REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

SENTENCIA CIVIL

Veintidos (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Aprobada mediante Acta N° 0115 del 22 de agosto de 2023

20-001-31-03-004-2016-00033-01 Proceso Verbal Declarativo promovido por LUZ MARINA VIDES CANO en representación de la menor ISABEL LINERO VIDES contra RUBEN ANDRES GONZÁLEZ SOCARRÁS Y OTROS.

1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022, por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA, JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ** y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH** quien la preside como ponente, procede a decidir sobre la apelación de la sentencia proferida el 11 de agosto de 2017 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES.

2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN

2.1.1. HECHOS

2.1.1.1. Alude la demandante mediante escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013 como representante legal de su menor hija ISABEL LINERO VIDES, haber adquirido el inmueble distinguido como una casa de habitación, junto con el lote en que se encuentra edificada, con una extensión superficiaria de DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (297 Mt2), ubicada en la calle 14 No. 4 - 61 de la actual nomenclatura del Barrio Las Flores de la ciudad de Valledupar, determinada por los siguientes linderos: NORTE, calle 14 en medio, con predios de ROSA MEDINA; SUR, con propiedad del municipio de Valledupar; ESTE, con predio de JOSEFINA TUHIRÁN y OESTE, con predio de PAULINA MAESTRE, inscrita a folio de matrícula inmobiliaria 190.10154 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y cédula catastral 01-010015-0006-000.

2.1.1.2. Enfatiza que el referido acto notarial se expidió con el lleno de requisitos exigidos por la ley, y de igual manera la compraventa que allí se hizo contar es ajustada a derecho, por lo tanto, es válida y eficaz.

2.1.1.3. Según su decir los demandados violando claras disposiciones de orden público, mediante sentencia del 16 de diciembre de 2015 proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Valledupar, se hicieron adjudicar el 50% del predio adquirido mediante la escritura pública referida, alegando que tal fallo no tiene fuerza de cosa juzgada frente a la menor demandante, de conformidad con el artículo 303 del Código General del Proceso.

2.2. PRETENSIONES.

2.2.1. Se declare que es plenamente válida y eficaz la escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013, otorgada en la Notaria Segunda del círculo de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar, relacionado con el inmueble que se identificará en los hechos de la demanda.

2.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Una vez agotado el trámite y término de traslados respectivos, mediante acta de audiencia No. 045 celebrada en este proceso el 11 de mayo de junio de 2017, en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, se detallan las etapas surtidas dentro de la diligencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, dentro de ellas la de fijación, momento en el cual se dejó constancia del silencio de la parte

demandada frente a la no contestación de la demanda, sin embargo estos estuvieron presentes en la audiencia manifestando no aceptar los supuestos facticos contenidos en el libelo genitor.

2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

En providencia de calenda 11 de agosto de 2017 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, declaró la validez y eficacia respecto de los contratantes, de la escritura pública No. 3431 del 26 de noviembre de 2013 y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar relacionado con el inmueble referido en el acápite de los hechos, a pesar de que emana de la ley, sin embargo consideró no declarar que dicha validez y eficacia del negocio jurídico celebrado se extienda al proceso finalizado y tenga la virtud de enervar la sentencia del Juzgado Segundo de Familia de fecha 16 de diciembre de 2015.

2.5. PROBLEMA JURÍDICO ABORDADO POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.

Una vez estudiadas la demanda y la contestación de la misma, el Juez de primera instancia fijó la Litis en:

> *"Determinar si es plenamente válida y eficaz la escritura pública No. 3431 del 26 de noviembre de 2013 del círculo de Valledupar suscrita entre la señora LUZ MARINA VIDES CANO como representante legal de su menor hija ISABEL LINERO VIDES en calidad de compradora y la señora ALTAMIRA ROSA GONZÁLEZ GONZÁLEZ como vendedora del inmueble ubicado en la calle 14 no. 4-61 y distinguido con la matricula inmobiliaria no. 190-10154 del círculo registral de Valledupar, y que esta eficacia se extienda más allá de los que suscriben el acto."*

Tiene a bien señalar el Juez de la instancia preliminarmente los requisitos para obligarse con otra, a saber, que sea legalmente capaz, consienta en dicho acto declaración de voluntad, y su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre objeto licito y que tenga causa licita, seguidamente refiere que es la ley la que otorga su fuerza vinculante para hacerlo posible y viable por lo que el artículo 1602 de la ley sustantiva es el encargado de recoger el postulado de la normatividad de los actos jurídicos según el cual legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes quedando ellas por lo mismo obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él.

