

TEMA: VALIDEZ DEL CONTRATO – Conforme los artículos 1857, 1880 y 1882 del C. C., la entrega no es una formalidad para la existencia o validez del contrato de compraventa, sino una obligación del vendedor. / **POSESIÓN DE TERCEROS** – La disposición de la cosa es una facultad inherente al dominio al tenor de lo dispuesto en el artículo 669 del C. C., por lo que la venta realizada por parte del propietario, independientemente que el bien esté en posesión de un tercero, no es contraria a la Ley ni a las buenas costumbres. / **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** – Quien no hizo parte de un negocio jurídico, carece de legitimación en la causa para deprecar su nulidad relativa; sobre el principio de la relatividad de los contratos, los terceros relativos, y la inoponibilidad. /

HECHOS: Los demandantes (MEAS, MJAS, LÁAS, MAS y MRAS), promovieron acción declarativa contra (RMÁG y YPVA), pretendiendo se declare que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública del 30 de abril de 2019, adolece de nulidad absoluta por omitirse la entrega material de la cosa, en los términos de los artículos 740 y 1741 del C. C. vistos en armonía con el artículo 922 del C de Co; subsidiariamente, se declare que el negocio jurídico adolece de nulidad absoluta por causa ilícita, en tanto es contrario a las buenas costumbres y el orden público; que, por dolo se declare la nulidad relativa del contrato en cuestión; que tal contrato es inoponible a los demandantes; consecuentemente, se cancele la Escritura Pública; y se restituyan los inmuebles objeto de venta. La a quo desestimó las pretensiones de la demanda. Problemas jurídicos que resolver. ¿En relación al contrato de compraventa de inmueble, el que se omita la entrega material de los predios vendidos genera nulidad absoluta por causa ilícita? ¿Puede considerarse que el negocio demandado adolece de nulidad relativa por dolo como vicio del consentimiento? ¿Tienen los demandantes la condición de terceros relativos respecto de la compraventa base de la presente acción, por lo que no les es oponible el correspondiente acuerdo de voluntades?

TESIS: Conforme el artículo 1740 del C. C., “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”, pudiendo ser tal vicio absoluto o relativo según el inciso 2º de tal norma. (...) Así, para que un acto o contrato esté viciado de nulidad absoluta por causa ilícita, debe tener un motivo o propósito prohibido por la Ley o ser contrario al orden público y a las buenas costumbres. (...) También es absolutamente nulo el acto o contrato que no cumpla con las solemnidades, que la Ley exija para su validez, donde tratándose del contrato de compraventa, el artículo 1857 del C.C. dispone que esta se reputa perfecta desde que las partes hayan convenido la cosa y el precio, salvo que se trate de, entre otros, la venta de bienes raíces, caso en el cual “no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”. (...) cualquier persona que tenga interés, traducido este como el “agravio” o “perjuicio cierto”, está legitimado para deprecar la nulidad absoluta, punto del que la jurisprudencia recientemente ha indicado: “3.3. Tratándose de la nulidad absoluta, el artículo 1742 del Código Civil estableció una legitimación ampliada para su alegación o invocación, pues (I) «puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato», (II) «puede alegarse por todo el que tenga interés en ello», y (III) «puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley».” (...) En el caso en estudio los actores en los fundamentos fácticos de la demanda reiteraron que son poseedores de los inmuebles objeto de venta, y puntualmente en el hecho 23 adujeron que el propósito del negocio censurado era despojarlos de esa posesión, razón por la que están legitimados en la causa para deprecar la nulidad absoluta. (...) El 75% de los inmuebles le fueron adjudicados a (RMÁG) en virtud de la sucesión de la señora (CA); través del contrato de compraventa (RMÁG) le vendió a (YPVA), el porcentaje de su propiedad, siendo tal acuerdo de voluntades materializado mediante la Escritura Pública. Dicha venta fue registrada con lo que se perfeccionó la tradición en ese negocio jurídico. (...) La compraventa demandada cumplió a

cabalidad con la formalidad prevista para negocios de esta naturaleza en el inciso 2° del artículo 1857 del C. C., por lo que la entrega de los predios, efectuada o no, no tiene la virtud de configurar la deprecada nulidad absoluta. (...) De tal manera se puede concluir que el negocio jurídico cuestionado no adolece de nulidad absoluta por causa ilícita, pues independientemente de la posesión de los demandantes sobre los inmuebles objeto de venta, (ÁG) enajenó algo de su propiedad, facultad de disposición inherente al dominio prevista en el artículo 669 del C. C. (...) En ese orden, los reparos tendientes a que se declarara la nulidad absoluta, no está llamada a prosperar. (...) Conforme el artículo 1743 del C. C., sobre la nulidad relativa se tiene que “no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso o por ratificación de las partes”. (...) Y precisamente sobre la legitimación por activa para deprecar la nulidad relativa, la Corte Suprema de Justicia ha dicho: “En efecto, el demandante solicitó que se declarara la nulidad relativa de un contrato en el que no participó como parte, y en el que tampoco funge como heredero o cesionario de las partes. Y ello es suficiente para que el petitum no pueda acogerse, comoquiera que la nulidad relativa solamente «puede alegarse ... por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios», de acuerdo con la expresa regla del artículo 1743 del Código Civil.” (...) Entonces, a diferencia de la nulidad absoluta, la relativa no puede ser solicitada por quien simplemente alegue tener “interés” en un contrato que no participó. (...) De tal manera es diáfano que los demandantes carecen de legitimación para pretender la nulidad relativa de una compraventa en la que no fungieron como compradores o vendedores, pues su reproche frente a tal pacto estriba en que este les perturbó la posesión alegada, razón por la que el correspondiente reparo no está llamado a prosperar. (...) La jurisprudencia ha indicado. “Una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben: «Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales», señala el artículo 1602 del Código Civil.” (...) De tal manera, no es posible que los demandantes puedan ser catalogados como terceros relativos, pues su nexo con los predios objeto de venta no deriva de alguna relación jurídica con las contratantes demandadas, sino que conforme se extrae del hecho séptimo de la demanda, ellos se catalogan como poseedores en los términos del artículo 764 del C. C., por ende, al no mediar un justo título y buena fe luego de la celebración de la compraventa del 30 de abril de 2.019, tal contrato les es oponible a los actores. (...)

