

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE JAMUNDÍ-VALLE
Jamundí, Septiembre veintisiete (27) de Dos Mil Veintiuno (2021)

SENTENCIA: No.031

PROCESO: NULIDAD DE ESCRITURAS
DEMANDANTE. HORACIO MORENO CARABALI
DEMANDADO. MIGUEL ANGEL CANO PEREZ
SEBASTIAN DURAN ARANGO
ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA
VINCULADOS. JESUS HERNAN FRANCO ROMERO
AYMER RAMIREZ SOTO
RAD. 2018-00504-00

ASUNTO: SENTENCIA DE UNICA INSTANCIA

Procede el despacho a decidir mediante sentencia el proceso **VERBAL SUMARIO** sobre **NULIDAD DE ESCRITURAS**, promovido a través de apoderado judicial, por el señor **HORACIO MORENO CARABALI** en contra de **MIGUEL ANGEL CANO PEREZ, SEBASTIAN DURAN ARANGO Y ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA** para que se hagan las siguientes,

I.- DECLARACIONES.-

1.- Que se declare la nulidad de la Escritura **Publica No. 822 del 19 de marzo de 2016 de la Notaria 2 del Circulo de Palmira**, mediante la cual se estructura el contrato de compraventa entre HORACIO MORENO CARABALI mediante poder otorgado a JESUS HERNAN FRANCO ROMERO Y AYMER RAMIREZ SOTO.

2.- Que subsidiariamente de declare que es abosolutamente nulo el acto consignado en la Escritura Pública No.822 del 19 de marzo de 2016, ya que se utilizó fraudulentamente y en forma dolosa la estructura del contrato de compraventa entre HORACIO MORENO CARABALI Y el señor MIGUEL ANGEL CANO PEREZ,

3.- Que así mismo se declare la nulidad de **la Escritura Publica No.1221 del 25 de abril de 2016, de la Notaria Segunda del Circulo de Cali**, ya que registro de manera fraudulenta y dolosa la estructura del contrato de compraventa entre MIGUEL ANGEL CANO PEREZ y el señor SEBASTIAN DURAN ARANGO, mediante la cual también se estructuró hipoteca de cuantía indeterminada en favor de ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA.

4°.- Que se ordene el envío de los oficios correspondientes a la Notaria Segunda del Circulo de Palmira, así como a la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, para que se hagan las anotaciones correspondientes.

5.- Que al momento de proferirse la sentencia se sirva condenar a las partes demandadas a que restituyan el bien inmueble a la parte actora, en el término que el despacho señale, y en caso de oposición a las pretensiones sean condenados en agencias en derecho.

II.- HECHOS.-

1. – Señala el apoderado de la parte actora, que el 18 de julio De 2013 el demandante adquirió un inmueble lote de terreno ubicado en la calle 3 C No.19 A-54 manzana 2 lote 129 del municipio de Jamundí con matrícula

inmobiliaria No.370-862390, contrato de venta efectuado a través de escritura pública No.2109 de julio 27 de 2013 corrida en la Notaria 23 del Circulo de Cali.

2. Que a través de Escritura pública No.822 de marzo 19 de 2016, corrida en la Notaria Segunda del Circuito de Palmira Valle, se consignó la transacción del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-862390 donde supuestamente el demandante HORACIO MORENO CARABALI vende a MIGUEL ANGEL CANO PEREZ, evento registrado en la anotación No.8 del certificado de tradición; precisando que esta venta se hizo mediante poder donde el demandante HORACIO MORENO CARABALI autorizaba a los señores JESUS HERNAN FRANCO ROMERO Y AYMER RAMIREZ SOTO para realizar dicha enajenación, personas estas que no conoce y mucho menos ha otorgado poder para tal fin.

3.- Que el 28 de abril de 2016 se efectúa una nueva negociación donde el señor MIGUEL ANGEL CANO PEREZ vende a SEBASTIAN DURAN ARANGO, venta que se materializa por medio de la escritura pública No.1221 del 25 de abril de 2016 corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Palmira, y dentro de ella también se afectó el bien asentándose Hipoteca de cuantía indeterminada en favor de ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA, eventos que se vislumbran en las anotaciones 9 y 10 del certificado de tradición.

4.- Que de estos hechos se dio parte a la Fiscalía General de la Nación a través de denuncia penal el 13 de junio de 2016 conociendo el tramite investigativo al despacho Fiscal 3 Seccional de la unidad de delitos contra la Administración pública de la Dirección Seccional de Fiscalía de Cali, donde actualmente se encuentra.