Conforme a lo anterior los negocios jurídicos según se ajustan a diferentes disposiciones legales, pueden ser válidos o por el contrario nulos, concluyendo que en ese orden de ideas el contrato está viciado de nulidad cuando no viene revestido de la

totalidad de los requisitos que disciplina su validez, ósea cuando carece de las exigencias siguientes: Capacidad de las partes, consentimiento exento de vicios, licitud de objeto o de causa, y formalidades impuestas por la naturaleza misma del contrato o por la calidad o estado de las personas que lo celebran.

En el caso examinado a su juicio se encuentran satisfechos todos y cada uno de los presupuestos mencionados para que el negocio jurídico de la compraventa tenga existencia y validez, y se revistió de la formalidad que consagra la ley, la compraventa fue realizada por personas con capacidad negocial, existieron declaraciones exentas de vicios, y esas declaraciones tuvieron un objeto posible y licito, en lo referente al proceso de perfeccionamiento se agotó cuando se elevó a escritura pública las declaraciones y se hizo ante un notario con los requisitos previstos en la ley y se incorporó al protocolo, esta solemnidad es esencial por cuanto se trataba de un contrato de disposición de un inmueble, ahora en cumplimiento de lo consagrado en el decreto 960 de 1970, se realizó la recepción, extensión, otorgamiento y la autorización y como consecuencia tiene plena eficacia, genera plenos efectos jurídicos y resulta vinculante para las partes que lo suscriben, esto genera la consecuencia jurídica de que las pretensiones de la actora terminan teniendo vocación estimatoria pues nace de la ley.

Sin embargo, en lo referente a la eficacia del negocio jurídico solicitado por el apoderado de la parte demandante para que se extienda a los demandados hermanos GONZÁLEZ SOCARRÁS Y GONZÁLEZ GARIZAO, la situación es distinta, existe aportada como prueba trasladada y que fue solicitada por la parte demandante, el proceso de petición de herencia y acción reivindicatoria promovido por la señora LEONOR IBETH SOCORRO GALINDO, LINA CRISTINA GONZÁLEZ GARIZAO Y RUBEN GONZÁLEZ GARIZAO, el de petición de herencia fue específicamente contra ROSA CRISTINA REDONDO DE GONZÁLEZ y el reivindicatorio contra LUZ MARINA VIDES CANO, quien actuó en ese proceso como representante de su menor hija en la compra del inmueble disputado, en este proceso se profirió la sentencia de fecha 16 de diciembre de 2015 en la que en el numeral 3º de la parte resolutiva se le ordena a la señora LUZ MARINA VIDES CANO, madre de la menor ISABEL LINERO VIDES que reivindique el 50% del bien inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria no. 190-10154 de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar, si bien se verifica que por reunir los presupuestos legales de existencia, validez y eficacia del acto jurídico, la compraventa del inmueble anotado se materializó entre la menor ISABEL LINERO VIDES, representada por su madre LUZ MARINA VIDES CANO y la señora ALTAMIRA ROSA GONZÁLEZ, no es posible predicar esa eficacia frente al

pronunciamiento judicial emanado del Juzgado Segundo de Familia, de hacerlo estima que se estaría invadiendo una competencia que no le corresponde y sobre un proceso que fue debatido y decidido y esta ejecutoriado, por otro lado se observa que en el proceso de familia mencionado, la hoy demandante o quien asume la representación LUZ MARINA VIDES CANO fue parte y allí fue vencida, cuando se ordenó que reivindicara el 50% del inmueble, esto significa que se pretende en este proceso debilitar la decisión judicial tomada cuando precisamente podría hacerse en ese escenario judicial y en efecto así se hizo.

Por otro lado, afirma la referida instancia judicial que no es posible predicar cosa juzgada del acto jurídico de compraventa objeto de Litis, respecto al proceso que se siguió en el Juzgado de Familia, se dice que es cosa juzgada el efecto impeditivo que en un proceso judicial ocasiona la preexistencia de una sentencia judicial firme dictada sobre un mismo objeto y no es posible predicarlo sobre un proceso en que la demandante fue parte y vencido en juicio, lo que aflora en este proceso fue que se celebró un acto jurídico con todas las formalidades legales y generó su existencia y validez en el mundo del derecho y emana su eficacia no de una declaración judicial soportada en un proceso si no de la ley, así no tiene la declaración de este juzgado y en este proceso el efecto imperativo que contrarreste la declaración judicial del Juzgado Segundo de Familia.