MP: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

FECHA: 12/06/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, doce (12) de junio de dos mil veinticinco (2.025).
Magistrado Ponente: **JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS.**

Proceso:	Declarativo.
Radicado:	05001 31 03 007 2023 00201 01.
Demandantes:	MARÍA ESTHER ÁLVAREZ SALAS y otros.
Demandadas:	ROSA MARÍA ÁLVAREZ DE GIRALDO y otra.
Providencia:	Sentencia.
Temas:	<ol style="list-style-type: none">1. Conforme los artículos 1857, 1880 y 1882 del C. C., la entrega no es una formalidad para la existencia o validez del contrato de compraventa, sino una obligación del vendedor.2. La disposición de la cosa es una facultad inherente al dominio al tenor de lo dispuesto en el artículo 669 del C. C., por lo que la venta realizada por parte del propietario, independientemente que el bien esté en posesión de un tercero, no es contraria a la Ley ni a las buenas costumbres.3. Quien no hizo parte de un negocio jurídico, carece de legitimación en la causa para deprecar su nulidad relativa.4. Sobre el principio de la relatividad de los contratos, los terceros relativos, y la inoponibilidad.
Decisión:	Confirma.

ASUNTO A TRATAR

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte DEMANDANTE, contra la sentencia proferida el catorce (14) de mayo de dos mil veinticuatro (2.024), proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

MARÍA ESTHER, MARIO DE JESÚS, LUIS ÁNGEL, MELINA y MARTHA ROSA, todos ellos de apellidos ÁLVAREZ SALAS, promovieron acción declarativa contra ROSA MARÍA ÁLVAREZ DE GIRALDO y YINA PAOLA VELÁSQUEZ ARENAS, pretendiendo:

1. Se declare que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 1584 del 30 de abril de 2019, corrida en la Notaría Octava del Circulo Notarial de Medellín, adolece de nulidad absoluta por omitirse la entrega material de la cosa, en los términos de los artículos 740 y 1741 del C. C. vistos en armonía con el artículo 922 del C de Co..
2. Subsidiariamente, que se declare que el aludido negocio jurídico adolece de nulidad absoluta por causa ilícita, en tanto es contrario a las buenas costumbres y el orden público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1524 y 1741 del C. C..
3. Subsidiariamente, que por dolo se declare la nulidad relativa del contrato en cuestión.
4. Se declare que tal contrato es inoponible a los demandantes.
5. Consecuencialmente, se cancele la aludida Escritura Pública para lo que se oficiará a la correspondiente Notaría, y se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, para que cancele las anotaciones 007 y 014 contenidos en los folios de matrícula inmobiliaria 008-3429 y 008-2562, respectivamente.
6. Que conforme el artículo 1746 del C. C., se restituyan los inmuebles objeto de venta al mismo estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato cuya nulidad se solicita.

7. Se condene en costas a las demandadas.

La *causa petendi* consistió en que mediante la Escritura Pública 1584 del 30 de abril de 2.019, la codemandada ROSA MARÍA ÁLVAREZ DE GIRALDO le enajenó a su coparte YINA PAOLA VELÁSQUEZ ARENAS, el 75% de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria (en adelante F.M.I.) 008-3429 y 008-2562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, de los cuales la vendedora solo tenía en su posesión 6 hectáreas con 7.625 m², que hacían parte del primero de los mencionados predios, los que el 25 de agosto de 2.016 habían sido prometidos en venta al esposo de la compradora JORGE OVIDIO GONZÁLEZ SUÁREZ.

Que en la sentencia del 11 de junio de 2.011 en la sucesión de CARMEN ANDUQUIA, le adjudicaron la propiedad de los aludidos inmuebles a ÁLVAREZ DE GIRALDO, pero que ello solo fue registrado en los respectivos folios de matrícula el 18 de marzo de 2.019, es decir, transcurridos más de siete (7) años.

Que las partes del contrato base de la acción y codemandadas, junto a GONZÁLEZ SUÁREZ tenían conocimiento que la posesión irregular de los inmuebles objeto de venta la venían ejerciendo los demandantes, quienes incluso celebraron varios contratos de arrendamiento en calidad de arrendadores, los cuales con posterioridad a la celebración del negocio jurídico en cuestión, fueron desconocidos por VELÁSQUEZ ARENAS, al suscribir nuevos contratos con los inquilinos.

Que la compraventa adolece de nulidad absoluta, porque se omitió la formalidad atinente a la entrega de la cosa conforme los artículos 740 y 1741 del C. C. y 922 del C. de Co., así como también por causa ilícita, pues las partes contratantes sabían que los inmuebles no se

encontraban en posesión de la vendedora, y aun así consignaron en el negocio que ya se había hecho entrega material de los mismos, sin ello ser cierto, circunstancia última a partir de la cual también se configura la nulidad relativa por dolo.

Que a través del contrato base de la presente acción, lo que perseguían las demandadas era despojar a los actores de la posesión que tenían sobre los predios objeto de venta, por lo que el aludido negocio jurídico les es inoponible a estos¹.

