

El *ad quem* consideró que al margen de la discusión que proponía la censura, la acción de nulidad se encontraba llamada al fracaso por prescripción de la oportunidad para solicitar la invalidez del contrato. En sustento, expuso:

La pretensión de declaratoria de nulidad del negocio contenido en la Escritura Pública 114 de 20 de enero de 1956, se edifica sobre la ausencia de consentimiento por parte de la demandante, lo que la inscribe en el campo de la nulidad absoluta por ausencia de uno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del contrato (arts. 1502, 1740 y 1741 C.C.).

Al tenor del artículo 1742 del Código Civil, 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, disposición que fue declarada exequible por la Corte Constitucional en C-597 de 1998.

En este caso para examinar si el vicio alegado se saneó por prescripción extraordinaria, se tiene en cuenta que el artículo 2532 *ibidem*, antes de la reforma introducida por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, establecía un término extintivo de veinte años, y como conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887 "*la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de*

promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente", dicho término se contabilizará a partir de la fecha del referido convenio, es decir, del 20 de enero de 1956.

A la luz de la prueba documental que milita en el plenario, Rosa Emilia Villamil de Rojas y Dolcey Vergara Delgado celebraron un contrato de compraventa de «*los derechos, acciones que tiene, le corresponden o puedan corresponderle*» a la primera, vinculados con el predio de mayor extensión denominado «*El Llano*», protocolizado en la escritura pública 114 de 20 de enero de 1956; la demanda se presentó el 13 de enero de 2003, esto es, 47 años después de su celebración; su auto admisorio se notificó a la gestora por estado del día 28 siguiente y a la parte demandada el 16 de julio de 2003, de modo que, para esa data, el término de 20 años estaba superado, por lo que la nulidad absoluta cuya declaración judicial se pretende quedó saneada por prescripción extraordinaria.

La querrela policiva instaurada por la promotora con miras a que se hiciera una inspección ocular al predio «*Las Delicias*», no es útil para el propósito de interrumpir el término extintivo, porque allí nada se debatió sobre la validez del mentado negocio jurídico, ni el comprador hizo reconocimiento alguno. Además, ese lapso tampoco puede contabilizarse desde el 8 de julio de 1991, fecha en que se abrió el folio No. 50S-835551, puesto que, al ser objetivo, corre a partir de la celebración del contrato impugnado.

Resulta inadmisibile el argumento respecto a que la falsedad no puede extinguirse por prescripción, comoquiera que, según lo resaltó la Corte Constitucional al estudiar la exequibilidad del artículo 1742 del Código Civil, precluido el término para denunciar dicho vicio, el acto contentivo del mismo queda purgado, además, el tipo penal de «*falsedad material en instrumento público*» prescribe en seis años y expirados, se extinguen la acción y la pena.

En conclusión, como la nulidad absoluta se saneó por prescripción extraordinaria, la sentencia apelada debe ser confirmada.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se formularon dos cargos, ambos con soporte en el numeral primero del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, el primero por afrenta directa de normas sustanciales, y el segundo, por indirecta.

Por virtud del tránsito de legislación y el numeral 5° del artículo 625 de la Ley 1564 de 2012, conforme al cual los recursos interpuestos, «*se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron*», en la definición de este asunto se tendrán en cuenta las normas que establecía el Código de Procedimiento Civil por ser las aplicables al momento en que se formuló el recurso de casación, que conservan vigencia hasta que culmine.

IV. PRIMER CARGO

Se acusa la sentencia de ser directamente violatoria, por falta de aplicación de los artículos 740, 742 inciso 1°, 745, 749, 751, 752, 753, 756 inciso 1°, 2530 inciso final, modificado por el artículo 3° de la Ley 791 de 2002, y 2538 del Código Civil; 5, 6, 43, 44 y 49 del Decreto Ley 1250 de 1970; 2, 3 literales b), d) y e), 45, 46 y 47 de la Ley 1579 de 2012; y 8° de la Ley 153 de 1887 en cuanto al principio general del derecho «*nadie puede transmitir a otro más derecho del que posee o tiene*»; y por errónea interpretación de los artículos 29 de la Constitución, 1740, 1741, 1742 y 2535 inciso 2° del Código Civil y la sentencia C-597 de 1998 proferida por la Corte Constitucional, además, por falta de aplicación de los cánones 21 de la Ley 600 de 2000 y 22 de la Ley 906 de 2004. En sustento, indicó el inconforme:

El Tribunal, debiendo hacerlo, no aplicó al caso las disposiciones citadas y erróneamente concluyó que el término de prescripción de un negocio jurídico que permanece oculto a quien perjudica debe contarse desde el momento en que el acto se perfecciona y no desde cuando se hace público.

