

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA**



Magistrado ponente: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA.**
Acta de decisión número 233
Manizales, Caldas, primero de diciembre de dos mil veintiuno.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia dictada en audiencia llevada a cabo el 21 de junio de 2021, en el proceso verbal de nulidad de escritura pública promovido por el señor Roberto de Jesús Escobar Gaviria en contra de la señora Luisa Fernanda Marín Londoño. Expediente radicado con el número 17614-31-12-001-2019-00153-01.

ANTECEDENTES

En la demanda presentada¹ para promover el referido proceso se solicitó que se declare la nulidad de la escritura pública No. 171 corrida en la Notaría Única de Supía, Caldas, y firmada por el demandante el día nueve (9) de mayo del año 2018 en razón que: (i) no se cumplió con lo consagrado en el canon 70² del Decreto 960 de 1970 y (ii) hubo error de tipo negocial en cuanto al contrato que se quería celebrar, pues se confeccionó una compraventa cuando el deseo del actor era arrendamiento y como consecuencia de ello, se ordene la cancelación de la anotación de las correspondientes matriculas inmobiliarias. Finalmente, se condene en costas a la parte enjuiciada.

Para fundamentar las súplicas, se expuso que celebró supuestamente con la señora Luisa Fernanda Marín Londoño un contrato de compraventa de bienes inmuebles en la fecha anteriormente indicada. Dicho negocio consistió en transferir el derecho de dominio a la demandada sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 1158433 y 1156646 de la ORIP de Riosucio, Caldas, denominados Trocadero o Santa Elena y Piedras, ubicados en la vereda el obispo del Municipio de Supía.

¹ Fls. 194 a 205, c.1.

² **ARTICULO 70. <FIRMA DE PERSONAS IMPEDIDAS>**. Si se tratare de personas ciegas, el Notario leerá de viva voz el documento, y si fuere consentido por el declarante, anotará esta circunstancia. Si entre los comparecientes hubiere sordos, ellos mismos leerán el documento y expresarán su conformidad, y si no supieren leer manifestarán al Notario su intención para que establezca su concordancia con lo escrito y se cerciore del asentimiento de ellos tanto para obligarse en los términos del documento como para reconocer su contenido y rogar su firma. De otra manera el Notario no practicará la diligencia.

En la mencionada escritura se dejó consignado que entre las partes supuestamente se acordó un pago de doscientos trece millones cuatrocientos mil pesos (\$213'400.000.00) sin embargo, el señor Roberto de Jesús alegó que nunca los recibió. Expresó a su vez que es una persona con discapacidad visual y auditiva, situación que es ampliamente conocida por la parte pasiva y certificada por la Junta Regional de calificación de invalidez de Antioquía, según dictamen 4.582 de 10 de abril del 2001.

Sumado a ello, la contraparte procesal le manifestó que era necesario que se desplazaran al Municipio de Supía, con el fin de firmar un contrato de arriendo para ganado, por lo que procedió a suscribirlo con la convicción que se trataba de dicha naturaleza ya que la señora Luisa Fernanda era una persona de total confianza para él por ser su nuera. Manifiestó que la demandada aprovechó tal circunstancia y de forma engañosa logró que se omitieran los protocolos notariales para las personas con discapacidad visual, engañándolo en su buena fe e indicando que la diligencia era para la firma de un pacto cuando en realidad se trataba de otro.

Finalmente, indicó que ni antes ni después de la interposición de su rúbrica en el documento público censurado ha entregado los inmuebles y mucho su posesión a la señora Marín Londoño, a pesar de que, en el referido instrumento notarial, se señaló que la supuesta compradora "se encuentra en posesión material de los inmuebles que adquiere a entera satisfacción". Pues él continúa ejerciendo los actos de señor y dueño, dado que jamás tuvo la voluntad de transferir dichos bienes raíces.

Actitud de la pasiva

La señora Luisa Fernanda Marín Londoño³ tras oponerse a las pretensiones, adujo que el negocio jurídico atacado no fue presunto, sino que se realizó con el pleno conocimiento y consentimiento del demandante quien contó con asesoría jurídica y fue quien solicitó la cita en la Notaría Única de Supía. Acotó que es el señor Roberto Escobar, quien tiene una relación de confianza con el personal de la mencionada notaría.

Manifiestó que el contrato se leyó en repetidas ocasiones al demandante por parte de la Notaría, a la cual el señor Escobar Gaviria hizo observaciones y correcciones expresando su posterior consentimiento y conformidad con el acto jurídico, pues afirmó que el accionante no cuenta

³ Fls. 398 a 407, c.1.

con una pérdida total del sentido de la vista. Agregó que el actor hizo entrega de los bienes inmuebles y posteriormente por vías de hecho tomó posesión y con el tiempo pasó a ser una posesión irregular desconociendo el derecho de dominio de la accionada.

Expresó, además, que el precio consignado en la escritura se pagó. Añadió que se presentaron inconvenientes como llamadas amenazantes al padre de la señora Marín Londoño y agresiones verbales, situación que le impidió a la demandada acercarse a la finca donde el accionante realiza esa posesión irregular. Finalmente, propuso como medios exceptivos los que denominó (i) Inexistencia de vicios en el consentimiento y (ii) Pago.