3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Una vez apelada la sentencia, mediante auto interlocutorio del 4 de agosto 2022 se corrió traslado a la parte recurrente para que sustentara por escrito su medio de impugnación, la cual lo hizo esgrimiendo los siguientes tópicos**:**

Solicita se revoque el numeral 2º de la sentencia recurrida al considerar que la decisión proferida por el *A quo* es contradictoria y el numeral 2º viola la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil, en ese sentido censura la decisión del despacho pues a su juicio no ha considerado que la demandante adquirió el inmueble como comprador tercero de buena fe, dando a entender que la señora VIDES CANO compró el inmueble como representante de su menor hija pensando que la señora ALTAMIRA GONZÁLEZ GONZÁLEZ era legítima propietaria porque así figuraba en el Registro de la Propiedad.

Alega además que el Juez de primera instancia obvió la institución jurídica del registro a la propiedad argumentando que, la inscripción de todas las actuaciones vinculadas

a un bien inmueble es una publicación oficial que ofrece seguridad jurídica y es una forma de proteger tanto al titular inscrito como a terceros, por tanto, no es de su recibo la manifestación del Juez respecto declarar que un acto o contrato jurídico es válido frente a algunas personas y no lo es frente a otras.

4. TRASLADO DE SUSTENTANCIÓN DEL RECURSO

Posteriormente, mediante auto interlocutorio del 23 de agosto de 2022, se corrió traslado a la parte no recurrente, del escrito de sustentación del recurso a fin de que presentara su pronunciamiento, la cual frente a los tópicos de la alzada referidos en líneas precedentes se pronuncia bajo los siguientes argumentos:

En contraposición sostiene la parte demandante que la señora LUZ MARINA VIDES CANO, compró presuntamente de buena fe el inmueble, por cuanto está a quien debe demandar es a la señora ALTAMIRA ROSA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, siendo esta última quien debe reivindicar los gastos y perjuicios en que incurrió la compradora de buena fe, y así lo señaló el abogado de la demandante durante sus alegatos en el proceso de la referencia.

5. CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso (principio de consonancia).

5.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO.

En atención a los reparos realizados por el extremo recurrente se tendrá como problema jurídico a desatar el siguiente:

¿Se deben considerar contrarias a la ley las declaraciones contenidas en la sentencia del a quo, conforme a lo previsto en el canon 1602 del Código Civil?

5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

5.3.1. CÓDIGO CIVIL.

ARTÍCULO 1502. REQUISITOS PARA OBLIGARSE. *Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

ARTÍCULO 1602: LEY CONTRACTUAL. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

5.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL.

Sobre el contrato de compraventa y su perfeccionamiento: Sentencia SC5224-2019 del 03 de diciembre de 2019, Rad. 08001-31-03-001-2002-00094-01, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

"(…) La compraventa, de acuerdo a la definición que contempla el artículo 1849 del Código Civil, es el contrato en virtud del cual «…una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar...». El artículo 905 del Código de Comercio la define como: «…un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero…».

Es un contrato consensual, porque se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, tal y como lo establece el inciso 1º del artículo 1857 de la misma codificación, según el cual «la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio…», norma que, a renglón seguido, instaura la excepción a dicha regla general al indicar: «la venta de los bienes raíces o servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública». (…)"

6. CASO EN CONCRETO.

Sucede en el *sub judice* que la parte actora pretende se declare que es plenamente válida y eficaz la escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013, otorgada en la Notaria Segunda del círculo de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar, por medio de la cual adquirió en representación de su menor hija ISABEL

LINERO VIDES, el inmueble identificado bajo el No. de matrícula inmobiliaria 190 – 10154 y el cual, según su decir, los demandados violando claras disposiciones de orden público, mediante sentencia del 16 de diciembre de 2015 proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Valledupar, se hicieron adjudicar el 50% del predio referido.

En providencia de calenda 11 de agosto de 2017, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, declaró la validez y eficacia respecto de los contratantes, de la escritura pública No. 3431 del 26 de noviembre de 2013 y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar a pesar de que emana de la ley, sin embargo consideró no declarar que dicha validez y eficacia del negocio jurídico celebrado se extienda al proceso finalizado y tenga la virtud de enervar la sentencia del Juzgado Segundo de Familia de fecha 16 de diciembre de 2015.

¿Se deben considerar contrarias a la ley las declaraciones contenidas en la sentencia del a quo, conforme a lo previsto en el canon 1602 del Código Civil?

