



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL FAMILIA

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veintidós de noviembre de dos mil veintitrés
Referencia. 25899-31-03-002-2015-00311-01
(Discutido y aprobado en sesión de 26 de octubre de 2023)

Se decide la apelación de la parte demandante contra la sentencia de 11 de noviembre de 2022, dictada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso iniciado por Carlos Julio, Pedro Ignacio, Luis Alberto, Ana Margarita, María de Jesús y María del Carmen Cabra Ramírez contra Luis Enrique Cetina Hernández y Juan de Jesús Barrera López.

ANTECEDENTES

1.- La demanda pidió, de manera principal, declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa recogido en la escritura pública 2744 de 30 de diciembre de 2014, celebrado entre el fallecido Leónidas Ramírez, Luis Enrique Cetina Hernández y Juan de Jesús Barrera López, dada la falta de formalidades legales. Entre tanto, subsidiariamente se reclamó la nulidad relativa del acuerdo, dada la inexistencia del pago y por vicios del consentimiento. Se solicitó consecuentemente dejar sin valor y efecto dicha negociación, así como disponer la cancelación del aludido instrumento público, ordenando a los demandados restituir el inmueble objeto del contrato, ubicado en la calle 4 # 6-11 de la municipalidad de Chía, identificado con folio No. 50N-12470 de la ORIP de Bogotá – Zona Norte.

Como sustento de dichas súplicas se invocaron los hechos que a continuación se compendian:

- En 1993 el fallecido Leónidas Ramírez adquirió el referenciado inmueble, cuyo dominio le transfirió a los demandados el 12 de diciembre de 2014 por valor presunto de \$104.000.000, suma que éstos nunca le entregaron o pagaron a su vendedor aprovechándose de su avanzada edad, estado de salud - con graves patologías como demencia senil y afectación cognitiva-, nivel educativo y precaria situación económica.

- Según el certificado de libertad y tradición el penúltimo negocio realizado por el señor Ramírez fue en 1993, lo que denota su inexperiencia en negocios y hace improbable que éste haya contado la suma de \$104.000.000 en efectivo, denotando su falta de capacidad, habiendo pasado más de 20 años entre uno y otro negocio.

- Los convocados residieron con el señor Ramírez, siendo éste el arrendador y aquellos los arrendatarios, por lo que les resultó fácil engañarlo mediante artificios e induciéndolo a error, lo que provocó un desplazamiento de patrimonio que se materializó en la anotación 7° del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, protocolizada mediante la escritura pública 2744 de 30 de diciembre de 2014, firmada por aquél bajo la creencia de que le pagarían la suma pactada.

- Pese a que dicho instrumento público sirve de prueba para demostrar la existencia de un acto jurídico, se indujo a error al respectivo registrador de instrumentos públicos y al Notario Segundo de Chía, toda vez que se consignó una manifestación falsa tanto en la escritura como en el certificado de tradición y libertad, documentos alterados por los demandados tras diligenciar los espacios en blanco refiriendo que para el momento de su suscripción el señor Ramírez se encontraba casado, siendo que en realidad era viudo y no se encontraba en el pleno uso de sus facultades mentales.

Con la demanda se allegaron registros civiles de defunción de María de Jesús Ramírez de Cabra, de su hermano Leónidas Ramírez,

y de los demandantes, hijos de la primera, en procura de demostración del parentesco.

2.- El auto de admisión se dictó el 23 de febrero de 2017, providencia notificada a los convocados, quienes concurrieron a oponerse, proponiendo la excepción que denominaron "*inexistencia de la acción*".

En proveído de esa fecha y acorde con el artículo 148 del C.G.P. se dispuso la acumulación de esta causa judicial al expediente declarativo de simulación seguido entre las partes ante el despacho *a-quo*, demanda de simulación respecto de la cual se decretó su desistimiento tácito en auto 27 de febrero de 2020.

Por otra parte, durante el curso del trámite sobrevino el fallecimiento del convocado Juan de Jesús Barrera López -el 22 de noviembre de 2017- por lo que la actuación continuó con sus herederos Juan de Jesús y María Consuelo Barrera Ávila, Jelen Dayana y María del Carmen Barrera Cercado -las dos últimas, menores, representadas por Luz Amparo Cercado Hernández-, a quienes se les tuvo como sucesores procesales. El *curador ad-litem* designado en representación de los herederos indeterminados concurrió sin oponerse.

