**CADUCIDAD – Noción /CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES - Es de 2 años, cuyo hito inicial depende de los escenarios que prevé el artículo 164-2 literal j) del CPACA.**

La caducidad es una institución jurídica que impide que las situaciones puedan ser debatidas en cualquier tiempo ante la jurisdicción, lo cual contrariaría el principio de seguridad jurídica y permitiría la permanencia indefinida de los conflictos en el tiempo. En este sentido, constituye un límite al derecho al acceso a la administración de justicia y, a su vez, una sanción por el no ejercicio oportuno del derecho de acción dentro de los términos consagrados en la ley respectiva. Específicamente, en lo que respecta al medio de control de controversias contractuales, el artículo 164-2 literal j) del CPACA preceptúa: (…) En este orden de ideas, el término de caducidad del medio de control de controversias contractuales es de 2 años, cuyo hito inicial depende de los escenarios que prevé la disposición.

**CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA – Comienza a correr a partir del día siguiente a la fecha en la que se configura el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido / CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA – Configuración en el caso concreto.**

En concordancia con lo anterior, respecto del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el Consejo de Estado ha sostenido que la caducidad comienza a correr a partir del día siguiente a la fecha en la que se configura el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido: (…) “En conclusión, en tratándose de contratos de promesa de compraventa cuyo objeto es de ejecución instantánea y que no se encuentran sujetos a liquidación, tal como el que dio lugar al asunto que ahora se revisa por la vía de la apelación, el término de caducidad de dos (2) años debe contarse a partir del día siguiente al que se verifica el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido. (…)” En este caso, el contrato de promesa de compraventa que celebraron las partes el 4 de noviembre de 2010 estableció en su cláusula 7.ª lo siguiente: “(…) SEPTIMA (sic): OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: Las parte contratantes se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa, la cual perfecciona el presente contrato (sic) el día 05 del mes de julio de 2011 en la Notaría Única del Círculo Notarial de la ciudad de Paipa a las 8:00 a.m. (…) Entonces, como la promesa pactó que la obligación de celebrar el contrato de compraventa debía cumplirse el 5 de julio de 2011 y, según la actora, la parte promitente vendedora no honró esta cláusula, la Sala concluye que el término de caducidad comenzó a correr el 6 de julio de 2011 y venció el 6 de julio de 2013, como lo expuso el juez de primera instancia. No obstante, la accionante elevó la solicitud de conciliación extrajudicial el 24 de mayo de 2018 e interpuso la demanda el 6 de septiembre de ese año, esto es, de forma evidentemente extemporánea. Ahora bien, el recurso de apelación insiste en que la caducidad debe computarse a partir de la conciliación extrajudicial, debido a que, según afirma, hasta ese momento la demandante quedó notificada por conducta concluyente de las cesiones, compraventas y demás operaciones que realizaron entre sí los integrantes de la unión temporal, así como de la terminación y liquidación de ese acuerdo colaborativo. Esa tesis no es de recibo para la Sala, debido a que la caducidad, como institución de orden público, tiene un hito inicial definido en la ley. Por ende, la parte actora no puede variarlo unilateralmente con base en circunstancias que no están relacionadas con el factor generador del incumplimiento contractual (no celebración del negocio prometido). (…)Cabe anotar que, con posterioridad, la Sala de Decisión 2 abordó otro caso similar y, después de hacer referencia al auto antes citado, expuso lo que sigue: *“(…)* Queda claro entonces que para el cao (sic) el momento a partir del cual se comienza a computar el término de la caducidad del medio de control de controversias contractuales es el día siguiente al que se debió otorgar la escritura y no se hizo, - 30 de diciembre de 2011- en tanto fue ésta fecha en la cual las partes prometientes pactaron el otorgamiento de la escritura del inmueble prometido, lo cual no ocurrió y por lo mismo se interpuso la demanda, es decir, el término de dos (2) años para interponer el medio del control de controversias contractuales corrieron entre el 31 de diciembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2013, la demanda se presentó el 3 de marzo de 2016, por tanto se hizo fuera del término. (…) Además, la decisión apelada, así como esta, se sustentan en el precedente del Consejo de Estado sobre la materia, el cual disipa cualquier duda que se tenga sobre la contabilización de la caducidad en estos escenarios y, especialmente, frente a su punto de partida.