Fallo de primera instancia

La Juez a quo⁴ no accedió a las pretensiones de la demanda al declarar probada la excepción de "inexistencia de vicios en el consentimiento", de otro lado, tuvo por no acreditado el medio exceptivo de "pago". Para arribar a las anteriores determinaciones, adujo que de la prueba testimonial practicada a la Notaria encargada de la Notaría Única de Supía, se acreditó que le leyó la minuta de escritura pública a la parte actora desde el computador. Y que luego, el señor Roberto Escobar solicitó se agregara un párrafo, donde se hizo constar que la venta se hacía a puerta cerrada; también dijo que los certificados de paz y salvo no habían sido expedidos a su nombre.

Apuntó, en cuanto al pago acordado por las partes, que no era el escenario, ni la ni controversia principal del proceso, pues nada tenía que ver el pago que se hizo y que ya estaba consagrado en dicha escritura toda vez que, según el Código Civil, no es posible que se pueda controvertir el pago después de haber suscrito la escritura.

Impugnación.

El señor Roberto de Jesús Escobar Gaviria deprecó se revoque la decisión proferida argumentando, que fue conducido a la Notaría Única de Supía bajo el convencimiento de celebrar un contrato de arrendamiento del potrero al interior de su propiedad denominada "Trocadero o Santa Elena". Arguyó que fue asaltado en su buena fe por la demandada, valiéndose de su incapacidad de escucha y vista, tal y como se acreditó con dictámenes

⁴ Fls. 423 a 425,c.1.

periciales, haciéndole creer que celebraba un arrendamiento cuando en realidad se consumaba una compraventa.

Anotó que no reposa al interior de la Escritura Pública número 171 corrida en la Notaría Única de Supía constancia en la cual plasmen de forma clara y completa las advertencias de ley para las personas discapacitadas. Aunado a lo anterior, señaló que un elemento decisivo para proferir el fallo fue la emisión de los impuestos de catastro, los cuales no están a nombre suyo; certificación que carece de relevancia jurídica cuando no se pretenda realizar transferencia de la propiedad.

Indicó, que el precio debe cumplir con ciertas cualidades como lo son: cierto, real, justo y serio. Características de las cuales carecía el monto del que se habla en el contrato además de ser irrisorio.

Para finalizar precisó que hubo una inadecuada valoración probatoria por parte de la señora Juez hacia la interpretación del examen de pérdida de la capacidad del 75 por ciento y aún así afirmó, sin existir prueba alguna que lo acreditara, que el accionante puede ver y oír.

CONSIDERACIONES

Advendrá una sentencia de mérito habida cuenta de que no se observa ningún vicio de nulidad procesal y, de otro lado, los presupuestos procesales no admiten reparo; registrando además que de la conducta procesal de las partes no hay indicios por deducir en los términos del artículo 280 del C.G.P.

Es menester precisar que conforme lo impone el canon 328 del Estatuto Ritual Civil esta Sala de decisión se pronunciará *"...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley"*.

Antes de efectuar el análisis que en esta instancia corresponde, es menester dilucidar que existe una diferencia entre la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el precepto 99 del Decreto 960 de 1970, y la nulidad de un acto jurídico o contrato, la cual según el artículo 1740 del Código Civil se da por la falta de alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor de aquéllos según su especie y la calidad o estado de las partes, por ende, puede ser absoluta, cuando es producida por

objeto o causa ilícita, por la omisión de algún requisito o formalidad prescrita por la ley para darle valor en consideración a su naturaleza, o cuando intervienen personas absolutamente incapaces (canon 1741 ibídem), y será relativa, si atañe a algún vicio del consentimiento o participan personas incapaces relativas.

En este sentido, es posible hablar de nulidades formales correspondientes al instrumento público, y de nulidades sustantivas atinentes al acto o contrato como tal, distinción que es de insoslayable importancia para advertir la norma transgredida, dependiendo si se circunscribe a las taxativas del decreto aludido, o a las que resguardan el orden público o los intereses privados. Frente al tema, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC17154-2015 de 14 de diciembre de esa anualidad, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, planteó: "El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 recoge *"desde el punto de vista formal"* los motivos de nulidad de las escrituras en los eventos de omitirse los siguientes presupuestos esenciales: *"1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones"*.

Aquellas exigencias se predicán del documento en cuanto instrumento autónomo, es decir, distinto a la manifestación de voluntad que él incorpora; por ello, se destaca, es considerado una pieza desligada de las afirmaciones que las partes le hubieren consignado. Al efecto, ha sostenido la Alta Corporación: "Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que

jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas", concluyendo que "cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crean respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones"⁵.

Una vez establecidos los criterios antecesores, huelga acotar que, de una interpretación integral de la demanda, encuentra esta Corporación que lo buscado por el extremo impugnante es nulitar el instrumento público No.171 corrido en la Notaría Única de Supía⁶, Caldas con base en que no se cumplió con lo consagrado en el canon 70⁷ del Decreto 960 de 1970. De igual manera, rogó se declare la nulidad del acto jurídico en él declarado, esto es, de la compraventa merced del vicio del consentimiento al celebrarse un negocio totalmente distinto al acordado.

La parte recurrente fincó su disenso en que se debe nulitar tanto la convención celebrada como el documento público con base en que:

(i) no se cumplió con lo consagrado en el canon 70⁸ del Decreto 960 de 1970.

(ii) se incurrió en un error de tipo negocial en cuanto al contrato que se quería celebrar, pues se confeccionó una compraventa cuando el deseo del actor era un arrendamiento.