4.- *La sentencia de la a-quo*. Despachó de modo adverso las pretensiones, a cuyo efecto sentó las premisas normativas del caso, planteó el problema jurídico y referenció los medios probatorios con los que se abasteció el expediente. De igual manera, destacó la conducta procesal omisiva de la parte actora, incluido el apoderado, quienes no se presentaron a la audiencia de instrucción y juzgamiento ni justificaron su inasistencia, razón por la cual no fue posible acopiar la única prueba solicitada ni practicar el conainterrogatorio a los testigos de la parte pasiva.

Estimó la falladora de primer grado que si bien se adujo la falta de formalidades como causal para decretar la nulidad del contrato, no se indicó de manera concreta a qué formalidad se referían, en el entendido de que al tenor del artículo 1857 del C.C., un contrato de compraventa se perfecciona por el solo acuerdo entre cosa y precio, en tanto que tratándose de bienes inmuebles surge necesario el otorgamiento de escritura pública, elementos esenciales que, a su juicio, concurrieron a la presente causa, por lo que no hubo omisión alguna que diera lugar a invalidar el acto jurídico.

En cuanto a la presunta falta de pago del precio pactado, consideró necesario invocar el contenido del artículo 1934 *ibidem* en cuanto a que *"si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario, sino la nulidad o falsificación de la escrita"*. Así las cosas, tampoco evidenció que la parte actora desplegara actividad alguna tendiente a demostrar dichas eventualidades más allá de la confesión de la pasiva en cuanto al saldo dejado de abonar, que de todas formas configuraría un incumplimiento contractual que no fue discutido en el proceso.

Ahora bien, respecto a la mención de la capacidad limitada del vendedor originada en sus problemas de salud, concluyó la juzgadora que un acto no solo es nulo por la ausencia de consentimiento, sino además por la incapacidad absoluta que tuviera el contratante para el momento de la celebración del negocio, señalando -con sustento legal, jurisprudencial y doctrinal-, que mientras una persona no haya sido colocada en interdicción judicial, sus actos se presumen válidos, siendo que de las pruebas documentales arribadas no se advertía diagnóstico alguno de demencia senil en el vendedor como se consignó en la demanda, por lo que concluyó que las pretensiones estaban llamadas al fracaso.

5.- *La apelación de los demandantes.* Reprocharon una indebida valoración de los testimonios, extrañando la apreciación de la confesión extraída de las declaraciones rendidas por los demandados, denunciando asimismo que no se tuvo en la cuenta la historia clínica del señor Leónidas Ramírez -donde se avizoraba que padecía de demencia senil- ni las pruebas documentales que obraban en la demanda de simulación, refiriendo que medió una errónea interpretación de la demanda que impidió establecer el incumplimiento contractual por falta de pago y la consecuente falsedad de la escritura pública; se adujo además que la juez de primer grado no tuvo en la cuenta la subsanación del libelo, dejando de emitir pronunciamiento sobre las pretensiones principales y subsidiarias, absteniéndose de fallar según lo pedido, en tanto que se demostró el estado de vulnerabilidad del señor Ramírez, no acompasando con la realidad probatoria y procesal los fundamentos esbozados por la *a-quo* en su providencia.

Por otro lado, indicaron los inconformes que se presentó una vulneración de su garantía al debido proceso cuando se decidió acumular el trámite de simulación con el de resolución de contrato y nulidad, pues lo más acertado habría sido acumular el proceso al que estuviese más adelantado, además de que el expediente 2015-00311 -tras un requerimiento- se dio por terminado el 27 de febrero de 2020 por desistimiento tácito, cuando ya mediaba la acumulación y por disposición legal debía suspenderse el trámite, hasta tanto se igualaran, configurándose así el supuesto fáctico contemplado en el numeral 3° del artículo 133 del C.G.P., y también el del numeral 8° de la esa norma al no haberse efectuado emplazamiento ni designado curador *ad-litem* para los sucesores de Leónidas Ramírez, por lo que, en suma, solicitaron decretar la nulidad de las actuaciones hasta tanto

se notifiquen en debida forma, pues con ocasión a la acumulación habría operado la suspensión del proceso.

CONSIDERACIONES

a.- Con el propósito de desatar el recurso de apelación formulado por los demandantes, halló conveniente el tribunal ocuparse de manera inaugural de un ataque formal que aquellos encararon contra la actuación de la primera instancia, a saber, lo relativo a los presuntos desaciertos en los que se incurrió por cuenta de la acumulación de este proceso a la causa civil donde se procuraba -con intervención de las partes- la declaración de simulación del contrato de compraventa objeto del juicio, a lo cual le atribuyeron la conculcación de su garantía al debido proceso.