**NOTA DE RELATORÍA:** La providencia que se presenta al público ha sido modificada solo para incluir sus anteriores descriptores y restrictores, mas no para variar su contenido. Por lo anterior, el código de seguridad del mismo no corresponde al de la original. Para validar la integridad de la providencia los interesados pueden consultarla y descargarla a través de la plataforma SAMAI siguiendo este link:

|  |
| --- |
| <https://samairj.consejodeestado.gov.co/Vistas/Casos/list_procesos.aspx?guid=152383333003201800388011500123> |



***REPÚBLICA DE COLOMBIA***

***TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁ***

***SALA DE DECISIÓN 4***

***MAGISTRADO PONENTE: JOSÉ ASCENCIÓN FERNÁNDEZ OSORIO***

Tunja, nueve (9) de agosto de dos mil veintidós (2022)

|  |  |
| --- | --- |
| **MEDIO DE CONTROL:** | CONTROVERSIAS CONTRACTUALES |
| **RADICADO:** | 15238-33-33-003-**2018**-**00388**-01 |
| **DEMANDANTES:** | DORELY PINZÓN BECERRA |
| **DEMANDADO:** | MUNICIPIO DE PAIPA Y OTROS |
| **TEMA:** | INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA  DE COMPRAVENTA – CADUCIDAD DEL MEDIO DE  CONTROL |
| **ASUNTO:** | **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA** |

Decide la Sala el recurso de apelación que interpuso la parte demandante contra la sentencia proferida en audiencia el 9 de septiembre de 2021, mediante la cual el Juzgado Tercero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Duitama declaró probada la excepción de caducidad y dio por terminado el proceso.

**I. ANTECEDENTES**

**DEMANDA[[1]](#footnote-1)**

# Declaraciones y condenas

1. La señora Dorely Pinzón Becerra, por intermedio de apoderado, instauró demanda de controversias contractuales contra el Municipio de Paipa, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Paipa (IVP) y el señor Iader Wilhelm Barrios Hernández (integrantes de la liquidada Unión Temporal Multifamiliar Primero de Mayo), con el fin de que se declare **(i)** que está vigente la promesa de compraventa que suscribieron la unión temporal en mención (promitente vendedor) y la actora (promitente comprador) el 4 de noviembre de 2010, **(ii)** que la unión temporal es responsable administrativa y contractualmente por incumplir la aludida promesa de compraventa, y **(iii)** que, en caso de que la unión temporal no pueda responder directamente, la responsabilidad recae solidariamente entre sus integrantes.

1. Como consecuencia de lo anterior, pidió que se condene al pago de las siguientes sumas de dinero:

* 1. Por concepto de daño emergente:
  + **$20.857.500** por concepto de pago efectuado por la demandante en la fecha de suscripción de la promesa de compraventa, de conformidad con su cláusula 3.ª.
  + **$13.000.000** *“por los dineros tomados en calidad de préstamo suscribiendo letras de cambio”*.

* 1. Por concepto de lucro cesante: El valor de los intereses moratorios que se causaron sobre los dineros discriminados como daño emergente.

* 1. Por concepto de perjuicios morales: El equivalente a 100 SMLMV a favor de la accionante.

1. Finalmente, solicitó que se ordene el cumplimiento de la sentencia en los términos de los artículos 192 y 195 del CPACA.

# Fundamentos fácticos

1. El apoderado de la parte demandante enunció los fundamentos fácticos relevantes que se resumen enseguida:

1. Que el 5 de febrero de 2010 el Municipio de Paipa constituyó la Unión Temporal Multifamiliar Primero de Mayo junto con el IVP y el señor Iader Wilhelm Barrios Hernández, con el fin de construir un proyecto de vivienda de intereses social dentro de su jurisdicción.

1. Que el 4 de noviembre de 2010 la Unión Temporal y la demandante suscribieron un contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un apartamento de 3 alcobas en el proyecto inmobiliario.

1. Que a la fecha de celebración de la promesa la actora pagó $20.857.500, que equivalían al 30 % del valor total del precio del apartamento.

1. Que las partes se obligaron a otorgar la escritura pública de compraventa el 5 de julio de 2011 a las 8 a. m. en la Notaría Única del Círculo Notarial de Paipa.