Desconoció que una de las características de nuestro sistema jurídico civil es la diferencia entre título y modo, en tanto aquél genera obligaciones, pero solo mediante la concreción de éste se transfiere la propiedad. Al efecto, el artículo 756 del Código Civil dispone que «*se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos*» y

conforme al 759 *ibídem* «los títulos traslaticios de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos», y mientras tanto, «solo hay un título que apenas genera obligaciones pero no transfiere propiedad».

En este caso, no era factible esperar que la señora Rosa Emilia Villamil de Rojas hubiera conocido una escritura que se corrió sin su participación, por lo que constituía un hecho oculto, y por lo mismo, tampoco se le podía exigir que debía impugnarla a partir de su fecha «si sólo la conoció en 1991 cuando con base en semejante título espurio se abrió el folio de matrícula inmobiliaria en cuestión», distinto sería si ella hubiera participado en ese acto.

Conforme al inciso 2° del artículo 2535 del Código Civil, la prescripción sólo se cuenta «(...) desde que la obligación se haya hecho exigible»; esta disposición fue erróneamente interpretada por el Juzgador por haberle dado un sentido y alcance que no tiene, pues contó el término extintivo desde la fecha de la escritura pública, aduciendo que se trataba de un «plazo objetivo», siendo esa una característica propia de la caducidad y no de la prescripción, en claro desconocimiento de la jurisprudencia de la Corte en esa materia, como la contenida en SC 9 sept. 2013.

El *ad quem*, dejó de aplicar los artículos 2541 y 2530 (modif. art. 3, L. 791/02) del Código Civil, dado que el primero establece que «*la prescripción que extingue las obligaciones se suspende en favor de las personas enumeradas en el numeral 1° del artículo 2530*», y al tenor del segundo, «*no se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista*». En esa medida, si la escritura se inscribió en el folio 50S-835551 el 8 de julio de 1991, antes de esa data, ninguna persona estaba en posibilidad de controvertir su validez, porque no era oponible.

El Tribunal desconoció el precedente de la Corte acerca de los requisitos para que proceda la declaratoria oficiosa de la nulidad absoluta de un acto jurídico, previstos en los artículos 1740, 1741 y 1742 del Código Civil, que en este caso concurren, toda vez que , «*(i) la nulidad es manifiesta y evidente, (ii) el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 114 de 1956 fue invocado como fuente de la tradición a favor del IDU, también demandada, y (iii) la demandante es perjudicada por dicho contrato y la parte demandada es causahabiente de los derechos derivados de éste*», en esas condiciones, su raciocinio implica que un Juez de la República «*no puede declarar oficiosamente la nulidad absoluta de un acto jurídico cuando cumpla los requisitos previstos en la norma e interpretados por el precedente para su procedencia si hay prescripción, punto en el cual resulta introduciéndole un elemento ajeno y extraño a la norma*».

Por otra parte, desconoció los artículos 21 de la Ley 600 de 2000 y 22 de la Ley 906 de 2004, porque es claro que inclusive en materia penal, a la que el juzgador aludió para justificar la declaratoria de prescripción, la autoridad puede y debe tomar como medida de restablecimiento la cancelación de los títulos y registros fraudulentos, independientemente de las resultas del proceso penal, y deben prevalecer los derechos de las víctimas inclusive frente a los derechos de terceros adquirentes de buena fe.

V. CONSIDERACIONES

1.- La Corte no se detendrá en disertaciones dogmáticas acerca de las figuras de la inexistencia y la nulidad absoluta, ni respecto a su procedencia ante la ausencia de un requisito esencial del negocio jurídico como es el consentimiento, por cuanto frente al tratamiento de causal de nulidad absoluta como lo propuso el demandante y no lo refutó su opositor, no hubo ningún reparo en casación. Tampoco se incursionará en consideraciones sobre las diferencias entre la acción de nulidad de una escritura pública y la dirigida contra el negocio jurídico allí documentado, porque lo discurrido a ese respecto no fue cuestionado por vía de apelación ni en esta sede extraordinaria.