TRÁMITE PROCESAL

Admitida la demandada, mediante auto interlocutorio No. 1884 de fecha noviembre 27 de 2018, en esta se ordenó la vinculación de los señores JESUS HERNAN FRANCO ROMERO Y AYMER RAMIREZ SOTO, como litisconsorte necesarios, conforme lo dispuesto en el inciso primero del art.61 del C.G.P. ; así mismo se ordenó el emplazamiento tanto de los demandados MIGUEL ANGEL CANO PEREZ, SEBASTIAN DURAN ARANGO Y ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA, como también se emplazó a los vinculados JESUS HERNAN FRANCO ROMERO Y AYMER RAMIREZ SOTO.

Una vez realizada la publicación del emplazamiento y vencido el termino sin que se hicieran presentes los emplazados, mediante auto del 1 de marzo de 2019, se designó curado ad-litem, concurriendo finalmente la Dra. BEATRIZ FORERO, con quien se surtió la notificación tanto de los demandados como de los vinculados, y dentro del término contestó la demanda sin proponer excepción alguna.

Con el fin de establecer los hechos de la demanda, y dada la existencia de la denuncia penal por el delito de FRAUDE PROCESAL, FALSEDAD EN DOCUMENTOS PUBLICO Y ESTAFA, este despacho dispuso oficiar a la FISCALIA 3 SECCIONAL DE CALI, para que certificaran la existencia del proceso y el estado actual del mismo; y en fecha 20 de mayo de 2019 se recibe respuesta en la cual nos informan que la investigación se encuentra activa y en etapa de indagación; allegándose informe de investigador de laboratorio en el cual indica en el punto INTERPRETACION DE RESULTADOS lo siguiente:

*“9.1 Dactiloscópicamente **No** se pudo establecer las huellas aisladas avalando las firmas de JESUS HERNAN FRANCO ROMERO, HORACIO MORENO CARABALI Y AYMER RAMIREZ SOTO, dentro del poder anexo a la Escritura Pública No.822 de 19 de marzo de 2016 por determinarse **NO APTAS** para estudio; y en los puntos 9.2 y 9.3 y 9.4 se establecen huellas aisladas avalando firmas en la escritura pública No.1221 del 26 de abril de 2016.*

9-2. 1 Dactiloscópicamente se establece la huella aislada avalando la firma de MIGUEL ANGEL CANO PEREZ C.C.1.113.629.417, VENDEDOR obrante en la Escritura Publica No.1211 de fecha 25 de abril

de 2016; notaria Segunda del Circulo de Palmira Valle, **SE IDENTIFICA** con el folio impreso formato registraduria Nacional del Estado Civil consulta WEB SERVICE (NUIP) 1.113.629.417 Primer apellido CANO, segundo apellido PEREZ, primer nombre MIGUEL, segundo nombre ANGEL.

9-3 Dactiloscópicamente se estable la huella aislada avalando la firma de SEBASTIAN DURAN ARANGO .C..1.125.080.457 COMPRADOR –HIPOTECANTE obrante en la Escritura Pública No.1.221 de fecha 25 de abril de 2016, Notaria Segunda del circulo de Palmira, **SE IDENTIFICA** con el folio impreso Registraduria Nacional del Estado Civil consulta WEB (NUIP) 1.125.080.457 Primer apellido DURAN, segundo apellido ARANGO primer nombre SEBASTIAN.

9.4. Dactiloscópicamente se establece la huella aislada avalando la firma de ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA C.C.16.283.346 ACREEDOR HIPOTECARIO obrante en la Escritura Pública No.1211 de fecha 25 de abril de 2016, Notaria Segunda del Circulo de Palmira Valle, **SE IDENTIFICA** con folio impreso formato registraduria Nacional del Estado Civil consulta WEB SERVICE (NUIP) 16,283.346, primer apellido DURAN, segundo apellido MENDOZA primer nombre ANTONIO, segundo nombre JOSE. “

Mediante auto del 17 de julio de 2019 el despacho decreta la suspensión del proceso por prejudicialidad; y mediante auto de noviembre 6 de 2020 se decreta la reanudación del proceso.

Mediante auto del 14 de diciembre de 2020 se decreta prueba de oficio grafológica para que mediante perito grafóloga se cotejara la firma y huella del demandante HORACIO MORENO CARABALI con la que aparece en la Escritura Publica No.822 del 19 de marzo de 2016 de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira.