1. Que los accionados cometieron varias irregularidades, entre ellas, el 10 de noviembre de 2010 suscribieron acta de terminación de la unióntemporal y 3 de mayo de 2011 la liquidaron, sin notificar ni avisar a la promitente compradora. Además, vendieron los inmuebles del proyecto al señor Barrios Hernández, quien los comercializa dentro de otro proyecto constructivo, pese a que se encuentran embargados por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

# Municipio de Paipa[[2]](#footnote-2)

1. El Municipio de Paipa se opuso a las pretensiones de la demanda y sostuvo que el promitente vendedor fue el señor Iader Wilhelm Barrios Hernández. Además, agregó que la unión temporal se terminó el 10 de noviembre de 2010 y se liquidó el 3 de mayo de 2011, quedando a paz y salvo las partes, de manera que la entidad no tiene ninguna responsabilidad frente a las actuaciones adelantadas por el particular constructor.

1. Formuló como excepciones de fondo las que denominó *“ausencia de causa petendi”* y *“falta de legitimación en la causa por pasiva”*.

# IVP[[3]](#footnote-3)

1. El instituto se opuso a las pretensiones de la demanda, pues el contrato de unión temporal se terminó bilateralmente el 10 de noviembre de 2010 y se liquidó el 3 de mayo de 2011.

1. Explicó que el acta de liquidación respectiva dejó plasmado el siguiente balance: se devolvieron $145.000.000 a Sintrametal, se pagaron al Municipio de Paipa $735.000.000 (valor del predio), y quedaron a favor del ente territorial $40.000.000 por concepto de interventoría.

1. Sostuvo que el 19 de octubre de 2010 las partes de la unión temporal suscribieron un otrosí en el que modificaron su participación, la cual quedó en un 100 % en cabeza del particular constructor.

1. Añadió que las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto y, por ende, en adelante el proyecto quedó a cargo únicamente del señor Iader Wilhelm Barrios Hernández.

1. Insistió en que el instituto no causó ningún daño y no le es imputable ningún perjuicio a la demandante.
2. Propuso como excepciones previas (sic) las de *“falta de legitimación en la causa por pasiva”* y *“caducidad”*, y como excepciones de fondo las de *“cumplimiento de obligaciones contraídas por el ente territorial”*, *“inexistencia de los elementos configuradores de la responsabilidad y del daño”*, *“hecho exclusivo y determinante de un tercero”*, *“pago de lo no debido”*, *“enriquecimiento sin justa causa”* y la *“excepción genérica”*.

1. Particularmente, dijo que los medios de control de controversias contractuales o reparación directa están afectados por la caducidad, porque la parte actora dejó transcurrir más de dos años *“contados a partir del 4 de noviembre de 2010, fechas en las que, según las promesas de compraventa, se perfeccionaría con la firma de la respectiva escritura pública, sin que posterior a estas, se haya realizado alguna actuación para efectos de interrumpir la caducidad”* (sic).

# Iader Wilhelm Barrios Hernández[[4]](#footnote-4)

1. El agente especial interventor designado en virtud de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del señor Iader Wilhelm Barrios Hernández se opuso a las pretensiones de la demanda, replicando los razonamientos del IVP.

1. Propuso como excepción previa (sic) la de caducidad, la cual fundamentó en los mismos argumentos que expuso la IVP y añadió que la escritura pública debía firmarse el 5 de julio de 2011 y desde allí comenzó a correr el término de 2 años para interponer la demanda.

1. Incoó como excepciones fondo las que denominó *“inexistencia de los elementos configuradores de la responsabilidad y del daño”*, *“pago de lo no debido”* y la *“excepción genérica”*.

# SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA[[5]](#footnote-5)

1. El Juzgado Tercero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Duitama dictó sentencia anticipada en la audiencia celebrada el 9 de septiembre de 2021, con base en la formulación de la excepción de caducidad, así:

*“(…)* ***PRIMERO.*** *Declarar probada la excepción de* ***‘CADUCIDAD****’ por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.*

***SEGUNDO.*** *Dar por terminado el proceso iniciado por D*ORELY PINZÓN BECERRA en contra del MUNICIPIO DE PAIPA Y OTROS *por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. (…)”*

1. Para adoptar esta determinación, el juez de primera instancia hizo alusión al artículo 164-2 literal j) del CPACA y señaló que el factor determinante para comenzar a contar la caducidad del medio de control de controversias contractuales (de 2 años) depende de si el contrato requiere o no de liquidación.