2.- El siguiente razonamiento permitirá arribar a las inferencias base de la definición del cargo que, en síntesis, se contraen a que, transcurrido el término de prescripción

extraordinaria, la nulidad absoluta queda saneada; en esa medida, al juzgador no le es dable declararla por solicitud de parte ni de manera oficiosa.

La forma como debe contabilizarse el término de prescripción en eventos como el de esta litis, dado que ni las normas que la disciplinan, ni las del saneamiento de la nulidad absoluta por su ocurrencia señalan un hito específico, depende del momento en que surge el interés jurídico de quien la alega. Si la pretensión de invalidez se dirige contra un acto o negocio sujeto a registro, en cuya celebración no haya participado el demandante, la falta de certeza del momento en que lo conoció determina que ese lapso únicamente puede empezar a correr a partir de la inscripción en el respectivo registro.

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 treintenarias¹, 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

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

que en lo sucesivo no sea dable discutir la validez del negocio jurídico por la vía jurisdiccional.

Según lo indicó esta Corporación en SC-13 oct. 2009, exp. 2004-00605-01, el fundamento del instituto de la prescripción extintiva radica en el mantenimiento del orden público y la paz social; propende por otorgar certeza y seguridad a los derechos subjetivos mediante la consolidación de las situaciones jurídicas prolongadas y la supresión de la incertidumbre que pudiera ser generada por la ausencia del ejercicio de las potestades,

(...) Por eso la Corte ha dicho que la institución "...da estabilidad a los derechos, consolida las situaciones jurídicas y confiere a las relaciones de ese género la seguridad necesaria para la garantía y preservación del orden social", ya que "...la seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden..." (Sentencia, Sala Plena de 4 de mayo de 1989, exp. 1880). (...)

(...) En similar sentido se pronunció la Corte mediante fallo de 11 de enero de 2000, proferido en el proceso 5208, cuando dijo que "...no es bastante a extinguir la obligación el simple desgranar de los días, dado que se requiere, como elemento quizá subordinante, la inercia del acreedor.", de todo lo cual fluye claramente cómo "...del artículo 2535 del C. C. se deduce que son dos los elementos de la prescripción extintiva de las acciones y derechos: 1°) el transcurso del tiempo señalado por la ley, y 2°) la inacción del acreedor" (Sent. S. de N. G., 18 de junio de 1940, XLIX, 726).

Son requisitos de esta modalidad extintiva de las obligaciones: la prescriptibilidad del crédito, la inacción del

acreedor y el transcurso de cierto tiempo²; 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.

Específicamente, sobre la temática en estudio también consagrada en el artículo 1683 del Código Civil Chileno³, Arturo Alessandri Besa⁴, sostiene,

La ley, en esa materia, ha tenido que decidir qué es más conveniente para la salvaguardia de los intereses generales: si permitir destruir una situación ya establecida, aun después de quince años, o dejarla subsistente, considerándola saneada del vicio que la afectaba. Desde todo punto de vista es más justo y conveniente para los intereses de todos esta última solución,

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

³ Cfr. Artículo 1683 Código Civil Chileno: La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años. (subraya intencional).

⁴ La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno. Imprenta Universidad Santiago de Chile, 1° reimpresión 1990, Tomo I. págs. 507 – 508.

porque son mayores los trastornos que se producirían al anular un acto jurídico pasados quince años de su celebración, que considerarlo saneado y válido después de ese plazo, aun cuando en él se contengan disposiciones contrarias al orden público, la moral o a la ley misma.

Enfatiza además el autor que, acaecido el fenómeno de la prescripción, «*desaparece el vicio o defecto del acto, por lo cual este no puede ser atacado por la vía de la nulidad absoluta, ya que este saneamiento implica la prescripción de la acción de nulidad*⁵», y a continuación, sobre la posibilidad judicial de declaración oficiosa de la nulidad, una vez vencido el plazo prescriptivo, acota:

(...) de acuerdo con los términos empleados por el artículo 1683 y con el espíritu general de la legislación civil, (...) el juez no puede declarar de oficio una nulidad absoluta que se ha saneado por el lapso del tiempo, porque el citado artículo dispone que es la nulidad absoluta misma la que se sana por el lapso de tiempo de quince años, o sea, se refiere al saneamiento de la nulidad y no a la prescripción de las acciones de nulidad que correspondan a los interesados en pedirla.