DE LA CONTRADICCIÓN:

ROSA MARÍA ÁLVAREZ DE GIRALDO aceptó la celebración del contrato de compraventa, pero adujo que ella siempre fue reconocida por los demandantes como por otros hermanos y vecinos, como la propietaria de los predios objeto de venta, por lo que los actores nunca han ejercido actos de señor y dueño sobre los inmuebles.

Indicó que los actores y la codemandada VELÁSQUEZ ARENAS, siempre tuvieron conocimiento de la existencia del proceso de sucesión en el que desde el año 2.011 le adjudicaron tales bienes objeto de venta, de los cuales explotó 6 hectáreas con 7.625 m², aceptando que mientras vendía los mismos el área restante fuera administrada por MARIO y SIGIFREDO ÁLVAREZ, para el mantenimiento de sus padres LUIS ÁNGEL ÁLVAREZ MONTOYA y HERMELINA SALAS.

Que de manera personal y sin oposición de los demandantes le entregó los predios a la codemandada VELÁSQUEZ ARENAS, quien actuó conforme a derecho, pues una vez compró los mismos les informó a los

¹ Ver folio 9 al 18 del archivo 05 - 01PrimerInstancia.

inquilinos que si deseaban continuar allí, debían suscribir nuevos contratos de arrendamiento, siendo esto un acto propio de su titularidad.

Que la compraventa celebrada con VELÁSQUEZ ARENAS estuvo libre de cualquier vicio en el consentimiento, pues la intención de ambas fue, de un lado, vender el respectivo derecho de propiedad, y de otro, adquirir y explotar los predios.

Así, se opuso a las pretensiones de la demanda, y presentó como excepciones de mérito las que denominó:

1. *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.”*.
Indicando que los actores nunca han tenido la posesión de los predios objeto de venta, y como a partir de tal calidad es que demandan, entonces carecen de legitimación. Que las únicas personas legitimadas para deprecar la acción de nulidad, son los intervinientes en la celebración del negocio jurídico.
2. *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”*.
Alegando que ambas demandadas cuentan con capacidad legal para contratar, y así fue como se pusieron de acuerdo para celebrar el contrato base de la acción, por lo que solo estarían legitimadas para enfrentarse entre ellas.
3. *“ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.”*. Arguyendo que ejerció actos de señora y dueña sobre los predios objeto de venta, siendo estos continuados por la codemandada VELÁSQUEZ ARENAS.
4. *“VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, CUMPLIMIENTO DE ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.”*. Diciendo que la venta censurada, cumple con los elementos de validez previstos en el artículo 1502 del C. C..

5. “*PRESCRIPCIÓN*.”. Indicando que como la Escritura es del 30 de abril de 2.019 y el registro se efectuó el 12 de junio siguiente, dado que la demanda fue presentada el 7 de julio de 2.023, frente a las pretensiones 3ª y 4ª operó el fenómeno prescriptivo que trata el artículo 1750 del C. C..

6. “*TEMERIDAD Y MALA FE*.”. Poniendo de presente la mala fe de los actores, pues es claro que no ostentan la calidad de terceros interesados en el negocio jurídico que atacan, y con lo pretendido se busca relevar a la verdadera dueña de sus bienes; mala fe que también se evidencia con la multiplicidad de procesos imprósperos que los demandantes han incoado contra VELÁSQUEZ ARENAS, su esposo, y sus arrendatarios.

7. “*ABUSO DEL DERECHO*”. Reiterando la temeridad de los demandantes y la falta de legitimación para proponer la acción de nulidad, conforme los artículos 133 a 135 del C. G. del P.².

YINA PAOLA VELÁSQUEZ ARENAS se pronunció sobre los hechos, aduciendo que la vendedora demandada tenía la posesión sobre los porcentajes enajenados, pues era la encargada de asumir todos los gastos inherentes a los predios, y que una vez esta se los entregó comenzó a ejercer actos de señora y dueña (como suscribir nuevos contratos de arrendamiento), los cuales no se pueden predicar por parte de los demandantes, pues ellos solo los administraban por autorización de la codemandada ÁLVAREZ DE GIRALDO.

Que en determinado momento su esposo JORGE OVIDIO GONZÁLEZ SUÁREZ, suscribió un contrato de arrendamiento con el codemandante MARIO DE JESÚS ÁLVAREZ SALAS, pero que una vez VELÁSQUEZ ARENAS compró los inmuebles, expiraron los derechos de este sobre la cosa conforme los artículos 2008 y 2016 del C. C..

² Archivo 09 - 01PrimeraInstancia.

Que el acuerdo de voluntades objeto de controversia no está viciado de nulidad, pues vía sucesión a la vendedora le fueron adjudicados los predios que le fueron enajenados.

Así, se opuso a las pretensiones de la demanda, y presentó como excepciones de mérito las que denominó:

1. *“PRESCRIPCION FRENTE A NULIDAD REALTIVA”*. Arguyendo que conforme a lo dispuesto en el artículo 1750 del C. C., transcurrieron cuatro años para pedir la acción rescisoria.
2. *“INEXIASTENCIA DE CAUSAL PARA INVOCAR LA NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA PUBLICA”*. Indicando que en las presentes no se configura ninguna causal de nulidad absoluta, pues ÁLVAREZ DE GIRALDO tenía el derecho real de dominio sobre los bienes objeto de venta.
3. *“EXISTENCIA DE UN CONTRATO SOLEMNE”*. Indicando en síntesis que en el negocio celebrado entre las demandadas y materializado en escritura pública, evidencia la intención de las contratantes que era vender un inmueble plenamente identificado, al paso que el contrato cumple con los requisitos de Ley.
4. *“FALTA DE NULIDAD ADSOLUTA DEL CONTRATO”* (sic). Aduciendo que del artículo 1502 del C. C., la compraventa cuestionada es válida y cumple con todos los requisitos de ley.
5. *“FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA”*. Alegando que los actores nunca han tenido posesión sobre los inmuebles objeto de venta, por lo que carecen de legitimación para pretender la nulidad absoluta del contrato.