1. Aseveró que, según la jurisprudencia del Consejo de Estado, cuando se trata de contratos de promesa de compraventa cuyo objeto es de ejecución instantánea y no se encuentran sujetos a liquidación, el término de caducidad debe comenzar a contabilizarse desde el momento en que se hace o pudo hacerse exigible la obligación incumplida o, en otras palabras, *“a partir del momento en que debió cumplirse la obligación insatisfecha, esto es, la obligación de celebrar el contrato prometido”*.

1. Explicó que la promesa de compraventa que suscribieron las partes el 4 de noviembre de 2010 comprendía una obligación de ejecución instantánea, que consistía en realizar la escritura de trasferencia de la propiedad del bien prometido el 5 de julio de 2011 (cláusula 7.ª).

1. Indicó que, por consiguiente, la caducidad comenzó a correr desde el día siguiente y feneció el 6 de julio de 2013. Sin embargo, la demandante elevó la solicitud de conciliación extrajudicial el 24 de mayo de 2018 e interpuso la demanda el 6 de septiembre de 2018.

1. Aclaró que, si bien el despacho declaró no probada la excepción de caducidad con auto del 27 de agosto de 2020, esa determinación se fundamentó en una providencia que dictó el Tribunal Administrativo de

Boyacá *“en donde se indicó en un asunto de similar contorno factico* (sic) *al presente, que el incumplimiento de la promesa contractual se* (sic) *mantenía produciendo efectos y en ese sentido, las pretensiones de la demanda se encontraban vigentes”* (rad. 2014-00179, M.P. Félix Alberto Rodríguez Riveros). No obstante, en decisiones posteriores la Corporación adoptó la posición que acaba de exponerse.

# RECURSO DE APELACIÓN[[6]](#footnote-6)

1. La parte actora apeló la sentencia con fundamento en lo siguiente:

1. Insistió en que no se configuró la caducidad en virtud del debido proceso, el principio de igualdad y buena fe contractual, y para la garantía de los derechos sustanciales, en razón a que la parte vendedora nunca comunicó o notificó a la compradora la disolución, liquidación y compraventa de inmuebles entre los miembros de la unión temporal.
2. Esgrimió que la demandante, sorprendida en su buena fe, cuando descubrió las maniobras defraudadoras, convocó a los integrantes de la unión temporal a conciliación y allí se formalizó la notificación en la modalidad de conducta concluyente.

1. Coligió que, en ese sentido, los términos de caducidad y prescripción iniciaron a partir de la fecha en la que ocurrió la conciliación.

1. Reiteró que la notificación de la cesión es una obligación legal (arts. 1959 y 1961 CC) y que esta actuación irregular e ilícita quedó incursa en las causales de nulidad absoluta del artículo 44 de la Ley 80 de 1993.

1. Hizo alusión a las pruebas recaudadas en el proceso y resaltó que existen precedentes jurisprudenciales *“unificadores, vinculantes y obligatorios aplicables para el presente caso”*, refiriéndose a un auto de este Tribunal donde la Sala de Decisión 5 revocó la decisión que rechazó una demanda con similares características a la presente con base en el principio *pro actione*, ante la duda en la configuración de la caducidad (rad. 2014-0179).

# TRÁMITE PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

1. El anterior recurso fue concedido mediante auto del 7 de octubre de 2021[[7]](#footnote-7) y fue admitido por esta Corporación mediante providencia calendada del 24 de marzo del presente año8. Los integrantes de la parte demandada no se pronunciaron en relación con el recurso de apelación en la oportunidad prevista en el artículo 247-4 del CPACA (modificado por el artículo 67 de la Ley 2080 de 2021).

**CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO**

1. El Ministerio Público no emitió concepto.

**II. CONSIDERACIONES**

# CONTROL DE LEGALIDAD

**36.** De conformidad con lo establecido en el artículo 207 del CPACA, la Sala no encuentra hasta este momento que se haya configurado alguna causal de nulidad que pueda invalidar la actuación realizada dentro del proceso.