⁵CSJ SC Noviembre 31 de 1998 radicación n. 4826

⁶ Fls. 22 a 26, c.1.

⁷ **ARTICULO 70. <FIRMA DE PERSONAS IMPEDIDAS>**. Si se tratare de personas ciegas, el Notario leerá de viva voz el documento, y si fuere consentido por el declarante, anotará esta circunstancia. Si entre los comparecientes hubiere sordos, ellos mismos leerán el documento y expresarán su conformidad, y si no supieren leer manifestarán al Notario su intención para que establezca su concordancia con lo escrito y se cerciore del asentimiento de ellos tanto para obligarse en los términos del documento como para reconocer su contenido y rogar su firma. De otra manera el Notario no practicará la diligencia.

⁸ **ARTICULO 70. <FIRMA DE PERSONAS IMPEDIDAS>**. Si se tratare de personas ciegas, el Notario leerá de viva voz el documento, y si fuere consentido por el declarante, anotará esta circunstancia. Si entre los comparecientes hubiere sordos, ellos mismos leerán el documento y expresarán su conformidad, y si no supieren leer manifestarán al Notario su intención para que establezca su concordancia con lo escrito y se cerciore del asentimiento de ellos tanto para obligarse en los términos del documento como para reconocer su contenido y rogar su firma. De otra manera el Notario no practicará la diligencia.

(iii) la falta de pago, de entrega y actualmente la posesión la detenta el demandante.

(iv) el precio convenido es "irrisorio".

Avanzando, la Sala se pronunciará acerca de los anteriores tópicos, así:

(i) concerniente a que se deprecó la nulidad de la escritura pública No.171 corrida en la Notaría Única de Supía, Caldas y firmada por el demandante el día nueve (9) de mayo del año 2018 en razón que no se cumplió con lo consagrado en el canon 70º del Decreto 960 de 1970.

Los interrogatorios y los testimonios se compendían así:

• **Roberto de Jesús Escobar Gaviria**¹⁰ adujo que conoce a Luisa Fernanda Marín Londoño desde por lo menos 10 años debido a que es la compañera permanente de su hijo Nicolás Escobar. Acotó que no ha tenido ninguna relación comercial con ella, con excepción de una finca donde ésta iba a llevar un ganado pero nunca lo hizo, considerando que quería apoderarse de su propiedad. Refirió que el negocio consistía en un alquiler de potreros, por lo cual cobraría a \$1000 el día por cada cabeza de ganado. Expuso que también le arrendó para ganado a un señor llamado Héctor Naranjo de Riosucio y a otro de apellido Flórez.

Arguyó que el negocio de arriendo se celebró con ella para llevar entre 30 a 50 novillos y terneros para pastorear en su finca. Acotó que la señora Marín Londoño lo recogió y le dijo que fueran a firmar el documento del alquiler de los potreros en la Notaría de Supía, sin ejercer ninguna violencia.

Expuso que él firmó un documento, sin saber de que se trataba, conociendo después que era una Escritura Pública cediéndole unos predios sin haber recibido ningún dinero por ello. Agregó que no ha realizado ninguna entrega de los predios, tan es así que todas las cuentas las ha pagado. Indicó que en la Notaría de Supía se encontraba únicamente acompañado por la demandada quien leyó el documento

⁹ **ARTICULO 70. <FIRMA DE PERSONAS IMPEDIDAS>**. Si se tratare de personas ciegas, el Notario leerá de viva voz el documento, y si fuere consentido por el declarante, anotará esta circunstancia. Si entre los comparecientes hubiere sordos, ellos mismos leerán el documento y expresarán su conformidad, y si no supieren leer manifestarán al Notario su intención para que establezca su concordancia con lo escrito y se cercioren del asentimiento de ellos tanto para obligarse en los términos del documento como para reconocer su contenido y rogar su firma. De otra manera el Notario no practicará la diligencia.

¹⁰ Min. 0:13:11 y ss, 18 grabación 20210621_0912.mpg

del alquiler del potrero y le dijo firme: por lo cual, suscribió el documento debido a que es invidente.

• **La señora Luisa Fernanda Marín Londoño¹¹** conoce al demandante desde hace 20 años porque él es el padre de su actual pareja. Acotó que el demandante alquiló una camioneta y lo transportó desde el Éxito de Envigado hasta Supía, Caldas, y quien daba las indicaciones porque conoce muy bien el municipio era él quien también la dirige hasta dónde recogieron al abogado de Roberto, el señor Leonardo Cardona y fueron hasta la Notaría de Supía.

Acotó que el apoderado del actor se había comunicado previamente con la Notaría para celebrar la Escritura de la finca, añadió que allí (Notaría) le tomaron los datos, terminaron de redactar todo el texto y se le leyó en su totalidad el documento y se les preguntó: ¿ sí está bien así? A lo que Roberto contestó que: sí. Por lo anterior, se imprimió y Roberto las leyó tres veces en su totalidad y luego les hizo una anotación que consistía en que la finca se vendía a puerta cerrada, la cual quedó consignada.