6. *“EXPIRACIÓN DE TENENCIA QUE PRETENDE ARGUMENTAR LOS DEMANDANTES”*. Argumentando que cuando adquirió los inmuebles, expiraron los derechos que sobre los mismos tenían los demandantes arrendadores, conforme los artículos 2008 y 2016 del C. C..
7. *“TERMINACION Y RENOVACION DE CONTRATO POR VENTA DEL INMUEBLE”*. Indicando que una vez compró los inmuebles, le informó a todos los tenedores inquilinos, que debían celebrar nuevos contratos de arrendamiento con ella, por lo que no existe obligación de continuar pagando los cánones por los acuerdos celebrados inicialmente con los actores.
8. *“CONTRATO CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS DE COMPRAVENTA”*. Reiterando que el contrato de compraventa cuestionado cumple con los requisitos impuestos por la Ley.
9. *“BUENA FE DE LA PARTE DEMANDADA”*. Exponiendo que los inmuebles vendidos estaban en posesión de la codemandada vendedora, y una vez esta se los enajenó le hizo entrega material.
10. *“ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”*. Aduciendo que ha actuado bajo el convencimiento que las escrituras realizadas, cumplen con los requisitos de ley ante la entidad competente.
11. *“DEMANDA SIN EL LLENO DE REQUISITOS”*. Alegando que la demanda no cumple con el lleno de requisitos formales, toda vez que debió allegarse como anexo copia auténtica de la Escritura Pública 1584 del 30 de abril de 2.019.
12. *“TEMERIDAD O MALA FE”*. Poniendo de presente que los demandantes han presentado varias acciones judiciales, buscando despojar a la compradora de la posesión de los inmuebles que se vendieron con el negocio base de la acción.

Finalmente, arguyeron “LA EXCEPCIÓN GENÉRICA”, según lo que se pruebe en el proceso³.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La *a quo* después de hacer precisiones conceptuales sobre las nulidades absoluta y relativa, así como de la inoponibilidad, memoró el trámite procesal en lo que incluyó la acción y contradicción, además reiteró que hechos se dieron por probados con la fijación del litigio.

Que la compraventa cuestionada cumple con los requisitos formales dispuestos en el artículo 1857 del C. C., pues se instrumentalizó en Escritura Pública, y ambas partes se pusieron de acuerdo tanto en la cosa como en el precio a pagar, sin que la entrega del inmueble sea un presupuesto que determine la existencia o validez del contrato, pues más que un requisito formal es de las obligaciones del vendedor al tenor de lo dispuesto en el artículo 1880 *ibídem*.

Sobre la causa ilícita alegada con base en que la vendedora no estaba en posesión de los predios, y que esta como la compradora pretendían desconocer la posesión de los actores, indicó que el hecho de vender en sí no representa ninguna irregularidad, en tanto dicho acto es una de las manifestaciones de los atributos de la propiedad como derecho real, que es el disponer de la cosa, por lo que los poseedores deben respetar la venta, máxime cuando no se observa vicio alguno de ilegalidad.

Que no puede confundirse “*propiedad*” con “*posesión*”, razón por la que así la vendedora no tuviera la segunda sobre los inmuebles, ello no

³ Archivo 10 - 01PrimeraInstancia.

excluía que pudiera ejercer sus derechos como propietaria, por ende, disponer de sus bienes, pudiendo los actores elevar la correspondiente acción con el fin de hacer valer su condición de poseedores.

Sobre la nulidad relativa, que los demandantes no están legitimados para invocarla, pues dicha prerrogativa únicamente está en cabeza de la persona cuyo interés se hubiere reconocido como el contratante, sus herederos o cesionarios, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1743 sustancial civil. En este punto, que el vicio alegado no se compece con el supuesto de hecho que trae la norma frente a tal vicio.

Sobre la inoponibilidad reiteró que para que una persona pueda beneficiarse de esta, debe ser tercero relativo, y en las presentes los demandantes: (i) no adquirieron el derecho de dominio; (ii) la compraventa no tendría la vocación de afectar su alegada posesión; y, (iii) no tuvieron alguna relación jurídica con las contratantes.

De tal manera, desestimó las pretensiones, y condenó en costas a los demandantes, fijando como agencias ocho (8) salarios mínimos⁴.

DE LA APELACIÓN:

La alzada luego sustentada por los demandantes, señaló que no se valoró correctamente la prueba indiciaria ni la testimonial, en particular la declaración rendida por EDWIN ARRIETA, las cuales dan cuenta del actuar doloso de las contratantes, pues la vendedora no tenía la posesión de los predios enajenados, sino que ésta la tenían los actores.

Que tales pruebas dejan al descubierto la falsedad de la escritura de venta, en cuanto a la entrega real y material, la que no se realizó en la

⁴ Archivo 22 - 01PrimeraInstancia.

misma fecha de la celebración del negocio jurídico, inaplicando así lo dispuesto en el artículo 1524 sustancial civil, además de desconocer los artículos 740 y 1880 del C. C., vistos en armonía con el 922 del C. de Co., en cuanto al deber de la vendedora de entregar materialmente la cosa, lo cual no se efectuó pues esta no tenía la posesión de los predios.

Que la nulidad relativa (pretendida en subsidio), no fue apreciada conforme las pruebas recaudadas, pues su interés jurídico es el que los habilita para demandar, y oponerse a la estrategia que las demandadas trazaron para acceder a una posesión que la vendedora nunca tuvo ni se probó en el presente proceso.