# PROBLEMA JURÍDICO

1. Corresponde a esta Sala establecer: *¿En este caso operó la caducidad del medio de control?*

1. De la interpretación de la sentencia apelada y los motivos de inconformidad propuestos en el recurso, la Sala concreta la tesis argumentativa del caso para dirimir el objeto de la litis e igualmente anuncia la posición que asumirá, así:

# Tesis argumentativa propuesta por la Sala

*De acuerdo con la jurisprudencia del Consejo de Estado, en las controversias contractuales derivadas del incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, el término de caducidad (de 2 años) comienza a correr* *a partir del día siguiente a la fecha en la que se configura el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido.*

*En este caso, las partes pactaron que celebrarían el contrato de compraventa el 5 de julio de 2011. En ese sentido, la oportunidad para formular la demanda corrió hasta el 6 de julio de 2013, pero solo fue radicada hasta el 6 de septiembre de 2018.*

*Por lo tanto, el Tribunal conformará el fallo apelado.*

# ANÁLISIS DE LA SALA

1. La caducidad es una institución jurídica que impide que las situaciones puedan ser debatidas en cualquier tiempo ante la jurisdicción, lo cual contrariaría el principio de seguridad jurídica y permitiría la permanencia indefinida de los conflictos en el tiempo. En este sentido, constituye un límite al derecho al acceso a la administración de justicia y, a su vez, una sanción por el no ejercicio oportuno del derecho de acción dentro de los términos consagrados en la ley respectiva[[8]](#footnote-8).
2. Específicamente, en lo que respecta al medio de control de controversias contractuales, el artículo 164-2 literal j) del CPACA preceptúa:

*“(…)* ***ARTÍCULO 164. OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR LA DEMANDA.*** *La demanda deberá ser presentada:*

*(…)*

*2. En los siguientes términos, so pena de que opere la caducidad:*

*(…)*

*j) En las relativas a contratos el término para demandar será de* ***dos (2) años*** *que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.*

*(…)*

*En los siguientes contratos,* ***el término de dos (2) años se contará así****:*

* 1. *En los de ejecución instantánea desde el día siguiente a cuando se cumplió o debió cumplirse el objeto del contrato;*

* 1. *En los que no requieran de liquidación, desde el día siguiente al de la terminación del contrato por cualquier causa;*

* 1. *En los que requieran de liquidación y esta sea efectuada de común acuerdo por las partes, desde el día siguiente al de la firma del acta;*

* 1. *En los que requieran de liquidación y esta sea efectuada unilateralmente por la administración, desde el día siguiente al de la ejecutoria del acto administrativo que la apruebe;*

* 1. *En los que requieran de liquidación y esta no se logre por mutuo acuerdo o no se practique por la administración unilateralmente, una vez cumplido el término de dos (2) meses contados a partir del vencimiento del plazo convenido para hacerlo bilateralmente o, en su defecto, del término de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato o la expedición del acto que lo ordene o del acuerdo que la disponga; (…)”* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

1. En este orden de ideas, el término de caducidad del medio de control de controversias contractuales es de 2 años, cuyo hito inicial depende de los escenarios que prevé la disposición.

1. En concordancia con lo anterior, respecto del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el Consejo de Estado ha sostenido que la caducidad comienza a correr a partir del día siguiente a la fecha en la que se configura el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido:

*“(…) encuentra la Sala que la configuración del daño que se predica, tiene su origen el 30 de septiembre de 2004* ***fecha estipulada en el contrato de promesa de compraventa para la entrega final del inmueble****, señalado así*

*derecho de acción, acudan a la jurisdicción con el fin de satisfacer sus pretensiones.*

*(…)”* (Negrilla fuera del texto original)

*en el ‘otro si’* (sic) *de fecha 10 de septiembre de 2004, con base en ello es a partir de este momento que se hace exigible la obligación y legitima al accionante para reclamar la entrega del bien, pues es allí donde se concreta el incumplimiento del promitente vendedor.*

*En consecuencia, para la fecha de presentación de la demanda 28 de julio de 2011, ya se encontraba caducada la acción contractual, teniendo en cuenta para ello que los hechos que generaron el perjuicio* ***alegado ocurrieron el 30 de septiembre de 2004 fecha en la cual se estipuló en el contrato como fecha de entrega del bien inmueble.***

*De manera que los dos años empezaron a contabilizarse desde la fecha mencionada anteriormente, por lo que la acción se debió ejercitar hasta el 1 de octubre de 2006, lo que en el presente caso no ocurrió.*

*Así las cosas, al ser presentada la demanda el 28 de julio de 2011, la acción se encontraba abiertamente caducada. (…)”[[9]](#footnote-9)* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

**43.** En la misma línea, el alto tribunal sostuvo lo que sigue:

*“(…) no deben confundirse las obligaciones que emanan del* ***contrato de promesa,*** *con aquellas que* ***emanan del contrato prometido,*** *pues son dos negocios jurídicos completamente autónomos y diferenciados, que tienen, por ende, finalidades distintas.*