Por su parte, la Corte Constitucional en C-597 de 1998, estimó que el segmento de la disposición demandada (art. 1742 C.C.) se inscribía en la potestad configurativa del legislador para «*reglamentar las relaciones jurídicas y adoptar mecanismos enderezados a solucionar los conflictos que de ellas se deriven, siempre y cuando al hacerlo no contraríe ningún precepto constitucional*».

⁵ Ibid. Pág. 535

2.2.- De conformidad con el artículo 2535 del Código Civil, «[l]a prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. **Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible**»; así, es esta la regla general en materia de créditos, y su aplicación depende de la naturaleza de la obligación a que se aluda, es decir, si es pura y simple, o sometida a plazo o condición suspensiva, pues en los últimos eventos transcurre desde la expiración del plazo o una vez se haya cumplido la condición.

Tratándose de obligaciones convencionales, en ciertas oportunidades y para casos específicos, la ley fija momentos determinables a partir de los cuales empiezan a correr dichos términos, por ejemplo, en lo concerniente a los contratos de transporte y seguro (arts. 993⁶ y 1131⁷ Código de Comercio), y en otros, toma como punto de partida para tal efecto la fecha del contrato, *vr. gr.*, en la acción pauliana

⁶ Artículo 993. Las acciones directas o indirectas provenientes del contrato de transporte prescriben en dos años. El término de prescripción correrá desde el día en que haya concluido o debido concluir la obligación de conducción. (...).

⁷ Artículo 1131. En el seguro de responsabilidad se entenderá ocurrido el siniestro en el momento en que acaezca el hecho externo imputable al asegurado, fecha a partir de la cual correrá la prescripción respecto de la víctima. Frente al asegurado ello ocurrirá desde cuando la víctima le formula la petición judicial o extrajudicial.

(num. 3°, art. 2491⁸ Código Civil), o la nacida del pacto comisorio (art. 1938⁹ *ib.*).

En materia de nulidades, para proponer la relativa, el artículo 1750 del Código Civil, consagra varias hipótesis,

El plazo para pedir la rescisión durara cuatro años.

Este cuatrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato.

Cuando la nulidad proviene de una incapacidad legal, se contará el cuatrienio desde el día en que haya cesado esta incapacidad.

Y precisa el artículo 1751 *ejusdem*, que,

Los herederos mayores de edad gozaran del cuatrienio entero si no hubiere principiado a correr; y gozaran del residuo, en caso contrario. A los herederos menores empieza a correr el cuatrienio o su residuo desde que hubieren llegado a edad mayor. (...).

No obstante, el legislador guarda silencio respecto a la oportunidad precisa para demandar la nulidad absoluta de

⁸ Artículo 2491. En cuanto a los actos ejecutados antes de la cesión de bienes o a la apertura del concurso, se observarán las disposiciones siguientes: (...) 3. Las acciones concedidas en este artículo a los acreedores, expiran en un año, contado desde la fecha del acto o contrato.

⁹ Artículo 1938. El pacto comisorio prescribe al plazo prefijado por las partes si no pasare de cuatro años, contados desde la fecha del contrato.

Transcurridos estos cuatro años, prescribe necesariamente, sea que se haya estipulado un plazo más largo o ninguno.

un acto o negocio jurídico, luego corresponde al intérprete definir «*a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho*» (SC-3 de mayo de 2002, exp. 6153), en cuyo laborío, es preciso verificar en qué momento el legitimado para invocarla tuvo o debió tener conocimiento de la existencia del acto de cuestionada validez; desde allí surgiría su interés jurídico, la posibilidad de controvertirlo y, por tanto, la carga de enfrentar las consecuencias desfavorables por su inactividad.

A tono con el artículo 1849 del Código Civil, la compraventa es «*un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio*». En el sistema jurídico colombiano ajustado a la tradición romanista, para transmitir efectivamente la propiedad de un bien, se requiere la convergencia de un título y un modo; este contrato solo corresponde a un título traslativo de dominio (art. 745 *ib.*) que requiere unirse al modo de la tradición para que el comprador pueda convertirse en propietario de la cosa vendida.

Conforme al artículo 740 *ejusdem*, la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y tratándose de bienes inmuebles, ésta se efectuará «*por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos*» (art. 756 *ib.*), exigencia que armoniza con lo anteriormente dispuesto en el artículo 2637 del Código Civil, derogado por

el artículo 2° del Decreto 1250 de 1970, y en la actualidad, con el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012.