Posteriormente, la Notaria volvió a leer en su totalidad el documento desde el computador y le consulta al demandante si todos los datos están correctos, a lo que responde afirmativamente. Añadió que volvieron a leer la Escritura Pública y el actor dijo que estaba perfecta. Agregó que como se tenían que adjuntar los recibos del predial para la escritura, se fueron para la Alcaldía y Roberto pidió los dos recibos de los predios que le estaba comprando y al reclamarlos se "puso muy bravo" porque en los mismos todavía parecía el nombre de Claudia Escárraga como si ella fuera todavía la propietaria de la finca y Roberto pidió que solucionaran y le respondieron que eso era en el Agustín Codazzi en Manizales.

Manifestó que nuevamente acudieron a la Notaría con esos papeles que les habían entregado en la Alcaldía. Ya después Roberto Escobar tenía mucha premura porque debíamos subir de la Notaría de Supía a Riosucio a consignar un dinero en el banco Agrario. Posteriormente, fueron a la Notaría de Supía donde se encontraron con el abogado del actor, Leonardo Cardona, y allí les entregaron todo el "papeleo" que estaba listo, se dirigieron a Instrumentos Públicos de Riosucio para registrar la

¹¹ min. 0:55:55 y ss, 18 grabación 20210621_0912.mpg.

Compraventa y el demandante le pidió que fuera con su abogado a entregar allí la documentación para registrarla.

Añadió que la negociación de la compraventa atacada se dio porque Roberto Escobar buscó a su pareja para hacerle la propuesta y entre ello se adelantó esas negociaciones que empezaron en el 2018. Acotó que el pago del precio de los inmuebles vendidos empezaron finalizando enero del 2018 y cancelaron un total de \$215.000.000 entre la declarante y su pareja, precisó que dicho valor se acordó con Roberto Escobar y es el avalúo que aparece en el Agustín Codazzi, además fue pagado por instalamentos, en aproximadamente cien pagos, sin embargo, no le exigieron ningún recibo al demandante de los dineros entregados, simplemente la demandada y su esposo llevaban su propia contabilidad de lo entregado. Acotó que no se puede hacer cargo de la finca vendida porque el demandante amenazó de muerte a su pareja si concurría en los inmuebles vendidos.

Finalmente, indicó que el demandante la letra de tamaño pequeño como la Arial número 12 no la lee, pero la letra más grande si es capaz de leerla, acotó que incluso anexó pruebas al proceso consistente en imágenes que dan cuenta de cuando el demandante juega en la casa, está con otras personas, le quita una gorra a un turista "como si nada así jugando" y unos videos donde Roberto recibe un documento y lo firma a un turista.

- **Dalia Maley Rodríguez Zapata**¹² secretaria protocolista de la Notaría Única de Supía, Caldas, y cuando el Notario se ausenta, queda como Notaria encargada. Refirió en cuanto al trámite de la Escritura Pública que 15 o 20 días antes de su firma, el doctor Leonardo Cardona, llamó a la oficina y contestó mi compañero Arnulfo Echeverry, para pedir turno para una escritura pública porque la gente venía de lejos, igualmente allegó a la Notaría unos papeles para que fueran adelantando el documento.

Acotó que llegado el día para celebrar la Escritura Pública concurrió, el señor Leonardo Cardona que era el abogado del señor Roberto Escobar sin exhibir poder escrito para ello, pues sostuvo que todo fue verbal, y una señora pues que no sabía el nombre, pero después se dio cuenta que se llamaba Luisa, por la fotocopia de la cédula. Agregó que aportaron el certificado de tradición, aportaron la fotocopia de la cédula y los paz y salvos.

¹² Min.1:55:21 y ss, 18 grabación 20210621_0912.mpg

Expuso que les preguntó que cual era el precio de la compraventa, frente a lo cual, el demandante le indicó que era la cifra que figuraba en el paz y salvo. Refirió que leyó la Escritura Pública en voz alta, precisando que el demandante era consiente de lo que estaba celebrando y también lo hizo la demandada; posteriormente, el señor Roberto Escobar le dijo que estaban "mal" lo de los paz y salvos pues aparecían a nombre de una señora "Escarrante o Escárraga".

Manifestó que los comparecientes salieron y fueron a cambiar los paz y salvos, para que saliera el nombre del señor Roberto y éste le dijo que colocara un parágrafo indicando que la venta era a puerta cerrada. Aclaró la declarante que ella no colocó la anterior nota en la Escritura Pública, pero como son las partes las que consignan su voluntad accedió a ello.

Al ser indagada, si los comparecientes trajeron algún otro documento contentivo de otro negocio jurídico, como el de arrendamiento, manifestó que no y agregó que eso no tiene nada que ver con ella, debido a que es la protocolista de la Notaría y la función de autenticar los documentos es de su compañero. Acotó que el precio del contrato de compraventa se fijó por el avalúo catastral porque el demandante le señaló que lo colocaran porque de otro modo pagaría mas en renta y registro.

Frente a la inquietud si: ¿Usted notó alguna condición, extraña, en el comportamiento de don Roberto, como si estuviera de pronto inconsciente, o no fuera del todo consciente de lo que estaba haciendo en ese momento? respondió que él era consciente de todo, que jamás notó nada raro debido a que él mismo firmó y colocó la huella, tanto en la Escritura como en la biometría, sumado a que fue acompañado con su abogado.