*El* ***contrato de promesa****, particularmente, el de compraventa de bienes inmuebles, es un acto jurídico generador de obligaciones que tiene eficacia por sí mismo y que, por ende, no depende del perfeccionamiento del contrato prometido para que puedan hacerse exigibles los derechos que de su contenido emanan. Así, cuando una de las partes del contrato de promesa se sustrae de la obligación principal de hacer, es decir, de celebrar el contrato prometido, la parte contraria puede exigir el cumplimiento del contrato de promesa o la declaración de incumplimiento del mismo, en cualquier caso, con la indemnización plena de los perjuicios causados. (…)*

*Lo expuesto conduce, inevitablemente, a que el término de caducidad de la acción derivada del contrato de promesa de compraventa deba comenzar a partir del mismo momento en que se hace o pudo hacerse exigible la obligación incumplida, pues es bien sabido que el referido término debe contarse a partir del momento en el que el titular del derecho tiene la oportunidad real de acudir a la jurisdicción, en procura de obtener la protección o la satisfacción de su interés jurídico, lo que, dicho en otros términos, significa que* ***la caducidad de la acción contractual tendiente a obtener la declaración de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa comienza a correr a partir del momento en que debió cumplirse la obligación insatisfecha, es decir, la obligación de celebrar el contrato prometido, por tratarse de un contrato de ejecución instantánea****.*

*(…)”[[10]](#footnote-10)* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

1. Y reiteró en otra oportunidad:

*“(…) teniendo en cuenta que el objeto del contrato de promesa de compraventa que dio lugar al presente litigio es de ejecución instantánea, pues por medio del mismo el promitente vendedor se obligó a vender unos predios y a su vez el promitente comprador se obligó a pagar un precio por éstos, que éste no se encontraba sujeto a liquidación según las disposiciones previstas en el estatuto contractual vigente para la fecha en la que se celebró y que las partes no dieron cumplimiento a la obligación de celebrar el contrato prometido; es evidente que el término de dos (2) años de caducidad de la acción consagrados en el artículo 136 del C.C.A.* [hoy art. 164 CPACA] *deben contabilizarse a partir del ‘día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento’, es decir,* ***a partir del día siguiente al que se verifique el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido.***

*Con otras palabras, teniendo en cuenta que la promesa de compraventa no es un contrato que se encuentre sujeto a liquidación y que las partes acordaron un plazo determinado para dar cumplimiento a la obligación de celebrar el contrato prometido, una vez vencido dicho plazo sin que éste se haya celebrado, se verifica el incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes, fecha ésta desde la cual deben contarse los dos (2) años de caducidad de la acción previstos en la Ley.*

***En conclusión, en tratándose de contratos de promesa de compraventa cuyo objeto es de ejecución instantánea y que no se encuentran sujetos a liquidación, tal como el que dio lugar al asunto que ahora se revisa por la vía de la apelación, el término de caducidad de dos (2) años debe contarse a partir del día siguiente al que se verifica el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido****. (…)”[[11]](#footnote-11)* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

1. En este caso, el contrato de promesa de compraventa que celebraron las partes el 4 de noviembre de 2010 estableció en su cláusula

7.ª lo siguiente:

*“(…)* ***SEPTIMA*** (sic)***: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:*** *Las parte contratantes se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa, la cual perfecciona el presente contrato* (sic) *el* ***día 05 del mes de julio de 2011*** *en la Notaría Única del Círculo Notarial de la ciudad de Paipa a las 8:00 a.m. ,* (sic) *sin perjuicio de que antes de la fecha indicada para su otorgamiento, LOS PROMITENTES de común acuerdo decidan otorgar el instrumento Público, para lo cual presentarán ante el Notario los respectivos documentos de identificación y los certificados de paz y salvo que se exigen para el otorgamiento de la Escritura. (…)”[[12]](#footnote-12)* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

1. Entonces, como la promesa pactó que la obligación de celebrar el contrato de compraventa debía cumplirse el 5 de julio de 2011 y, según la actora, la parte promitente vendedora no honró esta cláusula, la Sala concluye que el término de caducidad comenzó a correr el 6 de julio de 2011 y venció el 6 de julio de 2013, como lo expuso el juez de primera instancia.