Cuestión que, dígase desde ya, es incapaz de provocar el quiebre de la sentencia apelada, de un lado, porque ese es un aspecto del litigio cuyo abordaje deviene inviable a esta altura, dado que fue decidido con bastante anterioridad y sin haberse suscitado por los hoy inconformes una discusión en su momento -si acaso lo encontraron irregular-; y, de otro, porque en todo caso tampoco se evidencia yerro en el pronunciamiento que condujo a la acumulación, menos se ven estructuradas las causales de nulidad invocadas por la censura, sobre las cuales ya habría operado la oportunidad de alegación o su saneamiento, según pasa a verse.

Ciertamente, bueno es recordar que desde el 13 de octubre de 2015 se dispuso la admisión de la demanda declarativa de simulación absoluta del contrato de compraventa de 30 de diciembre de 2014, mientras que el libelo que buscó la nulidad de esa negociación se admitió el 23 de febrero de 2017, fecha en la que se decretó la acumulación de los reclamos judiciales, debiéndose

destacar que frente a esa puntual decisión ningún reparo se formuló por la parte actora, como que tampoco se planteó por la época discusión concerniente a la suspensión de uno de los dos juicios a causa de la acumulación, cuando de cualquier manera ambos se hallaban en una fase preliminar -agotar los enteramientos de rigor-.

De hecho, no pasa desapercibido para esta superioridad que en memorial radicado el 16 de junio de 2017 manifestó la parte demandante que la acumulación de procesos era *"...totalmente procedente..."* y que por ello *"...no hubo oposición a esa determinación"*, observándose que en verdad se atendieron las previsiones del artículo 148 del C.G.P., resultando procedente en ese instante la agregación de expedientes a instancia de la juez; a lo que debe añadirse que contra el auto que decretó la terminación del proceso inaugural por desistimiento tácito -que data de 27 de febrero de 2020 y tras dejarse de cumplir una carga ordenada desde el año 2016-, tampoco se dirigió ningún recurso ordinario, siendo viable interponer el de reposición e, inclusive, el de apelación, si es que estimaba la parte actora que no era legalmente viable culminar un proceso y proseguir con el otro.

Más aún, nótese que ese mismo contendiente concurrió luego al proceso únicamente para solicitar la suspensión de la orden de levantamiento de la medida cautelar decretada en el juicio de simulación, mientras se tramitaba su práctica en la otra causa -conducta con tintes de saneamiento-, en tanto que ni siquiera en la audiencia inicial -principiada el 7 de octubre de 2020- efectuó reprobaciones como las que hoy esgrime en sede de apelación, actuación esa que se trae a cuento dado que allí además se agotó, sin objeciones, un control de legalidad en los términos del artículo 132 del C.G.P., que desde luego tiene efectos preclusivos e impide la alegación de hechos como los invocados por los promotores en una fase posterior como esta, razón

de más para concluir que ese primer motivo de inconformidad contra la sentencia de primer nivel no puede tener acogida.

b.- Ahora bien, en la medida en que la censura enfiló asimismo un reproche contra el despacho *a-quo* por no acometer al parecer su labor de enjuiciamiento contemplando con estrictez las pretensiones principales y subsidiarias, vio necesario esta colegiatura auscultar el contenido, tanto de la demanda como de su escrito de subsanación, piezas procesales que permitieron corroborar, a las claras, que la intencionalidad del reclamo judicial de la parte demandante no fue otra que la de obtener, de manera principal, la nulidad absoluta del contrato de compraventa de marras, en virtud de un vicio “...de inexistencia por falta de las formalidades legales”, mientras que la súplica subsidiaria apuntó a la nulidad relativa del acuerdo de voluntades dada la “inexistencia del pago” y “vicios del consentimiento”.