Que se desconoció su calidad de terceros relativos, pues si bien no participaron en el negocio jurídico censurado, sí resultaron afectados con el mismo debido a los nuevos contratos de arrendamiento que la compradora sobrepuso a los vigentes al momento de la compra.

Finalmente, que las demandadas incurrieron en causa ilícita, pues actuaron contra las buenas costumbres al consignar manifestaciones contrarias a la realidad, sin que ello fuera valorado en la sentencia⁵.

Del traslado frente a la alzada:

La codemandada VELÁSQUEZ ARENAS, manifestó que la codemandada vendedora estaba legitimada para enajenar su derecho sobre unos bienes que le fueron adjudicados vía sucesión, y que como lo indicó la *a quo*, la acción de nulidad relativa solo la pueden proponer las partes contratantes.

Reiteró que la compraventa fue válidamente celebrada conforme el artículo 1502 del C. C., y que la entrega del inmueble no es presupuesto

⁵ Archivo 07 – 02SegundaInstancia.

que determine la existencia o la validez del negocio jurídico, siendo esta una obligación del vendedor al tenor del artículo 1882 *ibídem*, aclarando que tal entrega sí se realizó.

Que a la fecha de la presentación de la demanda los actores no tenían la posesión de los predios objeto de venta, pues es ella quien desde el año 2.019 la ejerce con los respectivos actos de señora y dueña, razón por la que a la fecha se encuentran vigentes los contratos de arrendamiento que realizó con terceros sobre el 75% de su propiedad.

Que no puede advertirse dolo ya que este requiere “*maquinación, trampa o artificio*”, el que no se dio a la fecha dado que las partes contractuales han cumplido con las obligaciones dimanadas del contrato base de acción, por ende, estas serían las legitimadas para alegar cualquier vicio que pudiera acarrear una nulidad de esta clase⁶.

ÁLVAREZ DE GIRALDO indicó que las pruebas arrimadas por los demandantes no son conducentes, pertinentes, ni útiles, para probar las nulidades alegadas; lo contrario, se demostró que el contrato base de acción fue válidamente celebrado, tal y como se determinó en la sentencia atacada.

A lo anterior se suma a que no se cumple con los requisitos para que prosperen las nulidades alegadas, aunado que los actores carecen de legitimación en la causa por activa, ya que no demostraron que son terceros a los cuales les es inoponible el negocio cuestionado; aunado que no puede considerarse que un propietario actué de mala fe por ejercer su facultad de enajenar, y que no es cierto que los bienes objeto de venta no fueran entregados⁷.

⁶ Archivo 09 – 02SegundaInstancia.

⁷ Archivo 11 – 02SegundaInstancia.

Sin más intervenciones y agotado el trámite de instancia, se resuelve la alzada, previas:

CONSIDERACIONES

INTROITO Y FORMULACION DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para resolver la alzada.

Conforme lo disponen los artículos 320 y 328 del C. G. del P., solo sobre los aspectos objeto de reparo concreto se pronuncia el Tribunal, debiéndonos limitar a los mismos; de donde según lo argumentado vía apelación, los problemas jurídicos a resolver se presentan así:

1. ¿En relación al contrato de compraventa de inmueble, el que se omita la entrega material de los predios vendidos genera nulidad absoluta por causa ilícita?
2. ¿Puede considerarse que el negocio demandado adolece de nulidad relativa por dolo como vicio del consentimiento?
3. ¿Tienen los demandantes la condición de terceros relativos respecto de la compraventa base de la presente acción, por lo que no les es oponible el correspondiente acuerdo de voluntades?

Lo anterior se responderá en el marco del análisis probatorio integral pertinente, según se exige vía alzada y como corresponde conforme el artículo 176 Procesal Civil.

SOBRE LA NULIDAD ABSOLUTA:

Conforme el artículo 1740 del C. C., *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”*, pudiendo ser tal vicio absoluto o relativo según el inciso 2º de tal norma, estableciendo el primer inciso del artículo siguiente, el 1741, que:

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

Así, para que un acto o contrato esté viciado de nulidad absoluta por causa ilícita, debe tener un motivo o propósito prohibido por la Ley o ser contrario al orden público y a las buenas costumbres, de lo que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en recién jurisprudencia, ha dicho:

“Recuérdese que, en el contexto del derecho privado nacional, por causa se entiende «el motivo que induce al acto o contrato» (art. 1524, Código Civil), propósito justificativo que no debe ser prohibido por la ley, ni contrario al orden público o a las buenas costumbres, so pena de nulidad absoluta (art. 1741, íd.).”

“Es decir, se considera que una causa para contratar es ilícita cuando persigue fines incompatibles con las disposiciones legales o el orden público. Los supuestos de fraude a la ley, por tanto, son ejemplos claros de ilicitud en la causa, pues implican la realización de actos jurídicos que, a pesar de su aparente conformidad con la normativa vigente, solo buscan sortear sus efectos o fines esenciales. Y eludir una orden judicial es una forma específica de fraude a la ley, por lo que cualquier acto jurídico motivado por esa finalidad espuria estaría viciado, por causa ilícita.”. Sentencia SC2159-2024, 4 septiembre de 2.024

También es absolutamente nulo el acto o contrato que no cumpla con las solemnidades (*“ad sustanciam actus”*), que la Ley exija para su validez, donde tratándose del contrato de compraventa, el artículo 1857

del C.C. dispone que esta se reputa perfecta desde que las partes hayan convenido la cosa y el precio, salvo que se trate de, entre otros, la venta de bienes raíces, caso en el cual *“no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”*.