1. No obstante, la accionante elevó la solicitud de conciliación extrajudicial el 24 de mayo de 2018[[13]](#footnote-13) e interpuso la demanda el 6 de septiembre de ese año15, esto es, de forma evidentemente extemporánea.

1. Ahora bien, el recurso de apelación insiste en que la caducidad debe computarse a partir de la conciliación extrajudicial, debido a que, según afirma, hasta ese momento la demandante quedó notificada por conducta concluyente de las cesiones, compraventas y demás operaciones que realizaron entre sí los integrantes de la unión temporal, así como de la terminación y liquidación de ese acuerdo colaborativo.

1. Esa tesis no es de recibo para la Sala, debido a que la caducidad, como institución de orden público, tiene un hito inicial definido en la ley. Por ende, la parte actora no puede variarlo unilateralmente con base en circunstancias que no están relacionadas con el factor generador del incumplimiento contractual (no celebración del negocio prometido).

1. Asimismo, la parte demandante tampoco puede modificar la *causa petendi* en el recurso. No resulta válido que, aunque en el libelo reproche el incumplimiento del contrato de promesa, en la apelación haga alusión a la nulidad absoluta, no de dicho acuerdo de voluntades, sino de la cesión del contrato de unión temporal, del cual naturalmente no fue parte.

1. Finalmente, el auto que la accionante califica como precedente no tiene tal carácter, ya que la razón de la revocatoria de la providencia que rechazó la demanda en ese caso fue la existencia de duda en la configuración de la caducidad. Bajo esa lógica, la Sala de Decisión 5 privilegió el derecho al acceso a la administración de justicia y avaló el trámite del proceso, con la siguiente aclaración:

*“(…) En eventos como el presente, en el que desde el estudio de admisión de la demanda no es posible determinar de una manera definitiva que haya acaecido la caducidad del medio de control impetrado por los demandantes, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha señalado que la duda en este caso debe resolverse a favor del demandante y en esas condiciones debe admitirse la demanda para que una vez se trabe la Litis* (sic)***y se abra el debate probatorio que aporte elementos nuevos que lleven al juzgador a la certeza del acaecimiento o no, de la caducidad en el caso****. (…)”[[14]](#footnote-14)* (Subraya fuera del texto original)

1. Así las cosas, en ese momento la Sala de Decisión 5 no aseguró que la demanda podía radicarse pasados los 2 años contados desde el día siguiente al incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa, sino que era necesario avanzar al debate probatorio para identificar los extremos temporales del cómputo.

1. Cabe anotar que, con posterioridad, la Sala de Decisión 2 abordó otro caso similar y, después de hacer referencia al auto antes citado, expuso lo que sigue:

*“(…) Queda claro entonces que para el cao* (sic) *el momento a partir del cual se comienza a computar el término de la caducidad del medio de control de controversias contractuales es el día siguiente al que se debió otorgar la escritura y no se hizo, -* ***30 de diciembre de 2011-*** *en tanto fue ésta fecha en la cual las partes prometientes pactaron el otorgamiento de la escritura del inmueble prometido, lo cual no ocurrió y por lo mismo se interpuso la demanda, es decir, el término de dos (2) años para interponer el medio del control de controversias contractuales corrieron entre el* ***31 de diciembre de 2011*** *y el* ***31 de diciembre de 2013,*** *la demanda se presentó el* ***3 de marzo de 2016,*** *por tanto se hizo fuera del término.*

*En efecto, ese punto de partida no puede ser el día en que se formalizó la audiencia de conciliación, como lo arguye el recurrente, pues cuando llegó la fecha de suscribir la escritura y la parte vendedora no lo hizo, nació el incumplimiento que ahora se pretende sea indemnizado.*

*Así las cosas, se impone concluir que el medio de control contractual se presentó fuera del término, razón por la cual hay lugar a declarar el fenómeno jurídico de la caducidad. (…)”17* (Resaltado del texto original)

1. Además, la decisión apelada, así como esta, se sustentan en el precedente del Consejo de Estado sobre la materia, el cual disipa cualquier duda que se tenga sobre la contabilización de la caducidad en estos escenarios y, especialmente, frente a su punto de partida.