Rendida la experticia mediante auto del 11 de agosto de 2021, fue fijada fecha para la audiencia de que tratan los artículos 372 y 372 del C.G.P. y se decretaron las pruebas solicitadas.

Como pruebas documentales de la parte demandante se aportaron las siguientes:

- Certificado de tradición No.370-862390.
- Copia de la Escritura Publica No.2109 de junio 27 de 2013 con la que se demuestra la titularidad del bien.
- Copia de la Escritura Pública No.822 del 19 de marzo de 2016
- Copia de la Escritura Pública No.1221 de abril 25 de 2016.
- Copia de las cédulas de ciudadanía de los demandados.
- Copia denuncia penal promovida ante la Fiscalía General de la Nación.
- Copia dictamen pericial rendido por el Cuerpo técnico de investigación de la Fiscalía.

Por parte de la parte demandada no hay pruebas.

Así las cosas, el despacho a de proferir sentencia que defina de fondo la causa en litigio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del art.278 del C.G.P. como quiera que la parte demandada representada por Curadora Ad-litem no se ha opuesto a las pretensiones del actor; como tampoco se presentó solicitud de aclaración o complementación al dictamen pericial, y de igual manera se considera que con los documentos obrantes dentro del plenario y pruebas recaudadas resultan suficientes para resolver el asunto, sin que sea necesario evacuar el testimonio decretado.

Así las cosas, el despacho a de proferir sentencia que defina de fondo la causa en litigio, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.-

Revisados los presupuestos procesales determinantes de la sentencia de mérito, se observa que se encuentran presentes, toda vez que el Juzgado es competente para dilucidar el asunto por razón de la cuantía en el momento que se instauró el libelo, factor territorial, la demanda se ciñe a las formas de ley y las partes capaces como son, han comparecido debidamente a este estrado judicial.

Para sustentar la decisión que ha de tomarse, es importante destacar que las obligaciones nacen del concurso real de las voluntades de dos o más personas, esto al tenor de lo dispuesto por el artículo 1494 del C. Civil, como en el caso de los contratos y las convenciones; aquellas pueden tener como causa también un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; e igualmente pueden nacer como consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos, o por ultimo por disposición de la ley.

Se tiene que en virtud de la prueba grafológica ordenada de oficio por este despacho, para la realización del dictamen grafológico a fin de determinar si la firma del señor HORACIO MORENO CARABALI, plasmada en el poder supuestamente otorgado a JESUS HERNAN FRANCO ROMERO Y AYMER RAMIREZ SOTO mediante el cual se estructuró el contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica 822 del 19 de marzo de 2016 de la Notaria Segunda de Palmira; dictamen que arrojó el siguiente resultado:

“(...) B-13 CONCLUSION:

1.- De acuerdo con los análisis realizados a las firmas dubitadas (cuestionada) folios 272 y 272 vto., folio poder otorgado según folios 271,272, y 282 vto., que reposa en la EP#822 de marzo 19 de 2016 de la Notaria 2 del circulo de Palmira, en el protocolo tomo 42, escritura 807 a 831 marzo 2016 F.V.R. atribuidas al señor HORACIO MORENO CARABALI, quien se identifica con la C.C.16.837.666 y confrontadas con los modelos de referencia es decir con las firma indubitadas, **NO se halló IDENTIDAD MANUSCRITURAL.**

*“La firmas dubitadas (cuestionadas) que como Horacio Moreno Carabalí, se encuentran el folio poder, confrontadas con las firmas indubitadas, **NO se halló IDENTIDAD MANUSCRITURAL.***

Y en relación con la huella determino lo siguiente:

*“(...) **La impresión dactilar DUBITADA** que como HORACIO MORENO CARABALI se encuentra el folio poder, se **EXCLUYE** (no corresponde) a las impresiones dactilares **INDUBITADAS**, folio 5 de la toma de muestras e impresión dactilar del índice derecho del señor HORACIO MORENO CARABALI, identificado con la C.C.16.837.666 de Jamundí.*