Además de ser la forma de perfeccionar la tradición del dominio sobre bienes raíces, la inscripción en el respectivo folio inmobiliario tiene una preponderante función de dar publicidad respecto del acto que allí se inscribe; de manera específica así quedó plasmado en el artículo 2° del actual estatuto de registro de instrumentos públicos¹⁰, al precisarse que uno de los objetivos del registro de la propiedad inmueble es *«b) [d]ar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces»*.

El acatamiento de la publicidad apareja también el carácter de oponible del acto registrado frente a terceros, dado que, con independencia de su licitud y de que en su perfeccionamiento se hayan observado todos los requisitos sustanciales, éste puede afectar derechos de otras personas, aunque no hayan intervenido en la negociación, quienes por esa razón pueden legitimarse para demandar la eficacia o validez de dichos actos, pues al tenor del artículo 44 del Decreto 1250 de 1970, *«[p]or regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél»*,

¹⁰ Ley 1579 de 2012.

como igualmente hoy lo indica el artículo 47 de la Ley 1579 de 2012¹¹.

Al tamiz de lo expuesto, si se promueve demanda con pretensión de nulidad de la compraventa de un bien raíz por la causal de «*falta de consentimiento*» (art. 1502 C.C.), por quien acude a la jurisdicción aduciendo su calidad de verdadero dueño que fuera suplantado en aquél la prescripción debe contarse, necesariamente, a partir del momento en que éste tuvo conocimiento del hecho, y en su defecto, desde que se perfeccionó y se le dio publicidad al negocio jurídico, es decir, de su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, cual ordena el artículo 756 del Código Civil.

En otras palabras, por la connotación del motivo esgrimido, no es factible deducir inequívocamente que el demandante antes del registro de la escritura pública haya conocido la existencia del que califica como un fraudulento acto de enajenación del bien de su propiedad, luego, la fecha de esa convención no puede ser el punto de referencia temporal para contabilizar el plazo que tenía para impugnarla, a menos, claro está, que de otros medios de convicción se deduzca sin lugar a dudas que antes de ese registro ya sabía del hecho.

En suma, el término dentro del cual puede ejercerse la acción de nulidad absoluta de un acto contractual por parte

¹¹ «Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro»

de un tercero que no estuvo en la convención, comienza a partir del momento en que tuvo conocimiento de su existencia o debió tenerlo, circunstancia que se supone aconteció en la fecha de la respectiva inscripción en la Oficina Registro de Instrumentos Públicos, salvo que se pruebe haberlo sabido antes.

3.- En el asunto de litis, se ha de tener en cuenta como obra en el expediente la segunda copia de la Escritura Pública Nro. 114 de enero 20 de 1956 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá, que da cuenta de la *«venta real y efectiva»* efectuada por Rosa Emilia Villamil de Rojas a favor de Dolcey Vergara Delgado, respecto de *«los derechos y acciones que tiene, le corresponde o puedan corresponderle, vinculados en una finca de su propiedad con una cabida equivalente a tres (3) fanegadas de terreno, ubicada en el municipio de Bosa, hoy Distrito Especial de Bogotá, globo de terreno que se tomó de uno de mayor extensión denominado El Llano, de las tierras blancas de la finca de Pastrana o sean los mismos que la compareciente vendedora hubo por compra hecha al señor Jesús María Ramírez Portilla»*, por la suma de \$15.000 (fls. 194 – 200, c. 1).

Ahora bien, revisado el certificado de tradición y libertad de la matrícula 50S-290427, se constata que en la anotación 006 está inscrita la Escritura Pública 3290 del 26 de noviembre de 1955, que corresponde a la *«especificación 610»* descrita como *«venta derecho cuota derechos sucesorales en la sucesión ilíquida de Rosario Ramírez*

Portilla», de Jesús María Ramírez Portilla a Rosa Emilia Villamil de Rojas; y a continuación, la 007 efectuada el 13-03-1956, da cuenta de la inscripción de la Escritura Nro. 114 del 20 de enero de 1956, de la Notaría Quinta de Bogotá, «*especificación 610*», relacionada como «*compraventa parte derechos cuota derechos sucesorales en la sucesión ilíquida de Rosario Ramírez Portilla*», de Rosa Emilia Villamil de Rojas a Dolcey Vergara Delgado (fls. 4 – 5, c. 1).