De donde se sigue que pese a la mención del vocablo inexistencia en tal formulación de pretensiones -que podría generar algún interrogante, dado que en el régimen de formas de ineficacia contractual en materia civil, esa noción tendría su propio lugar y presupuestos-, no hay duda acerca de que el instituto sustancial que se adujo por los demandantes frente al contrato de compraventa de 30 de diciembre de 2014 fue el de la nulidad -en sus dos modalidades-, acotado desde el encabezado de la demanda y su primer párrafo, refrendado en el memorial de subsanación, al punto de que se citó como fundamento normativo el artículo 1746 del Código Civil, que gobierna los efectos de esa figura. Y si así es, descartada de tajo queda la presencia del defecto por incongruencia que se le enrostró a la juez *a-quo*, quien agotó su labor decisoria, justamente, verificando la configuración o no de las nulidades sustanciales invocadas, en torno al negocio jurídico que le fue presentado.

c.- Estableciéndose con prontitud que el ejercicio de enjuiciamiento comentado, en tanto que versó sobre el fondo del asunto y en función de la competencia que le fue fijada por la demanda al juzgador, tampoco amerita reprobaciones, comoquiera que la parte interesada en la declaración no probó, en verdad, ninguno de los supuestos que estructuran la nulidad absoluta o relativa del contrato de compraventa con el que el difunto Leónidas Ramírez transfirió a título de venta a Luis Enrique Cetina Hernández y Juan de Jesús Barrera López el predio de la calle 4 # 6-11 de la municipalidad de Chía.

A propósito de explicarlo empiécese por abordar lo referente a la nulidad absoluta, fenómeno que se predica de aquellos actos o contratos en los que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para su valor (artículo 1740 C.C.), siendo que a términos del artículo 1741 del C.C. son causas de esa especie de nulidad: *i)* la incapacidad absoluta de las partes, *ii)* la ilicitud de la causa, *iii)* la ilicitud en el objeto, y, *iv)* la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben en consideración a su naturaleza. Debiéndose señalar que tales motivos responden a un régimen taxativo, de suerte que por fuera de los eventos expresamente previstos por el legislador ninguna otra anomalía contractual tiene la virtud de provocar esa clase de sanción del negocio jurídico.

Con estribo en tales premisas y vuelta la mirada al caso *sub-júdice* se descubre que la parte actora reputó nula de manera absoluta la compraventa en cita, en principio, por falta de formalidades legales; sin embargo, como correctamente se señaló en la sentencia recurrida, los interesados no expresaron cuál fue la precisa formalidad que dejó de honrar la negociación celebrada el 30 de diciembre de 2014, cuando en línea de principio la transferencia del bien implicado, por tratarse de un inmueble, reclamaba como

única solemnidad la suscripción de una escritura pública, lo que se satisfizo con la firma del instrumento notarial 2744 de esa fecha.

Y es que observado con detenimiento el acápite de hechos de la demanda, se colige que ninguna de las manifestaciones allí realizadas sugiere elemento fáctico o jurídico a partir del cual se logre iniciar, al menos en abstracto, un control jurídico para determinar si el contrato contentivo de la compraventa incurrió en alguno de los defectos en los que conforme con la ley civil es nulo de modo absoluto, pues nótese que las críticas que se achacaron al negocio tienen que ver con: que nunca fue entregada y pagada la suma pactada como precio; que resultaba improbable que el vendedor contara la suma de \$104.000.000 en efectivo; que los compradores se valieron de su condición de arrendatarios del predio para engañar a su enajenante, y que también lo hicieron aprovechándose de sus condiciones educativas, económicas, de salud, higiene y salubridad.

Empero, lo que resulta ser cierto es que la falta de pago del precio o la satisfacción incompleta de esa prestación -si se atiende la confesión realizada por los demandados- no es supuesto que conlleve la nulidad absoluta del contrato, como tampoco lo es la poca habilidad que en el ámbito de las transacciones sobre inmuebles y en el manejo de dineros en efectivo por parte del vendedor; mientras que los demás factores ligados a la situación personal de Leónidas Ramírez lejos están de constituir base idónea para predicar su incapacidad absoluta de cara a la celebración de contratos, tanto menos si se tiene en la cuenta que su capacidad se presumía con arreglo al artículo 1503 del Código Civil, presunción de ningún modo desvirtuada por los interesados.

A ese respecto hay lugar a mencionar que en el expediente no obra elemento de prueba que certifique que para la época de

suscripción de la escritura pública de compraventa se encontraba Leónidas Ramírez bajo el amparo de alguna medida de interdicción -instituto en vigor para la época-, que permita pensar que carecía de capacidad para celebrar negocios jurídicos, aserto al que no podría llegarse contemplando la historia clínica adosada a la demanda, documento que no sería de recibo para esos tan relevantes efectos; menos si se ve, primero, que refleja la condición médica de aquél desde el 30 de agosto de 2016, casi dos años después de suscrita la escritura pública implicada -interregno en el que por su edad pudieron suscitarse muchos cambios en su salud- y, segundo, porque en todo caso la inicial impresión al examen físico fue la de *"alerta"*, en *"adecuado estado general"*, lo que descartaría la incapacidad absoluta invocada como respuesta a un estado senil.