Inequívoco es que la voluntad del señor **HORACIO MORENO CARABALI**, no estuvo comprometida en el poder otorgado a JESUS HERNAN FRANCO ROMERO Y AYMER RAMIREZ SOTO, a través del cual se llevó a cabo el contrato de compraventa entre HORACIO MORENO CARABALI como vendedor y el señor MIGUEL ANGEL CANO PEREZ como comprador, protocolizada mediante **Escritura Publica No. 822 del 19 de marzo de 2016 de la Notaria 2 del Circulo de Palmira;** y su posterior contrato de compraventa entre MIGUEL ANGEL CANO PEREZ y el señor SEBASTIAN DURAN ARANGO, protocolizado mediante **la Escritura Pública No. 1221 del 25 de abril de 2016, de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira,** mediante la cual también se estructuró hipoteca de cuantía indeterminada en favor de ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA, y donde se consignaron las transferencias del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-862390; y ello se extrae de la conclusión que allega la perito Grafóloga, y que tuvo como soporte la toma de muestras manuscriturales tomadas al señor HORACIO MORENO CARABALI, la cual tiene pleno valor probatorio.

Al respecto de la nulidad de los actos o contratos, prevé el artículo 1740 del código Civil, que: *“a falta de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y calidad o estado de las*

partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa”

Al encontrarnos frente a la promesa de venta contenida en una escritura pública, es preciso, determinar cuáles son los requisitos que establece la norma sustancial para la existencia de dicho acto jurídico, si bien, la compraventa está definida por el artículo 1849 del C. Civil, es el artículo 1857 ejusdem, el que estipula la forma y requisitos del tan mentado contrato y tales son:

“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:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...” (Subraya del despacho).

De la norma transcrita se colige, que es determinante para la existencia del contrato de compraventa que las partes convengan, la cosa que se enajena y el precio de la misma, siendo determinante el elemento volitivo como presupuesto esencial para la existencia jurídica del acto, traslativo de dominio.

Tal como desde muy temprano se avizora, el elemento volitivo de la parte vendedora, hoy demandante, señor HORACIO MORENO CARABALI, se encuentra viciado de nulidad, como quiera que la compraventa contenida en la escritura Pública No. 822 del 19 de marzo de 2016 otorgada en la Notaria Segundo del Circulo de Palmira y su posterior compraventa protocolizada en la Escritura Pública No. 1221 del 25 de abril de 2016 de la Notaria Segundo del circulo de Palmira, fueron suscritas presuntamente por una persona diferente a la que hoy persigue la nulidad del acto espurio.

Bajo el panorama planteado, no queda duda que nos encontramos frente a una de aquellas nulidades llamadas absolutas, y que ha dicho la norma sustancial que son las que se producen por un objeto o causa ilícita o producida por la omisión de algún requisito o formalidad que la ley prescribe para ciertos actos o contratos, y tal como se ha visto, el elemento volitivo, del señor HORACIO MORENO CARABALI, ha sido ciertamente vulnerado, esto sin perjuicio, del resultado de la investigación penal que cursa en la Fiscalía y que no es de resorte de este recinto judicial.

Se precisa entonces definir los efectos de la nulidad establecida (falsedad) y regulados en los artículos 1746 y 1748 del Código Civil y retomando los conceptos del tratadista Arturo Alessandri, se establece que cuando se anula un acto o contrato, las cosas vuelven al mismo estado en que se encontrarían si el acto o contrato no hubiese existido, en virtud de esta ficción, se considera que ese acto o contrato no ha existido nunca.

Y tratándose de un acto jurídico que comporta la transferencia de dominio, de acuerdo a esa ficción, se supone que el dominio de la cosa enajenada ha permanecido siempre en poder del tradente y que el adquirente no lo ha adquirido jamás, por cuyo motivo tampoco ha podido transferirlos a terceros.

La nulidad del contrato de compraventa no solo permite reivindicar de terceros las cosas enajenadas en virtud de él, sino que destruye todos los gravámenes o derechos reales, constituidos a favor de esos mismos terceros, puesto que para constituirlos ha sido menester ser propietario y el presunto vendedor no tenía tal carácter, y en este punto es meridiano que nos referimos a las ventas efectuadas mediante la **Escritura Publica No. 822 del 19 de marzo de 2016 de la Notaria 2 del Circulo de Palmira y la Escritura Pública No. 1221 del 25 de abril de 2016, de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira**, la cual ha sido claro el despacho en indicar que contienen un contrato nulo y que desaparecerá en virtud del pronunciamiento de esta célula judicial.

