



**DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA CIVIL – FAMILIA
(Área Civil)**

**ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS
Magistrada Ponente**

Verbal – Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. **Sentencia**
Radicación 54001-3153-001-2022-00132-01
C.I.T. **2025-0364**

San José de Cúcuta, dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiséis (2026)
(Aprobada en sesión del trece de marzo de dos mil veintiséis)

Esta Sala de Decisión adscrita a la Sala Civil - Familia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, en cumplimiento de lo preceptuado en el inciso 3º del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede a emitir sentencia escrita mediante la cual se resuelve el **recurso de apelación** debidamente sustentado e interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el día **veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticinco (2025)** por el **Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cúcuta**, dentro del presente proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA incoado por EDILMA MARÍA ARÉVALO frente a EMMA REBECA OVALLES SALAZAR, asunto recibido en esta Superioridad el día 15 de septiembre de 2025.

Cumple anotar que, con ocasión de la redistribución de procesos de los Juzgados Civiles del Circuito de Cúcuta prevista mediante Acuerdo n°. CSJNSA23-224 del 12 de mayo de 2023 emanado del Consejo Seccional de la Judicatura de Norte de Santander y Arauca, el presente asunto, cuyo conocimiento inicialmente fue atribuido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, se remitió al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cúcuta, el que lo avocó a través de proveído del 20 de junio de 2023¹.

¹ Cuaderno primera instancia, actuación n° ["001AutoAvocaConocimientoProgramaFechaAudiencia20230705.pdf"](#)

1. ANTECEDENTES

1.1 Hechos y Pretensiones

Conforme al libelo introductor, la señora Edila María Arévalo, por conducto de mandatario debidamente constituido, inició proceso en contra de Emma Rebeca Ovalles Salazar, a objeto de que se declare, como **pretensión principal**, resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 19 de diciembre de 2016, en el que ella actúa como promitente compradora, y la demandada como promitente vendedora, por incumplimiento de las obligaciones de ésta *“del bien inmueble identificado como Lote de terreno N.9 que se desprende del lote de terreno de mayor extensión, ubicado en el municipio de Los Patios, antes municipio de Villa del Rosario, de la finca rural denominada NARUA (...), inscrita en catastro con el N.01-01-0061-0241-00 e identificado con la matrícula inmobiliaria N.260-201437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (sic)”* y que sea condenada en costas.

Como **pretensión subsidiaria**, que valga decir es consecuencial, que se condene a la convocada a juicio a pagar las siguientes sumas de dinero: \$100'000.000 que la actora canceló como arras del negocio y \$100'000.000 como cláusula penal conforme se convino en la promesa de compraventa².

En síntesis, el *petitum* estriba en que, en la fecha señalada –19 de diciembre de 2016– la demandante celebró con la demandada Contrato de Promesa de Compraventa en la Notaría Primera del círculo de Cúcuta respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno n° 9, con un área de 3.751 mts², inscrito en catastro con el n° 01-01-0061-0241-00 e identificado con la matrícula inmobiliaria n° 260-201437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, que hace parte de uno de mayor extensión ubicado en el municipio de Los Patios, antes Villa del Rosario, finca denominada Narua.

El precio convenido fue de \$1.100'000.000,00 pagadero conforme a lo consignado en el documento (cláusula Tercera, parágrafo sexto), de los cuales, indica, entregó \$100'000.000,00; que la entrega del predio se previó para el 3 de mayo de

2 Ibidem, subcarpeta “ExpedienteDigitalIndexado”, actuación n° “[004Demanda.pdf](#)”

2017, y la firma de la escritura pública de compraventa para el mismo día a la hora de las 9:00 A.M., en la Notaría 1ª del círculo de Cúcuta, calenda en la que, afirma, la promitente vendedora no se presentó; que como cláusula penal las partes estipularon la suma de \$100'000.000,00.

Agregó que, ante el incumplimiento de la promitente vendedora, la requirió de manera verbal y por escrito para la devolución de la suma de dinero que entregó como parte de pago por el predio. Ante ello, la señora Ovalles Salazar manifestó *“que no tenía el dinero en el momento pero que iba a hablar del tema con sus hermanos para posteriormente realizar la devolución”*.

1.2 Actuación en primera instancia.

Admitida la demanda el 14 de junio de 2022³ por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, se ordenó darle el trámite del Proceso Verbal previsto en la normatividad legal vigente para el asunto y se fijó caución previa al decreto de las medidas cautelares rogadas; ulteriormente, como la actora no allegó la garantía –caución–, con proveído del 10 de noviembre del 2020 el *a quo* se abstuvo de resolver las cautelas⁴.

La demandada EMMA REBECA OVALLES SALAZAR, se enteró de manera personal de la acción conforme a las ritualidades dispuestas en los artículos 291 y 292 C.G. del P.⁵, y ejerció su derecho de defensa por sí misma dada su calidad de profesional del derecho, oponiéndose al éxito de las pretensiones⁶. Replicó que el lote n° 13 con matrícula n° 260-201441 de ORIP de Cúcuta también hacía parte de la promesa de venta; que si bien es cierto en el documento figura la demandante, lo cierto es que esta no participó activamente en la negociación pues quien sí lo hizo fue su difunto yerno, el señor Jorge Iván Galvis Vergel, quien *“se retractó del negocio en vida”* por cuanto el dinero que iba a invertir en la compra de los terrenos lo destinó a la compra de unos inmuebles ubicados en la calle 6 con avenida 2, *“donde funcionaba una venta de repuestos para motos y vehículos de este tipo de automotores”*, motivo por el que ninguno de los contratantes compareció a la notaría, muy a pesar de que por el desistimiento perdiera *“las arras dadas en la*