1. En consecuencia, el Tribunal confirmará el fallo apelado.

# COSTAS EN SEGUNDA INSTANCIA

**56.** De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 188 del CPACA (adicionado por el artículo 47 de la Ley 2080 de 2021), en concordancia con los numerales 1.º y 8.º del artículo 365 del CGP, no se dictará condena en costas al no evidenciarse su causación en esta instancia y en la medida en que la demanda no se desestima por carencia de fundamento legal, sino por presentarse de forma extemporánea[[15]](#footnote-15).

En mérito de lo expuesto el Tribunal Administrativo de Boyacá, Sala de Decisión 4, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida en audiencia el 9 de septiembre de 2021, mediante la cual el Juzgado Tercero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Duitama declaró probada la excepción de caducidad y dio por terminado el proceso, de conformidad con las razones indicadas en esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO:** Ejecutoriada la presente sentencia, devuélvase el expediente al despacho de origen, previo registro en el sistema Samai.

Esta providencia se estudió y aprobó en sesión virtual de la Sala de Decisión, según acta de la fecha.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

*Firmado electrónicamente*

# JOSÉ ASCENCIÓN FERNÁNDEZ OSORIO Magistrado

*Firmado electrónicamente Firmado electrónicamente*

**BEATRIZ TERESA GALVIS BUSTOS FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ RIVEROS**

# Magistrada Magistrado

**Constancia:** La presente providencia fue firmada electrónicamente en la plataforma Samai por los magistrados que integran la Sala de Decisión. En consecuencia, se garantiza su autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta, de conformidad con el artículo 186 del CPACA.

1. Archivos 1 y 5 del expediente electrónico. [↑](#footnote-ref-1)
2. Archivo 14 del expediente electrónico. [↑](#footnote-ref-2)
3. Archivo 19 del expediente electrónico. [↑](#footnote-ref-3)
4. Archivo 41 del expediente electrónico. [↑](#footnote-ref-4)
5. Anotación 56 Samai (primera instancia). [↑](#footnote-ref-5)
6. Anotación 26 Samai (primera instancia). [↑](#footnote-ref-6)
7. Anotación 59 Samai (primera instancia). 8 Anotación 4 Samai (segunda instancia). [↑](#footnote-ref-7)
8. C.E., Sec. Tercera, Auto 2019-01882 (65831), ago. 13/2020. M.P. José Roberto Sáchica Méndez: *“(…) “(…) Esta Corporación ha señalado que, para garantizar la seguridad jurídica de los sujetos procesales, el legislador instituyó la figura de la caducidad como una* ***sanción en los eventos en que determinadas acciones judiciales no se ejerzan en un término específico****. En este sentido, los interesados tienen la carga procesal de poner en funcionamiento el aparato jurisdiccional del Estado dentro del plazo fijado por la ley o, de no hacerlo en tiempo, no podrán obtener la satisfacción del derecho reclamado por la vía jurisdiccional. // Las normas de caducidad tienen fundamento en la seguridad jurídica que debe imperar en todo ordenamiento, en el sentido de* ***impedir que ciertas situaciones jurídicas permanezcan indefinidas en el tiempo****. En otros términos, el legislador establece unos plazos razonables para que las personas, en ejercicio del*  [↑](#footnote-ref-8)
9. C.E., Sec. Tercera, Sent. 2011-01347 (43245), abr. 25/2012. M.P. Olga Mélida Valle de De la Hoz. [↑](#footnote-ref-9)
10. C.E., Sec. Tercera, Sent. 1996-02092 (20184), abr. 4/2013. M.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera. [↑](#footnote-ref-10)
11. C.E., Sec. Tercera, Sent. 1995-01145 (49352), dic. 3/2015. M.P. Jaime Orlando Santofimio

    Gamboa. [↑](#footnote-ref-11)
12. Archivo 1 del expediente electrónico, p. 28. [↑](#footnote-ref-12)
13. Archivo 1 del expediente electrónico, p. 40. 15 Archivo 2 del expediente electrónico. [↑](#footnote-ref-13)
14. TAB, Auto 2014-00179, feb. 5/2015. M.P. Félix Alberto Rodríguez Riveros. 17 TAB, Auto 2016-00071, jul. 24/2019. M.P. Luis Ernesto Arciniegas Triana. [↑](#footnote-ref-14)
15. Sobre los criterios para disponer sobre la condena en costas en vigencia de la Ley 2080 de 2021, ver, por ejemplo: TAB, Sent. 2018-00229, mar. 8/2022. M.P. José Fernández Osorio, entre otras. [↑](#footnote-ref-15)