Tales inscripciones coinciden con las numeradas 01 y 02 de la matrícula 50S-835551 correspondiente al predio denominado «*Las Delicias*» (fl. 5, *ib.*), pero con unas indicaciones adicionales que, según se infiere, obedecen a lo dispuesto en la Resolución 398 del 8 de julio de 1991, por la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, corrigió las anotaciones 006 y 007 del folio 050-0290427, en el sentido de especificar, en la primera «*compraventa derechos sucesorales – sucesión ilíquida de María del Rosario Ramírez Portilla; 3 fanegadas del lote “El Llano” al tiempo de hacerse la partición*»; y en la segunda «*compraventa derechos sucesorales – sucesión ilíquida de María del Rosario Ramírez Portilla; 3 fanegadas de la finca “El Llano”, y dispuso, además, trasladarlas al folio 050-0835551 «únicamente para efectos de tradición para dar cumplimiento al artículo 752 del C.C. y como anotaciones 01 y 02. Corriójase el orden cronológico*» (fls. 7 – 10, c. 1).

De esa determinación administrativa, cuya legalidad no se desvirtuó en este juicio, se colige sin mayor esfuerzo

que las anotaciones en la matrícula originaria existían y que las correcciones ordenadas solo se referían a la especificación de los derechos adquiridos sobre la porción de terreno posteriormente enajenados por Rosa Emilia Villamil de Rojas, de manera que, en sí misma, la inscripción de las escrituras 3290 del 26 de noviembre de 1955 y 114 del 20 de enero de 1956, no fue el objeto de ese trámite.

Por otra parte, en el libelo introductorio se afirmó que la Escritura 114 de 1956 fue registrada en los folios 50S-290427 y 50S-835551, pero nada se mencionó respecto a posibles irregularidades en dichas inscripciones, salvo lo concerniente a la identificación de la persona que solicitó «*la corrección de anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria 50S-290427 y 50S-835551*», que en el criterio del demandante, viciaban de nulidad la Resolución 398 del 8 de julio de 1991 emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur; no obstante, la discusión sobre la legalidad de ese acto administrativo quedó por fuera del debate en esta causa ante la prosperidad de la excepción previa de indebida acumulación de pretensiones.

Ahora, si bien es cierto que por la fecha en que se celebraron los negocios jurídicos relacionados en dichos consecutivos, el sistema registral era el anterior al establecido en el Decreto 1250 de 1970 (Ley 40 de 1932¹²),

¹² Ley 40 de 1932: Artículo 19. Toda persona tiene derecho a examinar sin reserva alguna los libros principales, índices y archivo de las Oficinas de

en todo caso, se insiste, en el pliego introductorio ningún reparo se hizo frente a la publicidad de la Escritura 114 de 1956 en la matrícula original el 13 de marzo de 1956; por el contrario, ese hecho resulta probado con lo que revelan documentos adosados al expediente como el certificado de tradición y libertad 50S-290427 y la segunda copia de la escritura en mención expedida el 15 de marzo de 1960, última que contiene el sello de la «*Oficina de Registro del Circuito de Bogotá*», conforme al cual, aquella fue registrada en marzo de 1956, en la página 205 número 6148 (fls. 194 – 196).

En el panorama descrito, con independencia de que la demandante hubiera participado o no en la celebración del contrato, si el 13 de marzo de 1956 se inscribió dicha escritura en el Registro, se entiende que en esa data tuvo publicidad; por ende, desde allí empezó a correr el término de prescripción para que la señora Rosa Emilia Villamil demandara la validez de ese acto, de haber estimado que estaba viciado de nulidad absoluta.

Desde esa perspectiva, no tiene asidero la censura acerca de que ese lapso solo podía iniciar desde el 8 de julio de 1991 cuando se abrió el folio derivado 50S-835551 porque a partir de ese hecho la accionante se enteró de la existencia del título, por cuanto, como ya se dijo, si el acto fustigado fue la compraventa de derechos sucesorales documentada en la Escritura 114 de 1956, y ésta fue

Registro. El Registrador esta por lo tanto obligado, mediante su vigilancia a permitir y facilitar dicho examen, en cuánto no se perjudique el servicio público y sin que este examen cause ninguna erogación a quien lo solicita.

inscrita en el certificado originario desde el mes de marzo de 1956, era ese el extremo de partida para contar el fenómeno extintivo veintenario, y no la fecha en que quien allí fungió como comprador obtuvo la corrección de algunas anotaciones efectuadas en el nuevo folio asignado, lo que no significa que las mismas no existieran con antelación, al punto que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos accedió a lo pedido mediante Resolución 398 del 8 de julio de 1991 (fls. 8 – 10, c. 1).