De tal manera, si bien en principio el contrato de compraventa es meramente consensual, cuando su objeto son bienes inmuebles debe realizarse mediante Escritura Pública, siendo esta la formalidad que la Ley exige para la celebración de esta clase de negocios jurídicos.

Ahora, cualquier persona que tenga interés, traducido este como el *“agravio”* o *“perjuicio cierto”*, está legitimado para deprecar la nulidad absoluta, punto del que la jurisprudencia recientemente ha indicado:

“A pesar de lo dilucidado en precedencia, en el sentido de que la casación promovida está llamada al fracaso por faltar a los requisitos de completitud y claridad, la Corte hará una rectificación doctrinal, pues ciertamente el Tribunal se equivocó al sostener que el demandante carecía de legitimación para promover la nulidad reclamada.”

(...)

“3.3. Tratándose de la nulidad absoluta, el artículo 1742 del Código Civil estableció una legitimación ampliada para su alegación o invocación, pues (I) «puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato», (II) «puede alegarse por todo el que tenga interés en ello», y (III) «puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley».”

“Sobre la expresión «el que tenga interés», la doctrina de la Corporación tiene dicho que la nulidad absoluta no está reservada a la solicitud que efectúen las partes contractuales, sino que también puede reclamarse por quien «acredite un interés directo para pedir que se declare» (SC5509-20217), huelga decirlo, «por cualquier persona que vea afectado un derecho» (SC4063-2020).”

“Interés que no se confunde con la genérica «defensa de la moral o de la ley», sino que se concreta en el «agravio» o «perjuicio cierto» que sufren las personas con ocasión del acto viciado (SC, 18 sep. 2013, rad. n.º 2005-00027-01). Es el demérito «económico o patrimonial..., o sea... [que] derive de la satisfacción de la pretensión un beneficio pecuniario, quedando excluido, según lo dice Claro Solar, el interés puramente moral porque éste es el que motiva la declaración por parte del ministerio público», el cual «debe ser concreto, o sea existir para el caso particular y con referencia a una determinada relación sustancial; serio en tanto la sentencia favorable confiera un beneficio económico o moral, pero en el ámbito de la norma analizada restringido al primero, y actual, porque el interés debe existir para el momento de la demanda, descartándose por consiguiente las meras expectativas o las

eventualidades, teles como los derechos futuros» (SC, 2 ag. 1999, rad. n.º 4937)” Sentencia SC1756-2024 del 29 de julio de 2.024.

En el caso en estudio los actores en los fundamentos fácticos de la demanda, reiteraron que son poseedores de los inmuebles objeto de venta, y puntualmente en el hecho 23 adujeron que el propósito del negocio censurado era despojarlos de esa posesión⁸, razón por la que están legitimados en la causa para deprecar la nulidad absoluta.

Es pacífico en este trámite, al menos no es punto de debate entre las partes, que el 75% de los inmuebles identificados con las matrículas 008-3429 y 008-2562 de la Oficina de Registro de Apartadó, le fueron adjudicados a ÁLVAREZ DE GIRALDO en virtud de la sucesión de la señora CARMEN ANDUQUIA, tal como se evidencia así:

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-03-2019 Radicación: 2019-008-6-1198
Doc: SENTENCIA 236 DEL 22-06-2011 JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA APARTADÓ DE APARTADO VALOR ACTO: \$50,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DE LA CAUSANTE CARMEN ANDUQUIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ MONTOYA LUIS ANGEL CC# 2689835
A: ALVAREZ DE GIRALDO ROSA MARIA CC# 21686267 X 75%

Y,

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-008-6-2392
Doc: ESCRITURA 1584 DEL 30-04-2019 NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$500,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 75% DEL DERECHO DE PROPIEDAD POSESION Y DOMINIO QUEDANDO EN COMUN Y P-I DE ESTE Y OTROS INMUEBLES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ DE GIRALDO ROSA MARIA CC# 21686267
A: VELASQUEZ ARENAS YINA PAOLA CC# 1040357327 X 75%

Tampoco es objeto de controversia que a través del contrato de compraventa base de la presente acción, ÁLVAREZ DE GIRALDO le vendió a VELÁSQUEZ ARENAS el aludido porcentaje de su propiedad, siendo tal acuerdo de voluntades materializado mediante la Escritura Pública 1584 del 30 de abril de 2.019, tal y como lo evidencia la siguiente captura:

⁸ Ver folio 14 del archivo 05 - 01PrimeraInstancia.

⁹ Ver folios 28 y 32 del archivo 03 - 01PrimeraInstancia.

ESCRITURA PUBLICA NRO: MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO (1.584) = = = =
ACTO: VENTA DE CONTADO -----
OTORGADA POR: ROSA MARIA ALVAREZ DE GIRALDO -----
A FAVOR DE: YINA PAOLA VELASQUEZ ARENAS -----
MATRICULA INMOBILIARIA Nro. 008-2562, 008-3429 -----
DIRECCIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE: LOTES DE TERRENO DENOMINADOS
EL PORVENIR, SITUADO EN LA VEREDA BOHIOS, DEL MUNICIPIO DE
CHIGORODÓ (ANT) -----

ESCRITURA PÚBLICA NRO. MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO (1.584) = = = =
En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los
treinta (30) días, del mes de Abril del año dos mil diecinueve (2019), ante el
Despacho de la Notaría Octava (8a), del Circulo notarial de Medellín, cuya notaria 10

Dicha venta fue registrada con lo que se perfeccionó la tradición en ese negocio jurídico, conforme se constata en las anotaciones 007 y 014 de los respectivos folios de matrícula inmobiliaria¹¹, así:

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-008-6-2392
Doc: ESCRITURA 1584 DEL 30-04-2019 NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$500,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 75% DEL DERECHO DE PROPIEDAD POSESION Y
DOMINIO QUEDANDO EN COMUN Y P-I DE ESTE Y OTROS INMUEBLES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ DE GIRALDO ROSA MARIA CC# 21686267
A: VELASQUEZ ARENAS YINA PAOLA CC# 1040357327 X 75%

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-008-6-2392
Doc: ESCRITURA 1584 DEL 30-04-2019 NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$500,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 75% DEL DERECHO DE PROPIEDAD POSESION Y
DOMINIO QUEDANDO EN COMUN Y P-I DE ESTE Y OTROS INMUEBLES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALVAREZ DE GIRALDO ROSA MARIA CC# 21686267
A: VELASQUEZ ARENAS YINA PAOLA CC# 1040357327 X 75%

Corolario, se advierte que la compraventa demandada cumplió a cabalidad con la formalidad prevista para negocios de esta naturaleza en el inciso 2° del artículo 1857 del C. C., por lo que la entrega de los predios, efectuada o no, no tiene la virtud de configurar la deprecada nulidad absoluta, pues lo mismo es una de las obligaciones de la vendedora al tenor de lo dispuesto en los artículos 1880 y 1882 *ibídem*, pero quien está llamado a reclamar su entrega, es el adquirente y no terceros ajenos al correspondiente negocio.

¹⁰ Ver folio 15 del archivo 03 - 01PrimerInstancia.

¹¹ Ver folios 28 y 33 del archivo 03 - 01PrimerInstancia.

De tal manera se puede concluir que el negocio jurídico cuestionado no adolece de nulidad absoluta por causa ilícita, pues independientemente de la posesión de los demandantes sobre los inmuebles objeto de venta, ÁLVAREZ DE GIRALDO enajenó algo de su propiedad, facultad de disposición inherente al dominio prevista en el artículo 669 del C. C..

Refuerza la anterior idea el que el ordenamiento jurídico (artículos 1871 C.C.), permite la venta de cosa ajena, sin que ello torne en ilícito el correspondiente acuerdo de voluntades, por lo que no puede decirse que tal pacto sea contrario a la Ley o a las buenas costumbres, independientemente que se hubiera acreditado: (i) la posesión de terceros al contrato; (ii) el conocimiento de la posesión de terceros de las contratantes accionadas; y, (iii) la posterior pérdida de la posesión otrora detentada por los terceros, sobre todos que estos cuenten con acciones posesorias según lo dispuesto en los artículos 972 *ibídem*.

En ese orden, los reparos tendientes a que se declarara la nulidad absoluta, no está llamada a prosperar.

SOBRE LA NULIDAD RELATIVA:

Los recurrentes vía alzada esgrimieron su interés jurídico para solicitar la nulidad relativa, derivada ésta del dolo de las demandadas, aduciendo que tal pretensión no fue analizada conforme al caudal probatorio allegado, el cual da cuenta que la vendedora nunca ejerció la posesión de los inmuebles, y a sabiendas de ello suscribió el cuestionado acuerdo de voluntades.

Lo expuesto líneas atrás sería suficiente para despachar negativamente tal argumento, en el sentido que la posesión de terceros

no era obstáculo para suscribir el mencionado contrato; sin embargo, en aras de la motivación hemos de decir que conforme el artículo 1743 del C. C., sobre la nulidad relativa se tiene que:

“... no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes”.

Respecto a lo anterior, y precisamente sobre la legitimación por activa para deprecar la nulidad relativa, la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“En efecto, el demandante solicitó que se declarara la nulidad relativa de un contrato en el que no participó como parte, y en el que tampoco funge como heredero o cesionario de las partes. Y ello es suficiente para que el petitum no pueda acogerse, comoquiera que la nulidad relativa solamente «puede alegarse (...) por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios», de acuerdo con la expresa regla del artículo 1743 del Código Civil.”

“Ahora bien, este beneficio no es asimilable al provecho económico que permite a un tercero legitimarse de forma extraordinaria para demandar la nulidad absoluta de un contrato en el que no participó, precisamente porque los vicios que dan lugar a la nulidad relativa son eso mismo, relativos a una persona concreta. Es decir, consisten en la transgresión de un interés que concierne solamente a las personas que expresaron su voluntad en el contrato, o más específicamente, a aquel cuya expresión de voluntad pudo afectarse por el vicio –y que también puede convalidarlo–.”

“Ello equivale a decir que, a diferencia de lo que interpretó el ad quem, aun cuando la anulación del contrato de compraventa que celebraron el 15 de agosto de 2014 las sociedades Agropecuaria La Misión S.A. (vendedora) y Grupo Incon S.A.S. (compradora) le reportara algún provecho económico al demandante –en realidad, tampoco se lo reporta–, este carecería invariablemente de legitimación para ejercer la acción de nulidad relativa, en tanto se encuentra reservada a los contratantes, sus sucesores o cesionarios”.
Sala Civil, auto AC4542-2022 del 15 de noviembre de 2022.

Entonces, a diferencia de la nulidad absoluta, la relativa no puede ser solicitada por quien simplemente alegue tener “*interés*” en un contrato que no participó, pues como se vio, los vicios que dan lugar a esta última son relativos a una persona concreta que necesariamente expresó su voluntad en el negocio jurídico, de ahí que solo estén

legitimados para alegarla los contratantes, sus herederos o cesionarios, todo ello en armonía con el citado artículo 1743 del C. C..

De tal manera es diáfano que los demandantes carecen de legitimación para pretender la nulidad relativa de una compraventa en la que no fungieron como compradores o vendedores, pues su reproche frente a tal pacto estriba en que este les perturbó la posesión alegada, razón por la que el correspondiente reparo no está llamado a prosperar.