Retomando el hilo argumentativo se tiene que las puntuales circunstancias fácticas esgrimidas en la demanda para reclamar la nulidad absoluta del contrato de compraventa implicado, o no se subsumen en alguno de los supuestos normativos arriba acotados o no fueron cabalmente acreditadas, lo que determinaba el fracaso de las pretensiones principales. Resultado que, como también se anticipa desde ya, se extiende sin remedio a la súplica que buscó la declaración judicial de nulidad relativa.

d.- Lo anterior es así porque para estructurar esa pretensión subsidiaria la parte demandante adujo, con expresividad, el impago del precio acordado para la compraventa, circunstancia que no acompaña con este mecanismo de anulación y que, agréguese, guarda en realidad relación con un escenario de incumplimiento contractual -como con acierto lo puso de relieve la juez *a-quo-*, que no es posible examinar en este juicio en virtud del marco competencial trazado en la demanda y respecto del cual serían otras las acciones sustanciales a instar.

Entre tanto, sabiéndose que la nulidad relativa se presenta en aquellos casos en los cuales el acto o contrato se celebra por una persona relativamente incapaz o cuando aparece algún vicio del consentimiento (error, fuerza o dolo), se tiene que a esta última noción asimismo se plegó la parte promotora del litigio para proponer su súplica subsidiaria. No obstante, aun cuando fueren en principio apropiadas las menciones realizadas en la demanda como sustento de esa aspiración, ningún medio fue aportado por los demandantes para demostrar que Leónidas Ramírez fue engañado por sus compradores Luis Enrique Cetina Hernández y Juan de Jesús Barrera López fueron, o que éstos se aprovecharon de la edad y condición personal de su contratante para ejecutar maniobras torticeras en aras de obtener la transferencia de la propiedad del predio en su favor.

A decir verdad, aquí cobra relevancia una de las premisas edificatorias del fallo combatido, en cuanto sostuvo que la parte activa se sustrajo de demostrar los vicios atribuidos al negocio jurídico cuestionado, cuando ni siquiera se logró en la audiencia de instrucción y juzgamiento el recaudo de los testimonios que se decretaron a instancia suya, desconociendo al final la regla consagrada en el artículo 177 del código de los ritos vigente en lo civil, que le imponía la demostración cabal del tipo de ilicitud que predicaba en torno al contrato de compraventa.

Por supuesto que a ese objetivo son insuficientes los relatos que entregaron Carlos Julio y Pedro Ignacio Cabra Ramírez, que no detallan cuál fue la presunta maniobra que comprometió el consentimiento de su tío, amén de que sus afirmaciones se encuentran desprovistas de cualquier otro respaldo probatorio. A lo cual hay que añadir que los testimonios de descargo (los de Ángel Castaño Ortiz, José de Jesús Espinosa Calderón, Luz Marina Cetina, Emir González

Espinosa y Humberto López Barrera) no informaron, ni por asomo, la realización de alguna actividad por parte de Luis Enrique y Juan de Jesús, orientada a viciar el consentimiento de su vendedor Leónidas Ramírez.

Al contrario, de esos medios testimoniales se descubre de alguna manera cuál fue la intención que movió a Leónidas para realizar la enajenación de su inmueble y, principalmente, las vicisitudes concernientes al precio, el origen de los fondos parciales entregados por los compradores y su forma de pago, aspectos de la negociación que, se insiste, no son los que deben esbozarse si lo que se pretende es la declaración de nulidad sustancial.

En ese orden de ideas, no hay manera de predicar que la formación del consentimiento en el aludido vendedor estuvo afectada de la forma en que se dijo en la demanda, como para derivar de ahí la configuración de una nulidad relativa, razón por la cual tampoco podían triunfar las pretensiones subsidiarias incoadas. Sin hallarse en los demás argumentos de la alzada fundamento para variar lo hasta aquí decidido.

e.- En suma, lo expuesto en precedencia conduce, sin más, a despachar de forma adversa la apelación promovida y, por esa senda, a dispensar la íntegra confirmación del veredicto impugnado, con la consecuente condena en costas de segunda instancia a la parte actora, en aplicación de la regla contenida en el numeral 3° del artículo 365 del C.G.P.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve confirmar la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

Las costas de segunda instancia serán de cargo de la parte demandante ante la improsperidad de su recurso. Al momento de ser liquidadas inclúyase la suma de \$1.200.000 como agencias en derecho.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