3 lb., actuación [“005AutoAdmiteDemanda20220013200.pdf”](#)

4 lb., actuación [“011AutoRequiereDemandante.pdf”](#)

5 lb., actuación [“010RecibidoAllegaCotejoNotificaciónPersonal.pdf”](#) y [“012RecibidoCotejoNotificaciónporAviso.pdf”](#)

6 lb., actuación [“013RecibidoTrasladoContestaciónDemanda.pdf”](#)

celebración del contrato base de las pretensiones de la demanda"; que no es cierto que hubiese existido la obligación de devolver la suma de dinero que le fuera entregada como arras; precisa que es propietaria de una octava parte de los predios prometidos toda vez que estos pertenecen a varios miembros de la familia Ovalles Salazar, por manera que *"siempre se entendió que"* para el contrato de compraventa *"debía contarse con la aprobación de todo[s] para cualquier tipo de negociación"*. Niega haber recibido requerimiento por escrito.

Aclaró que, con respecto al inmueble con matrícula n° 260-201437 de la ORIP de Cúcuta, se comprometió a vender solo 3.000 mts² toda vez que si bien se indicó que enajenaría 3.751 mts², también lo es que en el párrafo primero del contrato la venta estaba sujeta a la subdivisión del terreno del lote n° 9 pues preexistía una promesa de enajenación 751 mts² al señor Gildardo Gómez Bedoya *"y había que esperar hasta que se hiciera el desenglobe respectivo"*. Además, también se condicionó la transferencia a que se realizara la construcción de un muro de encerramiento del lote n° 9, lo que aparejaba tramitar *"licencia o permiso de construcción ante la Secretaría de Planeación o el Departamento respectivo del Municipio de Los Patios, N.S., (control urbano)"*. Sin embargo, de no obtenerse aquella *"celebrarían otro sí (...) para ampliar el plazo, lo cual no hubo necesidad de realizar, pues fue la voluntad del yerno de la demandante retractarse del negocio"*, prueba de lo cual *"nunca entregaron la propiedad del vehículo, ni otros bienes o dineros aparte del dado como arras del negocio"*.

Añadió que Jorge Iván Galvis Vergel, como lo registró el periódico regional La Opinión, fue ultimado el 25 de agosto de 2017, y no entiende cómo la actora pretende la devolución de las arras dadas en vida por aquél, *"si no mostraron después del fallecimiento del citado interés en que se continuara con el negocio consignado en el contrato de la promesa de compraventa, menos ahora que se encuentra prescripta"*. Asimismo, aduce que el contrato recriminado presta mérito ejecutivo, recordando que la acción coercitiva prescribe en 5 años. Con sustento en lo anterior, formula las excepciones de mérito que denominó i) *"PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN"* y ii) la *"INEXISTENCIA DE LA CAUSA PETENDI"*.

1.3 Sentencia de Primera Instancia

La primera instancia concluyó con sentencia proferida el día veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticinco (2025) por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cúcuta que negó la excepción de prescripción propuesta por la convocada a juicio (ordinal 1°) y declaró, de manera oficiosa, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa fustigado (ordinal 2°), relevándose del estudio de los demás medios exceptivos formulados (ordinal 3°). En consecuencia, dispuso las restituciones mutuas reconociendo corrección monetaria al monto a restituir por la demandada (ordinal 4°). En tal virtud, ordenó que dentro de los tres (3) días siguientes a la decisión, la demandada pague a la actora la suma de \$161'250.134,24, así como intereses legales del 6% anual desde el vencimiento del citado término y hasta su pago efectivo (ordinal 5°); condenó en costas a la parte demandada y fijó las agencias en derecho a cargo de aquella (ordinal 6°); dio por terminado el proceso (ordinal 7°) y dispuso su archivo (ordinal 8°)⁷.

Como fundamento de su decisión, la sentenciadora de primera instancia, tras traer a colación fundamentos legales y jurisprudenciales, relievó que en las partes reside legitimación en causa tanto por activa como por pasiva toda vez que existe correlación y conexidad entre quien ejerce el derecho de acción y la tutela jurisdicción efectiva y sobre quien se reclama el derecho.

Relievó que la promesa de compraventa *“hace referencia a los lotes 9 y 13”* pero *“solo se pronunciará sobre el lote n° 9 que es materia de la presente acción”*, y que la accionada alegó que el contratante o promitente comprador fue el causante Jorge Iván Galvis Vergel, quien, según indica, desistió del contrato. Sin embargo, los medios de convicción no develan esa aseveración, por manera que es menester atender el *“tenor literal del documento que contiene el contrato de promesa de compraventa”* recriminado.

Dilucidado lo anterior, ilustró que los requisitos de existencia y validez del contrato de promesa de compraventa y sin los cuales ésta no produce efecto alguno son: i) que la promesa conste por escrito; ii) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; iv) que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la

7 lb., actuación [“029VideoAudiencia20250829.mp4”](#), récord de grabación 02:30 a 01:19:02.

tradición de la cosa o las formalidades legales. Luego, la falta de una de tales circunstancias da al traste con la convención y acarrea la nulidad absoluta del contrato, lo que incluso es menester declarar de oficio.

Cotejada la promesa de compra-venta fustigada, no halló reparo alguno respecto de las tres (3) primeras exigencias. Sin embargo, el cuarto requisito lo estimó asunte. Puntualizó que el lote n° 9 prometido en venta, no se logra individualizar y distinguir de cualquier otro, como quiera que sólo se identificó el de mayor extensión, omitiéndose la ubicación y linderos específicos, aunado a que no medió reserva de área restante a favor de la promitente vendedora; de ahí, que el bien prometido no se diferencie.