SOBRE LA INOPONIBILIDAD:

Los demandantes alegan que se desconoció su calidad de terceros relativos, teniendo en cuenta que el contrato demandado los afectó, de donde la pretensión encaminada a que se declare la inoponibilidad en favor suyo se torna viable.

El artículo 1602 del C. C. dispone que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, a partir de lo que se desprende el principio de *“relatividad de los contratos”*, según el cual los negocios jurídicos solo producen efectos entre las partes que los celebran; sin embargo, tal principio no es absoluto dado que hay terceros que al verse afectados, están facultados para invocar judicialmente la inoponibilidad de la eficacia jurídica del acuerdo de voluntades. Sobre el particular la jurisprudencia ha indicado:

“Una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben: «Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales», señala el artículo 1602 del Código Civil”

“En virtud de este postulado, los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, lo cual emana de la función económica y social de los convenios con relevancia jurídica, cuyo propósito es crear, modificar o extinguir situaciones de la realidad que incumben a los contratantes y adquieren una connotación trascendental para el derecho.”

(...)

“Ahora bien, como la finalidad de los contratos es que cumplan una función en la sociedad, es natural que los negocios con relevancia jurídica produzcan efectos que interactúan o se cruzan con los intereses de los demás miembros del conglomerado, quienes pueden verse afectados por aquellos actos voluntarios, casos en los cuales los convenios privados irradiarán sus efectos a situaciones jurídicas distintas a las que inicialmente habían considerado las partes.”

“Por ello el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto, tal como lo ha explicado de manera reiterada la jurisprudencia de esta Corte, porque si bien es cierto que la eficacia de los actos jurídicos se restringe al interés de las partes, es posible –y a menudo ocurre– que sus efectos incidan en intereses de personas ajenas al convenio, quienes tendrán por ello la calidad de terceros relativos y no de completos extraños; lo cual les otorga la facultad de invocar judicialmente la inoponibilidad de la eficacia jurídica de los actos celebrados entre las partes, o de su invalidez, según las particularidades de cada relación jurídico-sustancial y su legitimación para formular la pretensión correspondiente u oponerse a ella.”

(...)

“Para saber si las consecuencias de un negocio jurídico exceden el límite de las relaciones entre las partes que lo conforman, hay que distinguir entre los efectos que produce su celebración, cuyos derechos y obligaciones los contratantes no pueden desconocer; y los efectos de su cumplimiento o de su invalidación. De igual modo hay que diferenciar las diversas relaciones que pueden darse entre los no-contratantes y los contratantes; o reconocer su total ausencia de vínculos jurídicos.”

“Los no-contratantes pueden ser terceros absolutos (penitus extranei) o verdaderos terceros, que son jurídica y definitivamente ajenos a las partes contratantes; o terceros relativos, que no intervienen en la celebración del convenio, pero con posterioridad sus intereses resultan afectados por las consecuencias que genera aquella relación jurídica-sustancial.”

“«En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero». Sin embargo, esa condición de ajenidad puede cambiar en el curso del cumplimiento del negocio jurídico o después, involucrando los intereses de personas que no participaron en su conformación y que por ello adquieren la calidad de terceros relativos. Son terceros porque no celebraron el convenio, directamente o mediante representante; y son relativos porque más adelante quedan relacionados por sus efectos jurídicos.”

“«Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus

*intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza sólo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. Son terceros absolutos (penitus extranei) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa».*¹² Subrayado extra texto.

De la anterior cita se puede colegir que para que un tercero se repunte como “relativo”, y en consecuencia no le sean oponibles los efectos dimanados del negocio jurídico, es necesario que no haya hecho parte del pacto, pero que con ocasión del mismo entre en relación jurídica con alguno de los contratantes respecto del objeto del contrato primigenio, de suerte que tal acuerdo de voluntades eventualmente le puede acarrear alguna lesión a sus intereses.

De tal manera, no es posible que los demandantes puedan ser catalogados como terceros relativos, pues su nexa con los predios objeto de venta no deriva de alguna relación jurídica con las contratantes demandadas, sino que conforme se extrae del hecho séptimo de la demanda, ellos se catalogan como poseedores en los términos del artículo 764 del C. C., por ende, al no mediar un justo título y buena fe luego de la celebración de la compraventa del 30 de abril de 2.019, tal contrato les es oponible a los actores.

CONCLUSIONES:

1. El contrato de compraventa base de acción no adolece de nulidad absoluta, pues: (i) su propósito justificativo no es contrario a la Ley ni a las buenas costumbres; y, (ii) la entrega de la cosa

¹² Sentencia SC3201-2018 del 9 de agosto de 2.018.

vendida, no es una formalidad que el ordenamiento exija para la existencia o validez de un negocio jurídico de esta naturaleza.

2. Los demandantes carecen de legitimación en la causa por activa, para deprecar la nulidad relativa de un acuerdo de voluntades del cual no hicieron parte.
3. Como los demandantes no son terceros relativos en relación al contrato demandado, el mismo les es oponible.

Al no prosperar ninguno de los reparos presentados, en virtud del principio de limitación, la decisión atacada será confirmada en su integridad.

En cuanto a costas en segunda instancia, serán a cargo de los recurrentes y en favor de las demandadas, tal como se deriva de los numerales 1º y 3º del artículo 365 del C. G. del P., fijándose como agencias en derecho en lo que a esta instancia corresponde, el equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su liquidación.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia calendada el catorce (14) de mayo de dos mil veinticuatro (2.024), proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín, según lo motivado.

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Sergio Raul Cardoso Gonzalez

Magistrado

Sala 001 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**792ded5751ea32d26fc76a2be34e89beaaf59eb2321c56ceb63d420fc
4ceeb7f**

Documento generado en 16/06/2025 10:25:01 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>