Infundado resulta también el argumento referido a que, al concurrir todos los requisitos de la nulidad absoluta el Tribunal debió declararla y que erró al no obrar de ese modo, comoquiera que al haber quedado saneada la nulidad por prescripción extintiva, esa sola circunstancia tornaba innecesario que el sentenciador entrara a realizar elucubraciones acerca de las circunstancias en que se ajustó la compraventa, pues por efecto de ese fenómeno quedaron eliminados los eventuales vicios y consolidados los derechos y situaciones jurídicas originados en ella.

Por la misma razón, insustancial resulta el argumento de la censura dirigido a cuestionar que el tribunal, pese al saneamiento de la nulidad, con apoyo en normas de derecho penal y de procedimiento penal, no haya emitido una orden de restablecimiento del derecho procediendo a la *«anulación de los títulos e inscripciones fraudulentas»*; además, si el deber o la potestad que echa de menos el recurrente radica en los funcionarios de esa Rama de la

Jurisdicción, en ninguna omisión puede incurrir el de la especialidad Civil por no considerarla.

4.- Aplicadas las premisas jurídicas anunciadas en la parte inicial de estas apreciaciones, se extracta que el *ad quem* si bien hizo un adecuado raciocinio acerca del alcance del artículo 1742 del Código Civil, incurrió en yerro de *iure* al determinar que la fecha de la celebración de la compraventa era necesariamente el hito temporal a partir del cual empezaba a contarse la prescripción extraordinaria, por cuanto, en este caso, al no existir ninguna regulación legal, si la accionante alegó no haber intervenido en el acto o contrato controvertido, precisamente, por la naturaleza de la causal invocada, el intérprete, para dar alcance al inciso final del artículo 2535 del Código Civil, debió discernir valiéndose de otros elementos que le permitieran deducir cuándo se enteró o debió enterarse la afectada de la existencia del instrumento público que involucró la disposición de sus derechos.

Tampoco fue afortunada la aseveración del juzgador en punto a que el término corría desde la celebración del contrato por tratarse de un «*plazo objetivo*», porque ello es tanto como sostener que la prescripción transcurre de manera irremediable y sin solución de continuidad a partir de ese hecho, desconociendo que existen circunstancias subjetivas que pueden dar pie a otra interpretación, así como expresas disposiciones que refieren eventos en que aquella se interrumpe o puede suspenderse.

Al respecto, en SC 09 sep. 2013, exp. 2006-00339-01, la Sala precisó,

Para que el fenómeno extintivo sea de recibo, se exige que dentro del término al efecto señalado en la ley, la conducta del acreedor hubiere sido totalmente pasiva y además que no hubieren concurrido circunstancias legales que lo alteraran, como las figuras de la interrupción o la suspensión. Esto mismo, desde luego, descarta la idea de que la prescripción pueda considerarse un asunto netamente objetivo, de simple cómputo del término, y que, por lo tanto, corra en forma fatal, sin solución de continuidad.

Como tiene explicado la Sala, “jamás la prescripción es un fenómeno objetivo”, pues existen “factores subjetivos, que, por razones más que obvias, no son comprobables de la ‘mera lectura del instrumento’ contentivo de la obligación. La conducta de los sujetos de la obligación es cuestión que siempre ameritará un examen orientado a establecer si concurrentemente se configuran todas las condiciones que deben acompañar al tiempo para que con certeza se pueda decir si la prescripción ocurrió verdaderamente. Sólo así se llegará a determinar lo relativo a la interrupción y suspensión de la prescripción” (Sentencia 001 de 11 de enero de 2000, expediente 5208).