Sumó a lo dicho, que la promesa de compra-venta quedó condicionada a la obtención de licencia o permiso de construcción para la construcción del muro de encerramiento del lote n° 9. Empero, no se determinó *“la ubicación y linderos de la respectiva área del bien, sin que existan otros medios que consignados o unidos a la promesa permitan determinar, identificar e individualizar el bien objeto de la promesa de compra-venta y que fuere el eje del presente litigio, esto es, el lote número 9, con su respectiva ubicación y linderos, determinación dentro del predio de mayor extensión y que lo distinga del área restante, reservada por la promitente vendedora”*. Por ende, tal inobservancia indefectiblemente acarrea la falta de validez jurídica y legal del contrato de promesa de compra-venta confutado y, de suyo, configura la nulidad absoluta pues violenta el orden jurídico, de donde se sigue que de manera oficiosa declaró la abrogación absoluta de la convención.

Tras sacar del tránsito jurídico el contrato cuya resolución se pretendía, se dio a la tarea de zanjar la excepción de prescripción de la acción. Al respecto, declinó ese mecanismo de defensa en tanto que el término para su configuración es decenal; y como el cumplimiento del contrato acordado se fijó para el 3 de mayo de 2017, habiéndose formulado la demanda el 27 de abril del 2022, coligió que la acción se instauró *“dentro de la oportunidad legal”*, razón por la que negó su declaratoria. Además, concluyó que al haberse configurado la nulidad absoluta, queda excusado el *“estudio de las demás excepciones propuestas”*.

Corolario, volvió las cosas a su estado anterior. Luego, para las restituciones mutuas precisó que la promitente vendedora *“siempre (...) ha ostentado”* la heredad, restando entonces la devolución de las sumas de dinero recibidas con ocasión a la

convención, las que, de acuerdo con lo obrante en el plenario, ascendieron a la suma de \$100'000.000,00 M/cte., monto que actualizó al día de la sentencia, imponiendo sobre dicho valor el pago de intereses.

1.4 Apelación

Notificada la providencia en estrados, fue apelada por la demandada, siendo admitido el recurso vertical, lo que explica la presencia del proceso en esta Sede. Los reparos esgrimidos en primera instancia se sintetizan en lo siguiente⁸:

1. Expuso en estrados, inmediatamente después de proferida la decisión, que *“al declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa se tiene que esa es una forma de la extinción de las obligaciones y al tenor de lo previsto en el artículo 1625 del Código Civil colombiano, establece que son modos de extinguir las obligaciones esos (sic), y en virtud de lo previsto en cuanto a las obligaciones recíprocas, me acojo también a las normas que prevén y que oportunamente sustentaré al tramitar la alzada”*.

2. Dentro de los tres (3) días siguientes a la finalización de la sesión⁹, adujo que la juzgadora de primer nivel inadvirtió que la demanda fue instaurada con el objeto de que se declarara la resolución del contrato de compraventa, es decir, la extinción de ese convenio con fundamento en un presunto incumplimiento. También, que *“[e]n la etapa probatoria se allegaron todos los documentos, y en la audiencia la hija de la demandante señora YUDY ROCÍO VELÁSQUEZ ARÉVALO (VIUDA) fue citada pero no compareció, mientras que el señor VLADIMIR CHÁVEZ ALVARÁN, maestro de construcción, declaró que conoció de primera mano que el único comprador fue JORGE IVÁN GALVIS VERGEL, quien entregó arras y luego desistió, aclarando además que nunca vio a Edilma en los predios; en los interrogatorios del 4 de junio de 2024, EMMA REBECA OVALLES SALAZAR, reiteró que trató directamente con JORGE IVÁN GALVIS VERGEL y que el negocio incluía los lotes 9 y 13 condicionados a cerramientos no inanciados (sic) por el comprador, mientras que EDILMA ARÉVALO sostuvo haber entregado CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000,00), aunque sus respuestas fueron completamente contradictorias e imprecisas frente a la forma de pago y bienes involucrados”*.

8 lb., récord de grabación 01:19:41 a 01:20:33.

9 lb., actuación [“031SustentacionRecursoApelacion.pdf”](#)

Empero, la a quo desconoció ese recaudo probatorio y solo llevó a cabo un análisis parcial al contrato de promesa declarando la nulidad absoluta de forma oficiosa, *“descontextualizando las pretensiones de la demanda, la orientación del proceso y violando normas procesales de obligatorio cumplimiento, pues cambia de figura jurídica invocada por la parte demandantes y sobre la cual encausó su defensa la parte demandada, sin tener en cuentas lo expuesto por las partes y lo que solicitaban”*. Además, pretermitió que el negocio jurídico recaía respecto de dos (2) heredades, y contrario a lo indicado, sí contaban con *“identificación plena”* e incluso con linderos y también contenía *“aclaraciones y (...) obligaciones accesorias para dicho cumplimiento, lo cual define por completo el objeto y la calidad del objeto; pese a ello, se centró el fallo en un solo inmueble, desconociendo incluso la prueba documental más importante del proceso, razón por la cual los argumentos utilizados para declarar la nulidad del contrato no están ajustadas a derecho”*.

3. Alegó que, a voces del artículo 1750 del Código Civil, la rescisión del contrato debe promoverse dentro de los cuatro (4) años siguientes a la celebración del contrato, término que, para cuando se presentó la demanda, ya había finalizado, motivo por el cual la acción estaba inexorablemente prescrita.

4. Sostuvo que la juzgadora de conocimiento desconoció que el contrato es ley para las partes y ante el incumplimiento el mismo prestaba mérito ejecutivo, lo que *“se elevó (...) a los efectos de un título valor y al tenor de lo previsto en el artículo 789 del código de comercio”*, la acción igualmente se encuentra prescrita la acción.

5. Instó la revocatoria de la sentencia y reiteró que hay error evidente en el libelo de la demanda, es decir, la omisión del demandante en *“describir los dos bienes que se incorporaron en el contrato de promesa de compraventa. Tanto es así que profirió auto admitiéndola sin prevenir al actor de la falencia en la estructura de sus pretensiones”*. Sin embargo, *“de manera habilidosa”* el veredicto *“se concentró en el análisis de uno solo de los predios prometidos en venta”*, por lo que dejó de lado *“el inmueble identificado como lote N°13, con cédula catastral N°01-01-0061-0245-00 y matrícula inmobiliaria N°260-201441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, que el demandante pasó por alto identificarlo plenamente en las pretensiones de la demanda, lo que conlleva a fraccionar el contrato sin justificación alguna”*. Tal predio, sí estaba plenamente identificado en la

promesa y no pende de condición de subdivisión, por manera que la accionante “*sin explicación lógica-jurídica que pueda ser justificable*” fraccionó el contrato.

Al recorrer el traslado concedido para sustentar el recurso conforme a lo preceptuado en el inciso 3º del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la apelante dejó de lado el desarrollo de lo verbalizado en la audiencia, por manera que tales motivos de inconformidad no podrán considerarse. Sin embargo, rogó la revocatoria del veredicto insistiendo en las demás inconformidades enrostradas para lo cual reprodujo el escrito contentivo de reparos, por manera que se torna innecesarios compendiarlos nuevamente. No obstante, agregó que “*resulta evidente que la sentencia recurrida incurre en un grave vicio de incongruencia al haberse proferido extrapetita, es decir, por fuera del marco delimitado por las pretensiones y excepciones formuladas por las partes, vulnerando de forma directa el principio de congruencia procesal consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso y desnaturalizando la finalidad misma del proceso. El fallador reconfiguró arbitrariamente la causa petendi, sustituyó la figura jurídica invocada —resolución del contrato por incumplimiento— por una que jamás fue solicitada —nulidad absoluta— y además fragmentó el objeto contractual al centrarse en un solo inmueble, ignorando el contrato en su integridad y desestimando el material probatorio allegado*”.¹⁰

La parte no apelante –demandante–, durante el traslado de la sustentación, replicó la aspiración de su adversaria¹¹ indicando que fue ella quien suscribió el contrato de promesa de compraventa, que fue redactado por la promitente vendedora, pues es profesional del derecho; que para el momento de la suscripción del contrato prometido el bien de mayor extensión soportaba proceso judicial, es decir, que para el 3 de mayo del 2017 “*el inmueble no estaba saneado tal y como*” aquella “*se había comprometido*” en la convención; que la demandada obtuvo licencia de subdivisión de la heredad n° N.LS190043 en la modalidad de reloteo el día 7 de mayo de 2019 expedida por la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de Los Patios, lo que no comunicó a la actora, quien siempre se mantuvo presta al contrato; luego, “*podría pensar[se] (...) que (...) actuó de mala fe*” en la medida en que elaboró un contrato “*de forma confusa y amañada y obligándose sin ningún tipo de poder de la totalidad de los propietarios del 100% del inmueble prometido en venta*”; que la accionada reconoció en el interrogatorio de parte que nunca realizó

¹⁰ Cuaderno segunda instancia, actuación n° “[07SUSTENTACION RECURSO.pdf](#)”

¹¹ Ibidem, actuación n° “[09PRONUNCIAMIENTO.pdf](#)”

gestiones para obtener la licencia para levantar el encerramiento, por manera que incumplió dicha situación. Además, no le comunicó llevar a cabo otro sí para ampliar el plazo inicialmente convenido; aduce que en el contrato no quedó identificado el predio prometido en venta, lo que torna entonces nulo el negocio jurídico, aunado a que no se fijó *“fecha clara o plazo”* cierto para la formalización del contrato, lo que *“aseguró”* la demandada al *“amañar el contrato a su favor (...) con múltiples parágrafos de la cláusula tercera”*.

Añadió que el folio inmobiliario n° 260-201437 de la ORIP de Cúcuta corresponde al predio de mayor extensión y se encuentra cerrado desde el 26 de noviembre de 2019 para dar paso a dos (2) nuevas matrículas, las que no *“coinciden con lo prometido en venta”*. Por tanto, como la promesa de compraventa incumple las exigencias legales, insta la confirmación de la sentencia de primer nivel.

2. CONSIDERACIONES

Realizado el control de legalidad que manda el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advirtió vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad. Así mismo, se aprecian reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo.

2.1 Problema jurídico.

Corresponde entonces a la Sala, atendida la limitante que el inciso primero del artículo 328 impone al funcionario de segunda instancia, determinar si, tal y como lo sostiene la parte impugnante – demandada, la sentencia decidió la controversia por fuera de las pretensiones reclamadas – *extra petita*, incurriendo en incongruencia en virtud de la declaratoria de nulidad absoluta de la promesa de compraventa recriminada.

2.2 Del principio de la congruencia

Para dar respuesta al problema jurídico, no puede perderse de vista que al juzgador le asiste la imperiosa obligación de zanjar el conflicto conforme a la fijación

de los extremos del litigio -principio de congruencia-. El irrespeto de este principio impone sujetar la solución de la contienda judicial a lo que en realidad se puso en conocimiento de la judicatura para su resolución.

Reliévese que las pretensiones vertidas en la demanda son el faro que el fallador, de salir avante tales aspiraciones, debe reconocer sin salirse de éstas al momento de dirimir la controversia. Por tal motivo, el fenómeno procesal de la incongruencia se contrae a la falencia que comete el juzgador por el desconocimiento de lo normado en el artículo 281 del Código General del Proceso, que impone i) que **“la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas** y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley”, y ii) que **“no podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en esta”**. (resalta la Sala)

En palabras de la Sala de Casación Civil, **“el aludido postulado propugna por asegurar los derechos de defensa y de contradicción, en cuanto impide que al convocado a un litigio se le sorprenda por el juzgador con hechos o peticiones no alegadas, respecto de las cuales careció de oportunidad para confutarlas, resultando admisible para su demostración, la confrontación o parangón entre lo resuelto en el fallo, con lo planteado en la respectiva demanda, o con el escrito de excepciones de mérito, o con los hechos demostrativos de alguno de tales medios enervantes que deban ser reconocidas de oficio”**¹². Por ello, tiene también dicho la Corte, conforme se consignó en decisión SC1806-2015, que **“a la luz del principio dispositivo que rige primordialmente el procedimiento civil, debe el juez, al dictar el fallo con el cual dirime la controversia, respetar los límites o contornos que las partes le definen a través de lo que reclaman (pretensiones o excepciones) y de los fundamentos fácticos en que se basan ante todo los pedimentos, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso, o de pretensiones que, no aducidas, asimismo deben declararse oficiosamente por el juez”**¹³. (resalta y subraya la Sala)

12 SC17723-2016, 7 de diciembre de 2016, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, en idéntico sentido se puntualizó en SC490-2024, 9 de abril del 2024, M.P. Francisco Ternera Barrios.

13 Reiterada en SC640-2024, 10 de abril de 2024, M.P. Luis Alonso Rico Puerta

Y es que lo anterior es así pues, como claramente lo tienen sentado la Corte, *“bien conocido es el brocárdico «ne eat iudex ultra petita partium» -la sentencia ha de atenerse a las pretensiones de las partes-, utilizado desde antaño para reconocer el señorío de los litigantes sobre la causa y, por esta vía, impedir que la actividad jurisdiccional se desvíe hacia puntos no planteados en los escritos de demanda y oposición, so pena de incurrir en exceso de poder o en defecto del mismo.”*¹⁴ (subraya y resalta la Sala)

2.3. De la nulidad absoluta de los negocios jurídicos y su declaratoria de oficio.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 1494 del Código Civil, el contrato o convención es fuente de las obligaciones y, como tal, *“es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”*, según lo define el artículo 1495 *ejusdem*. Como requisitos de validez y eficacia de todo negocio jurídico, se tienen los entronizados en el artículo 1502 sustantivo, que orientan que para obligarse válidamente se requiere de la presencia de capacidad, consentimiento sin vicio, objeto lícito y causa lícita, de donde se sigue que la validez del acto pende de que hagan presencia tales exigencias.

Por ese sendero, no puede dejarse de lado que, al tenor de lo consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, los contratos legalmente celebrados son ley para los contratantes y no pueden ser invalidados sino por mutuo consentimiento *“o por causas legales”*, motivos éstos que no son otros que los referidos en el canon 1740 del mismo estatuto, que reza: *“Es nulo todo acto o contrato al que falte 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”*; y el legislador precisó que únicamente el objeto o causa ilícitos, **la omisión de alguna formalidad para el valor del acto o contrato en consideración a su naturaleza y no a la calidad o estado de las partes**, y la falta absoluta de capacidad, **constituyen motivos de nulidad absoluta** (Art. 1741 *ibidem*); por sustracción de materia, lo que no se encuentre dentro de tales lindes, podrá ser generador de abolición relativa.

Ahora bien, la nulidad de los negocios jurídicos, como regla general, está siempre vinculada al ejercicio de la acción respectiva como quiera que no opera de

¹⁴ SC4257-2020, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, 9 de noviembre de 2020.

pleno derecho, sino que resulta imperiosa la intervención judicial para destruir los efectos del acto o contrato, que se presume válido y, por ende, con plena eficacia mientras no sea declarado nulo, teniendo legitimación en causa para pretender tal declaratoria, toda persona que pueda justificar un interés serio y actual.

Por ello, en principio, sólo están facultados para reclamar la nulidad quienes fueron parte en el negocio jurídico, pues a ellos es a quienes se extienden sus efectos. Sin embargo, **en tratándose de la nulidad absoluta**, según las voces del canon 1742 sustantivo, subrogado por el artículo 2° de la Ley 50 de 1936, **la acción puede** ser promovida por todo el que tenga interés en ello, por el Ministerio Público, o aún **ser declarada de oficio por el juez cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato**, esto es, cuando resulte ostensible, evidente, de modo tal que para establecerla no se tenga que recurrir a otros medios de prueba, sino que emane claramente del mismo contrato.

Corresponde tener muy presente el carácter especial que la ley ha otorgado a la promesa de celebrar un contrato. Según lo tiene decantado la jurisprudencia y la doctrina, es fuente jurídica de obligaciones, de manera excepcional, puesto que para que lo sea es necesario que converjan todas las exigencias previstas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 sustantivo, a saber: i) *“que la promesa conste por escrito”*; ii) *“que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declararan ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil¹⁵”*; iii) *“que la promesa contenga un plazo o una condición que fije la época de celebración del contrato”* y iv) *“que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el contrato prometido, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*.

Cuando el contrato de promesa carece de cualquiera de las citadas exigencias legales, tal convención se encuentra afectada de nulidad absoluta, como nítidamente fluye del artículo 1741 del C.C.

A propósito de lo anterior, tiene explanado el Tribunal de Casación, SC490-2024, M.P. Francisco Terner Barrios, 9 de abril de 2024, que *“el contrato de*

¹⁵ El canon reza: *“El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.”*
“El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.”

*promesa está regulado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887¹⁶. La referida disposición normativa establece las condiciones para que el convenio preparatorio surta efectos. A su turno, el canon 1741 ejusdem señala que la omisión de alguna formalidad prescrita por el ordenamiento para la validez¹⁷ del acto jurídico entraña nulidad absoluta¹⁸”, lo que, agrega la Corte, “se erige en una sanción al desatender los dictados normativos que informan el acto jurídico, [y] a su turno, entraña la desaparición retroactiva de la convención”¹⁹. Quiere ello entonces decir, que “la declaratoria de nulidad absoluta conlleva que la convención viciada pierda la aptitud para producir cualquier consecuencia jurídica; para todos los efectos «se considera el contrato **como no realizado** (nullum est negotium; nihil est actum)»²⁰, de modo que sus secuelas obligacionales desaparecen ex tunc, como si jamás se hubiera celebrado”²¹. (énfasis original)*

2.4 Del caso concreto

La lectura del escrito genitor de este asunto pone de presente que las aspiraciones de la parte actora se enfilaron a procurar determinadamente la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 19 de diciembre de 2016 por medio del cual Edilma María Arévalo –accionante– prometió comprar a Emma Rebeca Ovalles Salazar –accionada–, quien le empeñó su palabra de que le vendería, el “*bien inmueble identificado como Lote de terreno N.9 que se desprende del lote de terreno de mayor extensión, ubicado en el municipio de Los Patios, antes municipio de Villa del Rosario, de la finca rural denominada NARUA, el lote con un área de 3.751 metroscuadrados, alinderado así: NORTE: 54.95 metros, N.10.11.12, SUR: En 68.45 metros metros con carreteable o vía de acceso N.1 y caño que la divide; ORIENTE: En 28.60 metros con lote N.7 con 18.20 metros y lote N.14 con 10.40 metros cuadrados y OCCIDENTE: Con línea divisoria irregular, con el lote N.13 con una línea perpendicular a la vía de acceso N.1 en*

¹⁶ “El cual subrogó el artículo 1611 del Código Civil”.

¹⁷ “Al respecto, esta Sala ha sostenido que «[e]n esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que esta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública» (SC del 30 de octubre de 2001, exp. 6849).”

¹⁸ “CSJ. SC, del 29 de mayo 1983 VIII, folio. 300”.

¹⁹ SC490-2024, M.P. Francisco Temera Barrios, 9 de abril de 2024.

²⁰ “DÍEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del derecho patrimonial civil, Tomo I. Ed. Thomson–Civitas, Madrid. 2007, p. 577.”

²¹ SC002-2021, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, 18 de enero de 2021.

38.95 metros cuadrados desviándose al oriente en 23.00 metros cuadrados con una caída final a la vía de acceso N.1 en 20.00 metros; inscrita en catastro con el N.01-01-0061-0241-00 e identificado con la matrícula inmobiliaria N.260-201437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta". Ello, por cuanto, según dijo la actora, la promitente vendedora incumplió *"las obligaciones"* del reseñado precontrato.

En tal virtud, ambicionó que la demandada le restituyera la suma de \$100'000.000,00 entregados como parte del precio, a título de **"arras del negocio"**, (resalta la Sala), y le pagara el valor de la cláusula penal estipulada que asciende al monto de \$100'000.000,00.

Teniendo muy claro lo anterior, el extremo pasivo se resistió de cara a esos puntuales anhelos y, en síntesis, lo que adujo es que ese precontrato se extinguió por el fenómeno jurídico de la prescripción. Además, que no existe causa petendi por cuanto, según se comprende, un tercero fue el verdadero contratante y, como tal, desistió de la convención.

Esos son, pues, los contornos de la contienda judicial. De ahí que era menester para la juzgadora de conocimiento, en primer lugar, y desde luego así acaeció, verificar la validez y existencia de ese contrato de promesa de compraventa, estudio que, de salir avante, la habilitaría para pasar a auscultar las pretensiones de la actora y dilucidar si se frustran con los mecanismos de defensa enfilados por la convocada a juicio.

El escrutinio del precontrato, imponía en punto del denominado lote n° 9, el cual *"se desprende del lote de terreno de mayor extensión, ubicado en el municipio de Los Patios, antes municipio de Villa del Rosario, de la finca rural denominada NARUA"*, único que la demandada estima es el que integra la demanda, arrojó que éste se encuentra permeado de nulidad absoluta habida cuenta que se incumplió la debida determinación de esa heredad; circunstancia que, a decir verdad, no es objeto de embate en la alzada. Empero, lo que sí se cuestiona es que en la sentencia recurrida era inadmisibile reconocer que el negocio jurídico, conforme la inconformidad enarbola contra la sentencia, no podía abrogarse oficiosamente como quiera que la invalidación absoluta es un tema que resulta ajeno a los contornos de esta lid y *per se* es que se señala que el veredicto cae en incongruencia.

En líneas anteriores quedó dilucidado, y no está por demás reiterar, que cuando el juzgador advierta que de la promesa de compraventa de manera palmaria dimana nulidad absoluta debe declararla de manera oficiosa. Y ello es así porque como lo prevé el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, así como el artículo 1742, subrogado por el canon 2° de la Ley 50 de 1936, tal pronunciamiento lo debe llevar a cabo el juzgador incluso *“sin petición de parte”*. Es más, esa facultad también encuentra respaldo en la ley adjetiva en tanto que el artículo 282 prevé que, indistintamente del asunto que se trate, cuando el fallador halle probados hechos constitutivos de una excepción le es imperioso reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo aquellas que deben ser alegadas en la contestación de la demanda como lo son la prescripción, la compensación y la nulidad relativa. Luego, puede decirse sin temor a equívocos que cuando la judicatura actúa en cumplimiento de esa facultad-deber lo hace en salvaguarda del orden público y el interés general, especialmente cuando invoca la primera de las disposiciones indicadas comoquiera que regula los requisitos de estricto cumplimiento para dotar de validez la promisión de compraventa. Por lo tanto, refulge que cuando la judicatura actúa de ese modo jamás podrá ser tildada la sentencia de incongruente.

A propósito de lo anterior, la jurisprudencia tiene decantado desde hace ya tiempo que *“si el precitado artículo 89 de la Ley 153 requiere que, para su validez, la promesa de contrato conste por escrito; y que en éste se determine el contrato prometido a tal punto que “para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, está reglamentando una cuestión que es eminentemente de interés general o de orden público. Y si esa misma norma establece que cuando dicho contrato no observa todos los requisitos allí establecidos, la promesa “no produce obligación alguna”, tal disposición no puede entenderse como la consagración de una nulidad relativa.*

“Siendo nulidad absoluta, pues proviene de la omisión de formalidades, su reconocimiento debe hacerlo el juzgador, aún oficiosamente, sin que tal conducta implique inconsonancia del fallo, pues ese es precisamente el comportamiento que le impone el artículo 306 del C. de P. C. (actualmente artículo 282 de la Ley General del Proceso) al decir: “Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”.

“Si, pues, el fallador reconoce una excepción no propuesta por el demandado, de las que debe declarar oficiosamente, su sentencia jamás es incongruente, porque en tal caso el juzgador apenas si está cumpliendo un precepto legal que le impone esa precisa conducta al proferir el fallo.”²² (resalta la Sala)

Si lo anterior es así, como en efecto lo es, ineficaz es el reparo de la demandada tendiente a derruir la sentencia bajo la égida de que en esta se incurrió en incongruencia por haber reconocido la juzgadora de manera oficiosa la nulidad absoluta que permea el contrato recriminado pues visto está que semejante anhelo carece de identidad. Luego, como puede verse, lo hasta aquí discernido resulta más que suficiente para confirmar la sentencia de primer nivel. No obstante, como la demandada además enrostra la prescripción de la acción intentada, menester es entender la misma frente a la nulidad absoluta que fuera declarada oficiosamente en la medida que, y así se explicó en líneas anteriores, al estar viciada la convención se evapora la aptitud legal para producir consecuencias jurídicas, lo que de suyo entraña que es inofensivo invocar la prescripción de la acción de resolución del precontrato.

Pues bien. Una acción puede truncarse por el fenómeno extintivo de la prescripción la cual a voces del artículo 2512 del Código Civil *“es un modo (...) de extinguir las acciones o derechos ajenos, (...) no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo (...)”*. Tal figura jurídica, en palabras de la máxima guardiana de la constitución, *“es un modo de extinguir derechos u obligaciones, como resultado de su no reclamación, alegación o defensa durante el tiempo determinado por la ley, por cualquier razón subjetiva que motive la inacción de su titular, dejando salvas las suspensiones determinadas por la ley en favor de ciertas personas.”*²³

Por su parte, el Tribunal de Casación inveteradamente tiene decantado que *“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*

²² CSJ, SC, 27 de enero de 1981, M.P. Humberto Murcia Ballen.

²³ C-091-2018, M.P. Alejandro Linares Cantillo, 26 de septiembre de 2018.

*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)."*²⁴

Para que ese medio de extinción de los derechos y acciones se consolide, la ley sustancial exige que transcurra cierto lapso de tiempo durante el cual el acreedor no haya ejercido las acciones a su alcance, temporalidad que se computa "*desde que la obligación se haya hecho exigible*" –artículo 2535 C.C.–.

En cuanto al lapso de tiempo para predicar la prescripción extintiva de la acción ordinaria o declarativa, preveía el precepto 2536 del Código Civil, antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, que esta requería del transcurso de 20 años para que se consolidara la extinción del derecho; pero a partir de la modificación introducida por el artículo 8° de esa ley del año 2002, el término se redujo a 10 años. Luego, transcurrido dicha temporalidad la acción de nulidad absoluta del acto o contrato queda prescrita y por lo mismo como lo prevé el inciso final del artículo 1742 sustantivo queda saneada.

Sobre el particular, la máxima guardiana de la Constitución, en sentencia que guarda vigor "*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. Asunto que bien puede regular el legislador dentro de su facultad para reglamentar las relaciones jurídicas y adoptar mecanismos enderezados a solucionar los conflictos que de ellas se deriven, siempre y cuando al hacerlo no contrarie ningún precepto constitucional*"²⁵.

En ese orden de ideas, en razón a que el precontrato fustigado data del 19 de diciembre de 2016, y con independencia de la fecha que se fijó para la suscripción del contrato prometido y si se quiere teniéndola en cuenta –3 de mayo de 2017–, no viene a duda que la temporalidad a que viene haciéndose referencia para

²⁴ SC712-2022, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, 25 de mayo de 2022.
²⁵ C597-1998, M.P. Carlos Gaviria Díaz, 21 de octubre de 1998.

cuando se intentó la intervención de la judicatura no se ha consumado, y ello es así porque como de ello da cuenta el acta de reparto, que data del día 3 de mayo de 2022²⁶, la acción se promovió mucho tiempo antes de la expiración de ese plazo decenal. Por ende, la prescripción invocada no está llamada a prosperar, y no redunda indicar que la aquí analizada fue justamente analizada por la juzgadora de conocimiento.

Súmese a lo dicho que, bajo el ropaje de fraccionamiento de la promesa de compraventa, es decir, por considerar la demandada que su adversaria únicamente demandó la abolición de los efectos de la convención respecto del lote n° 9 y no intentó lo mismo frente al denominado lote n° 13 debe entonces abrirse paso a los medios exceptivos.

Llegados a este punto, cumple evocar que la interpretación del libelo inicial del proceso, como lo enseña la Corte Suprema de Justicia, en providencia SC3724-2021 del 8 de septiembre de 2021²⁷, *“(…) el juez tiene el deber de interpretar los hechos y pretensiones esgrimidos por el convocante en su demanda, dotándolos del sentido que interfiera en menor medida con la procedencia de sus verdaderos reclamos, siempre y cuando esa hermenéutica no sea abiertamente incompatible con las manifestaciones del propio convocante en su escrito inaugural, o sus modificaciones”*, determinando que *“es innegable que el debate acerca de la realización de los derechos sustanciales del demandante no puede quedar reducido a verificar si este incluyó en su demanda una expresión en concreto, porque ese detalle –anecdótico– no releva al juez de su designio de restablecer el orden justo y proveer la tutela efectiva de los derechos de las personas. En consecuencia, se considera pertinente buscar un prudente equilibrio, que permita remover obstáculos para la realización de los derechos sustanciales de las víctimas, pero a condición de que con ello no se lesione el derecho a la defensa del demandado, ni se incurra en inconsonancia”*.

Infiérase que en el administrador de justicia recae el deber hermenéutico e interpretativo de la demanda de tal suerte que, y sin lesionar el derecho sustancial del demandante, no quede atado de forma inexorable a lo que textualmente se consignó en el libelo, pues su función como servidor judicial consiste en identificar

²⁶ Cuaderno primera instancia, subcarpeta “ExpedienteDigitalIndexado”, actuación n° “003AE-660 EDILMA AREVALO.pdf”

²⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA, SC3724-2021, 8 de septiembre de 2021.

correctamente la relación jurídico-sustancial que se controvierte y, en ese sentido, lograr su eficaz resolución.

Lo anterior para significar que el contendiente de una acción no puede dejar de lado las herramientas procesales que le brinda el legislador para que la acción promovida en su contra se formule con precisión y claridad, para lo cual puede hacer uso de las excepciones previas.

Vuelta la mirada al escrito genitor, y muy a pesar de que lo pretendido apunta al denominado lote n° 9 descrito en la promesa de compraventa, lo cierto es que en los hechos de la demanda se logra vislumbrar que varios son los predios que recoge el precontrato en la medida que se hizo alusión a que el precio de los mismo es la suma de \$1.100'000.000. Tal es el hecho que da cuenta de lo expuesto:

SEGUNDO: En dicha promesa de compraventa las partes pactaron lo siguiente:

"PARAGRAFO: El precio o valor de los inmuebles objeto del presente contrato es la suma de MIL CIENTO MILLONES DE PESOS (\$1.100.000.000.00), que la PROMITENTE COMPRADORA pagará a la PROMITENTE VENDEDORA, de la siguiente forma: a) La suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00) a la firma del presente contrato y la, suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) el día 20 de

En fin, la declarada la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa adiado 19 de diciembre de 2016, contrario a lo puntualizado por la *a quo* quien dijo únicamente ocuparse de zanjar la contienda respecto a uno de los bienes y dejó de lado otro que integra el precontrato, a no dudar, abarca consecuencias jurídicas para la integridad de predios o la convención recriminada ya que cual lo censura la demandada, y debe dejarse muy claro, no resulta factible escindir la promesa de compraventa, y esto es así en la medida que conforme a lo allí previsto en cuanto a precio, pago del mismo, firma del contrato prometido e incluso la cláusula penal prevista en caso de incumplimiento, todo gira en torno a 2 heredades. Luego entonces, si bien es cierto que este punto de la censura encuentra eco, igualmente lo es que no tiene la virtualidad suficiente para declinar la sentencia de primer grado, potísima razón por la que entonces debe comprenderse que las consecuencias jurídicas de la declarada nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa fustigado destruyen los compromisos recíprocos que se suscitaron alrededor de los 2 predios en ella prometidos (los denominados Lote n° 9 y 13). Y tan verídico es lo anterior que, de no ser así, no encontraría justificación el derecho al que tienen las partes por esa declaración, y

ello así acaeció, a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese mediado el contrato nulo.

2.4 Conclusión

Bajo ese horizonte argumentativo, los motivos de censura carecen de vocación de prosperidad, por manera que se impone la confirmación de la sentencia de primera instancia proferida el día veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticinco (2025) por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cúcuta, debiendo condenarse en costas a la parte recurrente, pero las agencias en derecho se fijarán posteriormente por la Magistrada Sustanciadora como lo manda el numeral 3 del artículo 366 del Código General del Proceso y serán liquidadas en el juzgado de primera instancia.

Por lo expuesto, **el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala de Decisión Civil - Familia**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

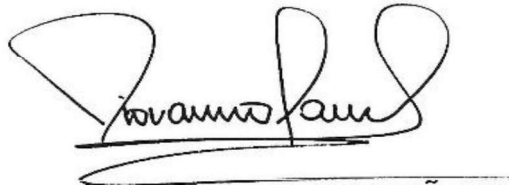
PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida el día veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticinco (2025) por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cúcuta dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compra-venta incoado por Edilma María Arévalo, frente a Emma Rebeca Ovalles Salazar.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte recurrente – demandada. Las agencias en derecho en esta instancia se fijarán posteriormente por la Magistrada Sustanciadora como lo manda el numeral 3 del artículo 366 del Código General del Proceso y serán liquidadas en el juzgado de primera instancia.

CÓPIESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE²⁸

Los Magistrados,

²⁸ Documento suscrito de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'A' and 'G' followed by 'Carreño Navas'.

ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Carlos Orozco Núñez'.

ROBERTO CARLOS OROZCO NÚÑEZ

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'Y' and 'R' followed by 'Riaño Sánchez'.

YAMITH RIAÑO SÁNCHEZ