• **Arnulfo Echeverri Soto**¹³ empleado en la Notaría de Supía desde aproximadamente tres años y medio. Expuso que se encarga de realizar lo que son las biometrías y la expedición de las copias y liquidar el impuesto de rentas que debía pagarse por cada escritura pública. Acotó que el abogado Leonardo Cardona se comunicó con la oficina para pedir el turno para realizar la escritura, días después anexó una documentación

¹³ Min. 2:23:22 y ss, 18 grabación 20210621_0912.mpg.

que era una sentencia para empezar a hacer el trámite de la escrituración. Ya el día de la escrituración, el abogado Cardona llegó en compañía de Luisa y de don Roberto para la venta de unos bienes inmuebles en Supía.

Acotó que al demandante le fue leída la Escritura Pública en varias ocasiones, inicialmente por su compañera y seguidamente por la demandada. Expuso que el actor manifestó su inconformidad con respecto a que el paz y salvo de los predios figuraba a nombre de la señora Claudia Escarraga y solicitó al abogado Leonardo corregirlos para que salieran con su nombre (Roberto Escobar), por lo cual se dirigieron a la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía y posteriormente, regresaron con dichos documentos enmendados.

Frente al cuestionamiento de si Luisa Fernanda llevó otro documento que dijera otra cosa o pidió que se hiciera otra escritura, documento, o contrato, indicó que no. En cuando a la inquietud de si percibió que Roberto Escobar estuviera en sano juicio, firmaba, caminaba, preguntaba o no?, destacó que sí estaba consciente, tanto así que realizó observación sobre los paz y salvos. Agregó que él fue quien realizó el trámite de verificación de los dos comparecientes y no hubo ningún problema, se le tomaron las huellas y los comparecientes firmaron en la tableta digital que tiene el sistema dispuesto para eso. Además tampoco se esgrimió alguna condición especial del demandante.

- **Máximo Tecra Rossi¹⁴**, hijo del señor Roberto de Jesús Escobar Gaviria y compañero permanente de la señora Luisa Fernanda Marín Londoño fue tachado por sospechoso por la parte actora, por su relación filial con la demandada. Refirió que se pactó una compra, de dos propiedades entre Roberto Escobar, Luisa Fernanda y él, acotó que el valor de los predios se pagó en efectivo y por doscientos catorce millones de pesos que fueron cancelados al señor Roberto Escobar y a la señora Dora Elena Murillo, compañera permanente de éste.

Agregó que en muchas oportunidades llamaron al demandante para que entregara la propiedad; sin embargo, el actor siempre les mandaba a decir los mismo: "dígame a esos hijuetantas que no les voy a entregar absolutamente nada".

¹⁴ Min. 2:36:11 y ss ,18 grabación 20210621_0912.mpg

Ante la pregunta de si le consta que el señor Roberto tenía voluntad libre de vicios de celebrar el negocio atacado, respondió que sí lo sabía, porque o sino, no hubiese recibido de él la llamada, en la madrugada, recordándome la cita que tenía con su mujer.

En este punto debe indicarse que el canon 70 del Decreto 960 de 1970 consagró:

"ARTICULO 70. <FIRMA DE PERSONAS IMPEDIDAS>. Si se tratare de personas ciegas, el Notario leerá de viva voz el documento, y si fuere consentido por el declarante, anotará esta circunstancia. Si entre los comparecientes hubiere sordos, ellos mismos leerán el documento y expresarán su conformidad, y si no supieren leer manifestarán al Notario su intención para que establezca su concordancia con lo escrito y se cerciore del asentimiento de ellos tanto para obligarse en los términos del documento como para reconocer su contenido y rogar su firma. De otra manera el Notario no practicará la diligencia".

A su vez, la Corte Constitucional en Sentencia C-952 de 2000 frente al canon en mención indicó:

"Las normas demandadas -artículos 828 del Decreto 410 de 1971 y 70 del Decreto 960 de 1970- se inscriben y desarrollan dentro del marco general establecido por el derecho con el propósito de dotar de validez a los actos celebrados entre particulares, encaminados a crear derechos y obligaciones que permitan el intercambio de bienes y servicios, y garanticen la seguridad en el tráfico jurídico⁽¹⁹⁾. En dichas disposiciones se hace alusión a un grupo de personas -los invidentes- que, a juicio del legislador, amerita un tratamiento particular con la finalidad de proteger sus derechos individuales y lograr la estabilidad de un sistema normativo que depende de la certeza y rectitud con que se exprese -y cumpla- la palabra empeñada.

(...)Es por eso que preceptos como los acusados, encargados de disponer las condiciones mediante las cuales el consentimiento dado por los invidentes los obliga jurídicamente, no parten de la base de una cualidad personal que se subestima o desconsidera, sino que se apoyan precisamente en el deseo de garantizar el pleno ejercicio de la personalidad jurídica de ciertos sujetos y crear condiciones en las que la eficacia de sus actos jurídicos dependa de algo más -cietamente con mayor poder vinculante- que la buena voluntad de los cocontratantes y el espontáneo deseo de cumplir lo pactado".

Avanzando, los cánones 68 a 70 del Decreto 960 de 1970, determinan el procedimiento para el reconocimiento de las firmas y del contenido para personas con limitaciones, entre las cuales están relacionadas las personas con discapacidad visual. De otro lado, como lo indicó la Corte Constitucional en la Sentencia C-952 de 2000, determinó que el artículo 70 del Decreto 960 de 1970 constituye el reconocimiento de la plena capacidad jurídica de las personas "invidentes", quienes cuentan con una herramienta jurídica para poder perfeccionar los negocios jurídicos que celebren de manera autónoma.

En el caso sub exámine, se duele el censor porque no se dio aplicación al canon 70 del Decreto 960 de 1970; sin embargo, dicho ataque resulta intrascendente en razón de que:

(a) pretende la parte impugnante que con el dictamen de calificación de la pérdida de la capacidad laboral No. 4582 de 10 de abril de 2001¹⁵ emitido por la Junta Regional de Calificación de Antioquia, demostrar que al momento de la confección del negocio jurídico se debió cumplir con el canon precitado, pues el señor Roberto de Jesús Escobar Gaviria clasifica dentro del supuesto normativo; empero, ello no resulta de recibo para la Sala pues la parte recurrente no demostró que para la época de la suscripción del documento público fustigado - nueve (9) de mayo del año 2018- dichas condiciones indicadas en el informe se preservarán en atención a que desde la data del dictamen de la Junta Regional de Calificación -10 de abril de 2001- han transcurrido más de 17 años; por lo cual, era de la carga probatoria de la parte actora, a voces del canon 167 CGP¹⁶, demostrar que para la data de la celebración del negocio de compraventa, el demandante se encontraba dentro de la hipótesis del canon 70 del aludido Decreto. Además, naturalmente el paso del tiempo puede afectar el dictamen de pérdida de la capacidad laboral, así por ejemplo el canon 44¹⁷ de la Ley 100 de 1993 consagró la obligación de que las entidades de previsión cada 3 años revisen la situación de los pensionados por invalidez, lo que permite concluir que el factor temporal puede afectar el resultado obtenido en una primigenia calificación, máxime cuando ni siquiera han pasado tres (3) años sino más de 17 años, es más, tan relevante es la realización de un nuevo examen que incluso si transcurrido el termino consagrado en el canon 44 ibídem el pensionado no se practica la valoración la pensión prescribe.

¹⁵ Fls. 28 a 30, c.1.

¹⁶ **ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

¹⁷ **ARTÍCULO 44. REVISIÓN DE LAS PENSIONES DE INVALIDEZ.** El estado de *invalidez* podrá revisarse:

a. Por solicitud de la entidad de previsión o seguridad social correspondiente cada tres (3) años, con el fin de ratificar, modificar o dejar sin efectos el dictamen que sirvió de base para la liquidación de la pensión que disfruta su beneficiario y proceder a la extinción, disminución o aumento de la misma, si a ello hubiera lugar.

Este nuevo dictamen se sujeta a las reglas de los artículos anteriores.

El pensionado tendrá un plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de dicha solicitud, para someterse a la respectiva revisión del estado de *invalidez*. Salvo casos de fuerza mayor, si el pensionado no se presenta o impide dicha revisión dentro de dicho plazo, se suspenderá el pago de la pensión. Transcurridos doce (12) meses contados desde la misma fecha sin que el pensionado se presente o permita el examen, la respectiva pensión prescribirá.

Para readquirir el derecho en forma posterior, el afiliado que alegue permanecer *inválido* deberá someterse a un nuevo dictamen. Los gastos de este nuevo dictamen serán pagados por el afiliado;

b. Por solicitud del pensionado en cualquier tiempo y a su costa.

En gracia de discusión, de tomarse el dictamen pericial como prueba de que para la época del perfeccionamiento del documento público presentaba las condiciones anotadas en dicho exámen, lo cierto es que tampoco prosperaría la causal invocada en razón que si bien se evidencia una limitación en su campo visual pues se anotó: "1. AV Ciego por AO" porcentaje asignado "45%" y "2. pérdida de campo visual ambos ojos" porcentaje asignado "50%", lo cierto es que el porcentaje indicado al ser menor al cincuenta por ciento permite entrever que la pérdida de visión no es absoluta o total; de ahí que no encaje en los supuestos de la norma.

(b) De las fotográficas aportada por la parte pasiva se desprende que el demandante ejecuta con normalidad las actividades cotidianas de la vida como por ejemplo a folios 388 y 389 se le aprecia jugando fútbol, entre otras, como las vistas en folios 378 a 381, c.1., de lo cual se extrae en sana lógica que adelanta su vida en condiciones normales.

(c) sumado a lo anterior, del testimonio de la Notaria encargada y del auxiliar se extrae que lo evidenciaron de manera normal sin advertir ninguna limitación de trascendencia en su actuar, lo que refuerza la idea que por el amplio margen de tiempo desde que se practicó el dictamen de pérdida de capacidad laboral, las condiciones pudieron haber variado por el lapso de tiempo transcurrido, y de dicha prueba es innegable la falta de acreditación del supuesto de hecho del canon 70 del Decreto 960 de 1970.

(ii) en cuanto al error de tipo negocial consistente en que a pesar que se confeccionó una compraventa, el deseo del actor era celebrar un contrato de arrendamiento, debe indicarse que no se acreditó que el negocio que el demandante quería celebrar fuera diferente al aquí atacado, es más fueron los declarantes señores Arnulfo Echeverri Soto y Dalia Maley Rodríguez Zapata quienes coincidieron en señalar que el día de la suscripción del documento público no se aportó o celebró otro negocio distinto que el censurado en este trámite, es más los dos fueron consistentes en que el demandante era consiente de sus propios actos, al punto que incluso como lo señaló la Notaria Encargada para la época de la confección del negocio fustigado, Dalia Maley Rodríguez Zapata, el demandante solicitó agregar un nota que usualmente ella no coloca en las Escritura Públicas de Compraventa y solicitó corregir los paz y salvo de los predios vendidos pues aparecían a nombre de otra señora, ésto último corroborado por el señor Arnulfo Echeverri Soto.

(iii) la falta de pago, de entrega y de posesión

A voces del canon 1857 del Código Sustantivo Civil¹⁸, en el negocio jurídico de compraventa debe concurrir siempre el acuerdo en precio y cosa, a falta de alguno de estos requisitos esenciales el contrato no produce efecto alguno¹⁹.

Vale anotar que Nuestro Máximo Órgano de Cierre de la Jurisdicción Civil considera que la falta de requisitos esenciales no genera una inexistencia sino una nulidad absoluta²⁰:

“Evocando esos anteriores fallos, recientemente la Corte recordó que ante la omisión legislativa aludida, esta Colegiatura la examina a manera de causa anulatoria, exponiendo que «...la Corporación de vieja data en distintos pronunciamientos ha concebido que la teoría de la inexistencia, cuyos diversos matices vienen expuestos, es una categoría jurídica desconocida en el interior del Código Civil, motivo por el cual tales aspectos los ausculto a la luz de la anulación, como así puede verse en los fallos de 15 de septiembre de 1943 (G. J., t. LVI, pag. 123), 21 de mayo de 1968 (CXXIV, pag. 168), 15 de marzo de 1941 (L, pags.802-804), entre otros» (CSJ SC de 6 ago. 2010 rad. n° 2002-00189-01).

En consecuencia, según nuestra jurisprudencia en el cuerpo jurídico civilista, no está contemplada la categoría de la inexistencia en los actos jurídicos, sino el concepto de nulidad, por lo que será este el conducto a seguir.

Retomando el caso en estudio, la partición -como todo acto civil-, puede estar viciada de nulidad; por carecer de sus elementos esenciales como la voluntad, el objeto o una solemnidad ab substantiam actus”.

Y en otra jurisprudencia la Corte expuso²¹:

“Mas si la Corte ha reconocido la diferencia que conceptualmente, hay entre la inexistencia y la nulidad absoluta de un acto, no ha dejado de observar, empero, que el sistema procesal colombiano no ofrece para declarar judicialmente la inexistencia un camino peculiar y distinto del establecido para la nulidad, por lo que resulta en verdad inoficioso, al menos desde el punto de vista puramente práctico, insistir en la disimilitud de tales dos fenómenos. Por lo consiguiente, cuando atemperando su conducta a los principios de la lógica y de la ley el juzgador de instancia omite declarar la demandada inexistencia de un contrato, por no considerarla como figura jurídica de atributos propios, pero en cambio declara la nulidad de ese contrato, pues encuentra que su formación fue viciosa por falta de alguno, de sus elementos esenciales, su apreciación dista y en mucho de ser manifiesta u ostensiblemente equivocada (CSJ SC de 3 may 1984, G.J. CLXXVI, pag. 189)”.

¹⁸ **ARTICULO 1857. <PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA>**. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

¹⁹ **ARTICULO 1501. <COSAS ESENCIALES, ACCIDENTALES Y DE LA NATURALEZA DE LOS CONTRATOS>**. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, SC13021-2017, Rad. N° 25286-31-84-001-2005-00238-01, 25 de agosto de 2017.

²¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Margarita Cabello Blanco, SC4428-2018, Rad. n.° 11001-31-03-005-2004-00076-01, 12 de octubre de 2018.

De lo anterior se extrae que son requisitos esenciales del contrato de compraventa el acuerdo en precio y cosa, los que evidentemente están consagrados en el documento público, así mismo, tiene el requisito de validez, pues al tratarse de bienes raíces el negocio jurídico se elevó a Escritura Pública.

Debe indicarse que el pago del precio no es un requisito de existencia o validez del negocio jurídico de compraventa a diferencia del acuerdo del precio que sí está pactado expresamente en el instrumento público, pues el primero - la falta de pago del precio- es una obligación del comprador a voces del canon 1928²² CC y su incumplimiento podría eventualmente acarrear diferentes acciones civiles como por ejemplo las consagradas en el canon 1930²³ CC más no a la nulidad de la convención, además las acciones derivadas por la falta del pago escapan a la acción invocada en el presente asunto y por tanto, al ser la nulidad la invocada en el presente asunto, es la única acción que se debe analizar de conformidad con el principio de congruencia.

Igual suerte corre la falta de entrega de la cosa vendida, pues ello es una obligación a cargo del vendedor a voces del canon 1880²⁴ del Estatuto Sustantivo Civil, que podría ser exigida a través de las vías procesales para ello, como también la posesión que alega el recurrente no es una condición que deba analizarse para la validez o existencia del pacto censurado.

A manera de colofón, al estar configurados los elementos de existencia y validez del negocio jurídico los demás elementos aquí analizados carecen de trascendencia para derivar una nulidad del pacto celebrado.

(iv) precio irrisorio

Debe precisarse que dicho tópico no fue uno de los argumentos que sirviera de apoyo a las pretensiones del libelo introductor, por lo cual de

²² **ARTICULO 1928. <OBLIGACION DEL COMPRADOR>**. La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.

²³ **ARTICULO 1930. <MORA EN EL PAGO DEL PRECIO>**. Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

²⁴ **ARTICULO 1880. <OBLIGACIONES DEL VENDEDOR>**. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

analizarse se conllevaría a la falta de congruencia entre la demanda y la sentencia, tal como lo pregona el canon 281 CGP²⁵.

Con todo, no se advierte a *grosso modo* que el precio pactado sea irrisorio, para soportar lo expuesto debe decirse que ha indicado Nuestro Máximo Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria²⁶ que:

"(...) en mérito de la conmutatividad de ciertos contratos, ineludible es indagar que las prestaciones recíprocas de los contratantes, si bien no simétrica y rigurosamente equivalentes, sí puedan considerarse, o "mirarse" para utilizar la expresión positiva de la ley (a. 1498 del código civil) como tales. Y es ahí donde adquieren importancia los conceptos de precio lesivo e irrisorio, para no aludir sino a los que son estrictamente necesarios al pleito en examen. Será lo primero, cuando la desproporción del precio de la cosa que se recibe alcanza el contraste cuantitativo de la figura de la lesión enorme; lo segundo, cuando la desproporción sube tanto de punto que, por lo ínfimo, aparece como ridículo".

Prosiguiendo, no obra prueba pericial, debidamente practicada y allegada que señale de manera categórica que existe una desproporción descomunal como lo pretende hacer ver el inconforme entre el precio de valor del mercado de los inmuebles objeto del pacto y el precio convenido por ellos, pues no se atizba que el precio fijado en la cláusula tercera de la escritura pública No.171 corrida en la Notaría Única de Supía, es decir, \$ 213.400.000.00²⁷ por los dos predios vendidos, sea ínfimo al punto de ser una "burla" para la compraventa, y además ante la falta de una prueba que refleje de forma fidedigna como una prueba pericial que el precio convenido es irrisorio; el ataque en el este punto tampoco saldrá avante en razón de que se evidencia el incumplimiento de la carga procesal de la parte actora (art. 167 CGP).

Por último, no está por demás señalar que si bien alegó el impugnante que fue solicitado el decreto de pruebas de oficio, lo cual según sostiene la Juez a quo omitió, transgrediendo a su juicio los deberes que impone la ley, es menester indicar que fueron denegadas²⁸ porque la etapa probatoria había precluido y tampoco consideró necesario decretarlas, siendo deber del demandante traer a sus declarantes, obligación que no cumplió; de ahí que no se advierta ilógica o antojadiza sino por el contrario razonable;

²⁵ **ARTÍCULO 281. CONGRUENCIAS.** 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.

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.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio. (...)

²⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M. P.: Manuel Ardila Velásquez, 20 de septiembre de 2000.

²⁷ Fl. 24 vto, c.1.

²⁸ Min.2:35:39, 18 grabación 20210621_0912.mpg

además tampoco el recurrente rogó en esta instancia que fueran decretaran, por lo cual, en este punto, el ataque tampoco saldrá adelante en razón de la preclusión o eventualidad de los actos procesales.

En cuanto al principio de preclusión o eventualidad ha dicho la H. Corte Suprema de Justicia²⁹:

"(...) Los términos y oportunidades señalados en el estatuto procesal para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario; tal como lo previene el artículo 118 de ese ordenamiento.

Tales plazos legales deben ser estrictamente acatados tanto por el funcionario judicial que dirige el litigio como por las partes contendientes, pues de lo contrario se causaría una gran incertidumbre entre los usuarios de la administración de justicia debido a la redefinición de etapas y actuaciones que, por demás, no tendrían conclusión jamás, de no ser por su carácter perentorio.

La seguridad jurídica, por tanto, sufriría un grave menoscabo si no fuera por la rigurosa observancia de la máxima que se viene comentando; a la que también se encuentran indisolublemente ligados los principios de celeridad y eficacia, los cuales persiguen que el trámite se desarrolle con sujeción a los precisos vencimientos señalados en la ley de procedimiento y que el proceso concluya, sin mayores dilaciones, dentro del menor tiempo posible y logre su finalidad a través del pronunciamiento de la sentencia".

Corolario: Dados los razonamientos expuestos, esta Colegiatura acoge los argumentos emitidos por la Juez a quo y convalida la determinación adoptada, ante la falta de acreditación de los vicios consignados en el libelo genitor como se evidenció. se condenará en costas a la parte demandante y en favor de la parte demandada. Las agencias en derecho serán tasadas oportunamente por el Magistrado Sustanciador (art. 365 num 3 CGP³⁰).

En armonía con lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Caldas, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

Primero: **CONFIRMAR** la sentencia dictada en audiencia llevada a cabo el 21 de junio de 2021, en el proceso verbal de nulidad de escritura pública

²⁹ H. Corte Suprema de Justicia, auto de 9 de mayo de 2013, Radicación 73268-31-84-002-2008-00320-01; Magistrado: Ariel Salazar.

³⁰**ARTÍCULO 366. LIQUIDACIÓN.** Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas: (...) 3. La liquidación incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.

promovido por el señor Roberto de Jesús Escobar Gaviria en contra de la señora Luisa Fernanda Marín Londoño.

Segundo: **CONDENAR** en costas a la parte demandante y en favor de los demandados. Las agencias en derecho serán tasadas oportunamente por el Magistrado Sustanciador.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Firmado Por:

Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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:

5bf196457c35cc33df12682f702a71c12f6a2604f6a4ee8855f42d98b52
dd8f7

Documento generado en 01/12/2021 02:44:42 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>