No obstante, el error advertido deviene intrascendente, como quiera que, inclusive admitiendo la tesis del recurrente en cuanto a que el término de prescripción no podía contarse desde la fecha de celebración del contrato, si la controversia tuviera que ser examinada por la Sala en sede de instancia, no tendría más alternativa que confirmar la sentencia del *a-quo* desestimatoria de las pretensiones, aunque por motivos diferentes, pues de todas maneras, si se mira el término extintivo desde la fecha de inscripción de la escritura cuestionada en el Registro inmobiliario (13 de marzo de 1956), para el momento en que se formuló la demanda el 13 de enero de 2003, la nulidad absoluta definitivamente se hallaba saneada por prescripción, de conformidad con el artículo 1742 del Código Civil, siendo

esa una de las excepciones alegadas en la contestación del libelo (fl. 121, c.1).

En consecuencia, el cargo no prospera.

5.- La precedente conclusión surte efecto también respecto al segundo cargo que acusa la sentencia de ser indirectamente violatoria del artículo 29 de la Constitución, de la sentencia C-597 de 1998 proferida por la Corte Constitucional sobre la interpretación del artículo 1742 del Código Civil y de los cánones 1740, 1741, 1742 y 2535 inciso 2° *ibídem*, por indebida aplicación; que a su vez, derivó en la violación de los artículos 21 de la Ley 600 de 2000, 22 de la Ley 906 de 2004, 740, 742 inciso 10, 745, 749, 751, 752, 753, 756 inciso 1°, 2530 inciso final (modificado por el art. 3 de la Ley 791 de 2002), 2538 del Código Civil; 5, 6, 43, 44 y 49 del Decreto ley 1250 de 1970; 2, 3 literales b), d) y e), 45, 46 y 47 de la Ley 1579 de 2012; y 8 de la Ley 153 de 1887 en cuanto al principio general del derecho según el cual «*nadie puede transmitir a otro más derecho del que posee o tiene*», como consecuencia del error de hecho consistente en no haber tenido por probado, estándolo, que la escritura pública No. 114 de 20 de enero de 1956 fue falsificada por calco de la firma, según se acreditó con dictamen rendido por perito grafólogo.

Ciertamente, si para la fecha de formulación del libelo la aducida nulidad absoluta, de haberse presentado, en todo caso se encontraba saneada por la conjugación del

paso del tiempo y la inactividad de la interesada en invocarla, inane resulta incursionar en aspectos de valoración de los medios que el recurrente estima fueron omitidos y daban cuenta de la veracidad de sus afirmaciones en torno a la falsificación de la firma de la vendedora. Es más, en ese sentido, resulta ilustrativo lo indicado en la invocada C597 de 1998, en la cual la Corte Constitucional enfatizó,

La prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por el transcurso de 20 años, como ya se dijo, impide que después de vencido ese plazo, las personas que tenían interés legítimo para incoarla lo puedan hacer, quedando de esta manera saneado el vicio de que adolecía el acto o contrato, así éste sea ilícito. (...).

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

"(...) la ley ha tenido que conciliar la necesidad de sancionar las infracciones a ella con el interés público, el cual exige cierta estabilidad en las situaciones jurídicas, porque derechos inciertos impiden el normal desarrollo de las actividades de una colectividad. Y por muy inconveniente que sea mantener un acto o contrato que adolece de nulidad absoluta, hay que reconocer que no es tampoco conveniente dejar en suspenso ese acto indefinidamente, como ocurriría si pudiese ser anulado en cualquiera época después de su celebración.

Por tal motivo, la ley, reconociendo que es menos peligroso consolidar una situación jurídica anormal derivada de un acto o contrato ilícito, inmoral o contrario a sus disposiciones fundamentales, que dejaría en suspenso por tiempo indefinido, porque es preferible la estabilidad que la incertidumbre de los derechos, ha señalado un plazo, transcurrido el cual la nulidad absoluta se sana, es decir, el acto o contrato viciado se convierte en plenamente eficaz e inatacable, considerándosele como purgado del vicio o defecto de que adoleció. El plazo de quince años es el máximo que contempla nuestro Código Civil para la consolidación definitiva de todo derecho o situación incierta, y por eso lo ha adoptado también para el saneamiento de la nulidad absoluta."¹³

¹³ Alessandri Besa Arturo. La nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil. Tomo II.

6.- Pese a que la decisión es adversa al recurrente, no habrá condena en costas por la rectificación doctrinaria efectuada en esta oportunidad, de conformidad con el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil.

VI.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia proferida el 13 de julio de 2012 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso en referencia.

Sin condena en costas.

Notifíquese y devuélvase

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS