



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

Veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021).

RADICACION: 5057331890012019-00178 -00
PROCESO: **VERBAL DE NULIDAD CONTRATO**
DEMANDANTE: **HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA SANCHEZ**
DEMANDADOS: **FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S. Y OTROS**

I. ASUNTO A DECIDIR

Se procede a dictar sentencia anticipada, que en derecho corresponda no observándose nulidad que invalide lo actuado una vez agotado el trámite procesal correspondiente.

II. HISTORIA PROCESAL

El señor HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA SANCHEZ a través de apoderado judicial demandó a las sociedades FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S., AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S, ALTERNATIVAS FINANCIERAS ALFETIN S.A.S. para que previo el trámite de un proceso Verbal, se profiera sentencia, en las cual se hagan las siguientes declaraciones:

PRIMERA.- Declarar la NULIDAD RELATIVA del contrato de hipoteca abierta de primer grado, constituida mediante Escritura Pública N. 2306 del 7 de diciembre de 2012, de la Notaría Octava del Circulo de Bogotá, suscrita por EDUIN DIAZ ALVAREZ, en calidad de hipotecante, y FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S , en calidad de acreedor, sobre el inmueble denominado VILLA LORENA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N. 234-4558

SENTENCIA Verbal 2019-00178.

1

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, por existir vicio en el consentimiento del hipotecante, por error en el objeto.

SEGUNDA.- Ordenar la cancelación de la Escritura Pública N. 2306 del 7 de diciembre de 2012 de la Notaría Octava del Circulo de Bogotá.

TERCERA.- Ordenar la cancelación de las anotaciones referentes a la inscripción del gravamen hipotecario, en los folios de matrículas inmobiliarias números 234-4558, 234-23515, 234-23516, 234-23517, y 234-23518, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

CUARTA: Condenar en costas a los demandados.

Fundamentó la demanda en los siguientes hechos:

Que el señor EDUIN DIAZ ALVAREZ, en ese momento propietario del inmueble denominado Villa Lorena, se encontró con un amigo de nombre JUAN MANUEL VASQUEZ RAMIREZ, quien le dijo que el señor RICARDO HERNANDEZ DE ALBA DE FRANCICSO, dueño y gerente de la sociedad AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S. tenía una “carta de aprobación de desembolso” por valor \$ 2.000.000.000 de la empresa ALTEFIN S.A.S. y para hacer efectivo el crédito, era necesario tener un inmueble avaluado en la mitad del valor del desembolso, es decir la suma de \$ 1.000.000.000 que además serían entregados al propietario del inmueble, y los restantes para el señor RICARDO HERNANDEZ; se le aclaró a EDUIN DIAZ ALVAREZ, que el bien no era para venderlo, sino únicamente para constituir hipoteca abierta, sin límite de cuantía, para que a futuro les otorgaran otros créditos que favorecería tanto al propietario del inmueble como a RICARDO HERNANDEZ.

SENTENCIA Verbal 2019-00178.

2

*La presente providencia fue notificada
mediante anotación en el Estado Electrónico
N. 027 de 2021*



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

Así mismo, le explicaron a DIAZ ALVAREZ, que, el gravamen hipotecario se constituiría a favor de una tercera sociedad, FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S., quien expediría pólizas de seguro, como garantía del negocio comercial, una vez se suscribiera la hipoteca y ante la seguridad y confianza que le había generado el negocio jurídico, entregó a RICARDO HERNANDEZ, la escritura pública de compraventa N. 1107 de la Notaría Segunda de Villavicencio.

Afirma que el 7 de diciembre de 2012, ante la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, suscribió la escritura pública N. 2306 de constitución de hipoteca, sin límite de cuantía a favor de FIANZAS Y GARANTIAS, sobre el inmueble denominado VILLA LORENA, ubicado en la Vereda Menegua de Puerto López, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N. 234-4558; a la Notaría citada compareció RICARDO HERNANDEZ DE ALBA FRANCISCO, representante legal de AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S. y le informó que tenía afán de buscar a CARLS ALFREDO NIÑO PEREZ, para que firmara el documento público y así le pudieran desembolsar el dinero prometido.

Que luego de firmar la escritura pública, el señor EDUIN DIAZ no tuvo acceso a una copia de la misma, porque se requería presentar el recibo de pago, que estaba en poder del representante legal de AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S. y sólo hasta el 11 de febrero de 2013, pudo acceder a una copia de la Escritura Pública N. 2306, observando que en la misma no se estipuló la entrega de los \$1.000.000.000 prometidos, sino que se había constituido el gravamen hipotecario para garantizar los créditos que AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S. con anterioridad o posterioridad adquiriera con personas naturales o jurídicas a través de ALTEFIN S.A.S., y

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

para garantizar a FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S. cualquier suma que AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S. le llegue a deber, por los contratos de suministros que efectúe con ALTEFIN S.A.S.

Que la demandada AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S, los días 24, 27 y 28 de enero de 2013, giró cinco cheques a favor de EDUIN DIAZ, tres de ellos por valor de \$ 100.000.00, uno por \$ 300.000.000 y otro por \$ 20.000.000, todos cruzados, que fueron protestados pro la causal “ cuenta saldada” y “sin fondos” , lo que conllevó a que DIAZ, interpusiera denuncia penal en contra de CARLOS ALBERTO NIÑO PEREZ, RICARDO HERNANDEZ DE ALBA FRANCISCO y SANTIAGO GOMEZ HERNANDEZ, en calidad de representantes legales de las sociedades ahora demandadas.

Que ante el engaño, sintiéndose asaltado en su buena fe, EDUIN DIAZ vende el inmueble al señor HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA SANCHEZ, mediante Escritura Pública N. 1818 de fecha 26 de marzo de 2013, de la Notaría Segunda de Villavicencio, que en su cláusula quinta, el vendedor se compromete a entregar saneado el inmueble, libre de todo gravamen, en un plazo máximo de 45 días, sin que haya cumplido con esa obligación .

Posteriormente el demandante, dividió materialmente el inmueble en cuatro lotes, y al abrirse cada uno de los folios de matrícula inmobiliarias, quedaron afectado con la hipoteca.

Finalmente, afirma que RICARDO HERNANDEZ DE ALBA DE FRANCISCO y EDUIN DIAZ, suscribieron un “ contrato de compromiso” el 14 de enero de 2013 a través del cual el primero de los citados ofrecía un préstamo por \$1.400.000.000, pactando que lo colocaría como beneficiario de

SENTENCIA Verbal 2019-00178.

4

*La presente providencia fue notificada
mediante anotación en el Estado Electrónico
N. 027 de 2021*



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

la “ carta de aprobación de desembolso”; de otra parte que ALTEFIN S.A.S el 30 de enero de 2013, le hizo entrega de una carta a DIAZ, informándole que AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S estaba buscando otro inversionista para entregarle los recursos prometidos.

III.- ACTUACIÓN JUDICIAL:

Por auto del 17 de enero de 2020, el Juzgado admitió la demanda y ordenó correr traslado de ella y sus anexos a las demandadas, por el término de veinte días para que la contesten.

La notificación a los representantes legales de las sociedades demandadas, se surtió a través de mensaje de datos a las direcciones electrónicas quienes, dentro del término legal, guardaron silencio.

Por auto de fecha 21 de mayo de 2021, se ordenó ingresar las diligencias al despacho, para proferir sentencia anticipada.

IV CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES

Cumplidos los presupuestos procesales, como son competencia, demanda con exigencias legales, capacidad de las partes para comparecer al proceso, y al no existir causal alguna generadora de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el proceso se procede a analizar el fondo del asunto.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META PRESUPUESTOS MATERIALES:

De cara al estudio de los presupuestos fácticos y jurídicos que sustentan esta acción, se observa que lo pretendido por el actor es que se declare que es relativamente nulo el contrato de hipoteca abierta de primer grado, constituida mediante Escritura Pública N. 2306 del 7 de diciembre de 2012, de la Notaría Octava del Circulo de Bogotá, suscrita por EDUIN DIAZ ALVAREZ, en calidad de hipotecante, y FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S , en calidad de acreedor, sobre el inmueble denominado VILLA LORENA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N. 234-4558 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, por existir vicio en el consentimiento del hipotecante, por error en el objeto

En arribo de lo antes mencionado, dispone el artículo 1740 del estatuto sustancial civil que: *“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.” “La nulidad puede ser absoluta o relativa.”.*

Como es conocido, uno de los principios fundamentales que inspira el Código Civil, es el de la autonomía de la voluntad conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos con observancia de las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia; entonces, los negocios jurídicos, según se ajusten o no a determinadas exigencias legales pueden ser válidos o por el contrario nulos.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

La nulidad, ya absoluta, ora relativa, es una sanción impuesta por el ordenamiento jurídico ante la inobservancia o la trasgresión de las disposiciones legales en que incurren los particulares en el ejercicio de su actividad contractual. Como sanción que es la nulidad no puede tener otra fuente distinta a la ley misma, de manera que las causales de nulidad son taxativas, es decir, aquellas que el ordenamiento legal expresamente señale como tales.

Es pues que, el contrato está viciado de nulidad cuando no viene revestido de la totalidad de los requisitos que disciplinan su validez, o sea cuando carece de las exigencias siguientes: capacidad de las partes; consentimiento exento de vicios; licitud de objeto o de causa; y formalidades impuestas por la naturaleza misma del contrato o por la calidad o estado de las personas que lo celebran.

Las nulidades¹ se clasifican en absolutas y relativas, siendo las primeras las producidas por un objeto o causa ilícita, por la omisión de algún requisito o formalidad que prescriben las leyes para el valor de ciertos contratos, así mismo por incapacidad absoluta, en fin propende por proteger el interés general y el orden público; y cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa, causales que son menos grave y conciernen al interés particular como los vicios del consentimiento: error, fuerza, dolo.

El demandante ha solicitado la declaración de nulidad relativa, alegando la existencia de **ERROR EN EL OBJETO**, en el contrato de Hipoteca constituido mediante Escritura Pública N. 2306 del 7 de diciembre de 2012,

¹ Art. 1741 C.C.
SENTENCIA Verbal 2019-00178.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

suscrita por EDUIN DIAZ ALVAREZ en favor de la sociedad FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S.

El contrato de hipoteca, es accesorio y origina el derecho real persecutorio y preferente, que está contemplado en el artículo 2432 y siguientes del Código Civil, que para su existencia está sometido a dos solemnidades: el otorgamiento de escritura pública y su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro el término legal².

Los inmuebles gravados con hipoteca, podrán ser enajenados o hipotecados por su dueño, no obstante, cualquier estipulación en contrario, como lo autoriza el Artículo 2240 C.C.

Se trae a colación esta norma, en consideración a que, el demandante HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA SANCHEZ, es el actual propietario del inmueble gravado con hipoteca, y quien alega la nulidad relativa, al considerar que el contrato de hipoteca está viciado de nulidad por existir vicio del consentimiento del hipotecante EDUIN DIAZ ALVAREZ, por error en el objeto, persona ésta que posteriormente le enajenó el inmueble.

Así las cosas, es necesario verificar si existe reparo que formular en relación a la **Legitimación en la causa por activa**, porque quien ha concurrido al debate como parte demandante no intervino en el negocio jurídico objeto de esta controversia.

² CSJ. Sala Casación Civil y Agraria Sentencia abril 29 de 2002, Exp. 6258 M.P. Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles
SENTENCIA Verbal 2019-00178.

*La presente providencia fue notificada
mediante anotación en el Estado Electrónico
N. 027 de 2021*



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

La Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia se ha referido a la legitimación en la causa, así:

“La «legitimación en la causa» como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.

La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos -ha dicho la Sala- de que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado...» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

1.1. En la doctrina procesal e incluso en la jurisprudencia, el concepto de legitimación en la causa ha sido muchas veces confundido con otro instituto sustancial de gran relevancia que es el interés para obrar.

De los procesalistas nacionales, es tal vez la obra de Hernando Devis Echandía, la que mejor explica sus diferencias y propone una definición cuya utilidad práctica es innegable en materia de efectos, alcance y contenido de la sentencia.

Según ese autor, el que denominó «interés para la pretensión, o interés para la sentencia de fondo o mérito, o facultad para gestionar la sentencia de fondo»³, corresponde a «la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones

³ DEVIS, Op cit., t. I, pág. 447.
SENTENCIA Verbal 2019-00178.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia».⁴

En ese orden de ideas, el demandante ha de tener «un interés subjetivo o particular, concreto y actual en las peticiones que formula en la demanda, esto es, en la pretensión incoada, y que el demandado tenga uno igual en contradecir esa pretensión», y aunque es diferente de la legitimatio ad causam, es «el complemento» de esta, «porque se puede ser el titular del interés en litigio y no tener interés serio y actual en que se defina la existencia o inexistencia del derecho u obligación, como ocurriría v. gr. cuando se trata de una simple expectativa futura y sin efectos jurídicos».⁵

1.2. La legitimación en la causa, en cambio, está constituida, según el autor citado, por «las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla», las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.

Con base en lo anterior, definió la legitimatio ad causam en el demandante como «la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)», y respecto del demandado es «la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda

⁴ Ibidem, 446.

⁵ Ibidem, 440.

SENTENCIA Verbal 2019-00178.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

(procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)». ⁶

1.3. La Sala ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que «si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01)....⁷(Negrillas fuera de texto)

En los fundamentos fáctico, HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA, afirma que existió vicio del consentimiento, por parte del hipotecante EDUIN DIAZ ALVAREZ, por error sobre la especie del acto contrato, empero, se itera que SAAVEDRA SÁNCHEZ, no intervino en el contrato de hipoteca que, suscribiera DIAZ ALVAREZ, como titular del derecho de dominio del predio VILLA LORENA, en favor de la sociedad FIANZAS Y GARANTÍAS, cuyo objeto fue garantizar las obligaciones dinerarias que le adeude o le llegare a deber la empresa AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S. por concepto de operaciones de crédito con ALTEFIN S.A.S.,

De los fundamentos fácticos que soportan las pretensiones, surge que la constitución del gravamen, no podía ser objeto de censura por el actor, y de otra parte, no le comporta un perjuicio del cual dimana un interés legítimo, serio y actual, protegido por el ordenamiento jurídico nótese que, cuando

⁶ Ibidem, 560.

⁷ CSJ, Sala Casación Civil, sentencia SC 16669-2016
SENTENCIA Verbal 2019-00178.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA adquirió el inmueble VILLA LORENA, por compra que hizo a EDUIN DIAZ ALVAREZ, tenía conocimiento de la existencia de hipoteca, habida cuenta que en la Escritura Pública N. 1818 del 26 de marzo de 2013, suscrita en la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio, DIAZ ALVAREZ, en su condición de vendedor, se comprometió a entregar saneado y cancelado el gravamen hipotecario, en un plazo no superior a 45 días, así quedó plasmado en la cláusula quinta: *“Declara el vendedor que el citado inmueble se encuentra libre de todo gravamen....A excepción del gravamen hipotecario que soporta el predio a favor de FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S. la cual el VENDEDOR se obliga y compromete a entregar saneada y cancelada en su totalidad dentro de un plazo no superior a 45 días calendario con su respectiva radicación ante registro”*.

Por manera que, si el vendedor EDUIN DIAZ ALVAREZ, incumplió la obligación de entregar saneado el inmueble, no es a través de esta acción que el actual propietario puede exigir que se dé cumplimiento a lo que él sí pacto con quien le transfirió el dominio del predio VILLA LORENA, y no tratar de utilizar está acción para sanear la titularidad del derecho real adquirido, máxime cuando se itera, fue una obligación pactada en cabeza del vendedor y aceptada por el comprador hoy demandante en este asunto.

Corolario de lo anterior, debe denegarse las pretensiones de la demanda por falta de legitimación en la causa por activa.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PUERTO LOPEZ, META**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de ley.

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ - META

V. RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda incoada por HERNANDO ANTONIO SAAVEDRA SANCHEZ, contra FIANZAS Y GARANTIAS S.A.S., AGROMEZCLAS DE COLOMBIA S.A.S y ALTERNATIVAS FINANCIERAS S.A.S ALTEFIN, por **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO- Sin condena en costas.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

Firmado Por:

ANDRES MAURICIO BELTRAN SANTANA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 PROMISCOU DE CIRCUITO DE PUERTO LÓPEZ

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:

064e60e0ea3e8e0f44dca3ff4c40ecf3ef1a0714d17ae795481a4d29128f252

b

La presente providencia fue notificada mediante anotación en el Estado Electrónico N. 027 de 2021



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE
PUERTO LÓPEZ - META**

Documento generado en 28/06/2021 08:25:43 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

*La presente providencia fue notificada
mediante anotación en el Estado Electrónico
N. 027 de 2021*