En consecuencia, debe ultimarse que le asiste mejor derecho al señor **HORACIO MORENO CARABALI** frente a los demandados, por ser el verdadero dueña, y corolario que se disponga de acuerdo con las pretensiones del libelo y con fundamentos en la Ley 1579 de 2012, disponer la cancelación en el

folio de matrícula No. **370-862390 de las anotaciones 8 y 9 de fechas, 30-03-2016 y 28-04-2016,** mediante las cuales se registró el acto de compraventa efectuado mediante la Escritura Publica No. 822 del 19 de marzo de 2016 y su posterior venta mediante Escritura Publica No.1221 del 25 de abril de 2016, ambas de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira-Valle, las cuales serán declaradas nulas en la presente providencia.

Igualmente deberán librarse los correspondientes exhortos haciéndose saber a la Notaría Segunda del Circulo de Palmira, esto con fin de que tengan como nulos los actos derivados de las Escrituras Públicas No. 822 del 19 de marzo de 2016 y Escritura Publica No.1221 del 25 de abril de 2016 corridas en la Notaria Segunda del Circulo de Palmira-Valle.

De otra parte como quiera que obra dentro del plenario obrante a folios 71 de teams, documento dirigido al Fiscal Tercero Seccional de Cali, dentro de la investigación SPOA No. 765206000181201601637, suscrito por el demandante y su apoderado mediante el cual le informan que desisten de toda acción contra los indiciados SEBASTIAN DURAN ARANGO Y ANTONIO JOSE DURAN MENDOZA, porque el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-862390 ya se le restituyó de nuevo a su nombre por un conciliación extraprocesal entre las partes, se infiere que el inmueble ya se encuentra en poder del demandante por lo que no se ordenara su entrega.

Para finalizar, se ordenara remitir copia íntegra del presente trámite a la Fiscalía 3 Seccional de Cali, para que conste dentro de la investigación penal radicada bajo el SPOA No. 765206000181201601637, para lo de su competencia.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Jamundí, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- DECLARAR que el contrato de venta celebrado entre el señor **HORACIO MORENO CARABALI y MIGUEL ANGEL CANO PEREZ,** contenido en la **Escritura Pública No.822 del 19 de marzo de 2016, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Palmira,** y registrado en la anotación No. 8 del certificado de tradición identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-862390, es **NULO.**

SEGUNDO: SUBSIDIARIAMENTE DECLARAR que el contrato de compraventa celebrado entre **MIGUEL ANGEL CANO PEREZ y SEBASTIAN DURAN ARANGO** contenido en la **Escritura Publica No.1221 del 25 de abril de 2016, de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira,** y registrado en la anotación No. 9 del certificado de tradición identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-862390, es **NULO.**

TERCERO.- DISPONER la cancelación de las Escrituras Públicas **No.822 del 19 de marzo de 2016, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Palmira, Y Escritura Publica No.1221 del 25 de abril de 2016, de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira,** para lo cual se libraré exhorto a la Notaría Segunda del Circulo de Palmira, conforme las consideraciones aquí dadas.

CUARTO.- DECLÁRESE NULAS las anotaciones No. 8 y 9 del folio de matrícula No. 370-862390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, como consecuencia de las anteriores declaraciones y por virtud de las razones dadas en este proveído. Líbrense los oficios del caso.

QUINTO.- REMITASE copia íntegra de las actuaciones surtidas en el presente asunto al Fiscal 3 Seccional de la ciudad de Cali, para que obren dentro de la investigación penal radicada bajo el SPOA No. 765206000181201601637, para lo de su competencia..

SEXTO: SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandada a favor de la demandante, en términos del numeral 1º del artículo 364 del C.G.P., en cuyo efecto, conforme lo regla el numeral 4º del artículo 366 ibídem, se fijan como agencias en derecho la suma de **\$400.000.00.**

SEPTIMO: CUMPLIDAS las ordenes aquí dadas procédase al archivo de las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE.
LA JUEZ ,**

SONIA ORTIZ CAICEDO

**JUZGADO TERCERO PROMISCO
MUNICIPAL JAMUNDI – VALLE**

En estado No. **159** hoy notifico a las partes el auto que antecede.

Fecha : **Septiembre 28 de de 2021**

La secretaria,

ANA GABRIELA CALAD ENRIOUEZ



Firmado Por:

**Sonia Ortiz Caicedo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 003 Promiscuo Municipal
Jamundi - Valle Del Cauca**

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:

d72cba2b4b3e83c0cdcfedd3ff66e02f8186fd66215ff35209c3e36aa4cc6a57

Documento generado en 27/09/2021 11:54:30 AM

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