Debe expresar esta Sala preliminarmente que el petitum de la actora dentro del proceso en referencia está delimitado de manera expresa a la declaración de validez y eficacia del acto jurídico contractual celebrado entre la señora LUZ MARINA VIDES CANO, en representación legal de su menor hija ISABEL LINERO VIDES y la señora ALTAMIRA GOZALEZ GONZÁLEZ, consistente en una compraventa del bien inmueble identificado bajo el No. de matricula inmobiliaria 190 – 10154 del círculo registral de Valledupar, en calidad de compradora y vendedora respectivamente, y en ese sentido se advierte que en el estudio de este proveído solo podrán dilucidarse aspectos relacionados con la referida pretensión, ateniéndonos a las disposiciones legales referidas en el estatuto procesal artículo 281.

Sobre la validez y eficacia de los actos jurídicos tenemos que el Código Civil en su artículo 1502 prevé los requisitos generales para que de todo contrato o acto jurídico se predique su validez, a saber: capacidad, consentimiento libre de vicios, objeto y causa lícitos, en esa misma senda el artículo 1602 de la norma sustantiva le otorga vigor a las manifestaciones de voluntad consignadas en el negocio jurídico por las personas que lo celebran otorgándole la calidad de ley para los contratantes, así mismo dispone que la invalidez del acto celebrado solo podrá darse por su consentimiento mutuo o por causales legales.

Sentados los presupuestos como se encuentran nos adentraremos a desatar el cuestionamiento planteado, teniendo como referente probatorio los siguientes documentales obrantes en el plenario:

- ✓ Fl 10: Escritura Pública de compraventa No. 3431 de fecha 26 de noviembre de 2013, celebrada entre la señora ALTAMIRA GONZÁLEZ GONZÁLEZ como vendedora y la señora LUZ MARINA VIDES CANO, en representación legal de su menor hija ISABEL LINERO VIDES, en calidad de compradora del bien inmueble identificado bajo el No. de matrícula inmobiliaria 190 – 10154.

- ✓ Fl 103 – 105: Acta de audiencia No. 0077 de fecha 11 de agosto de 2017 proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, en la cual se detallan las etapas surtidas dentro de la diligencia de conformidad con el artículo 373 del Código Civil, dentro de ella la parte resolutiva del fallo, en la cual se expresa *"1. Declarar la validez y eficacia respecto a los contratantes, de la Escritura Pública No. 3431 de fecha 26 de noviembre de 2013, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar, relacionado con el inmueble ubicado en la calle 14 No. 4-61 y distinguido con la Matricula Inmobiliaria 190–10154 del Circulo Registral de Valledupar, a pesar de que emana de la ley. 2. No declarar que la validez y eficacia del negocio celebrado de compraventa mencionado, se extienda al proceso finalizado y tenga la virtud de enervar la sentencia del Juzgado Segundo de Familia de fecha 16 de diciembre de 2015.*

No existe dubitación alguna respecto de la verificación de los requisitos de validez del acto o negocio jurídico traído al presente, pues así fue reconocido en la providencia de primera instancia y fue aceptado por las partes, decisión además que comparte este Cuerpo Colegiado, nótese que además de los requisitos generales de ley, se cumplió con la formalidad adicional propia del contrato celebrado, en tratándose de compraventa de bienes inmuebles el contrato debe realizarse a través de escritura pública y posterior a ello realizar la inscripción del acto en el folio de matrícula inmobiliaria del bien en la oficina de registro correspondiente.

Censura la extrema demandante la decisión proferida por el a quo como contraria a la ley, específicamente afirma violenta lo consignado en el artículo 1602 del Código Civil, reparo que no es de recibo para esta Sala, pues en ningún aparte de la sentencia recurrida existió pronunciamiento que diera a entender que el contrato de compraventa celebrado entre la señora ALTAMIRA GONZÁLEZ GONZÁLEZ y la demandante en representación legal de su menor hija, en calidad de vendedora y compradora respectivamente, no fuese ley para dichas contratantes o en su defecto, con las declaraciones emitidas en la sentencia se haya invalidado el contrato de compraventa del inmueble identificado bajo el No. de matrícula inmobiliaria 190 – 10154, por el

contrario, se ratificó su validez y eficacia a pesar de que esta emana de la ley siendo inocuo una declaración judicial que así lo acredite.

Ahora bien, si la intención de la actora era enervar la decisión proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Valledupar en el proceso de petición de herencia y acción reivindicatoria, los cuestionamientos o ataques a tal providencia debió realizarlos en sede de apelación para que allá fueran discutidos, inclusive si la recurrente considera que se configura causal de revisión su deber es propender por ello, y no pretender que este proceso se convierta en una instancia alterna en la que se discuta el asunto de fondo en discusión dentro del proceso de petición de herencia y reivindicación, pues lo que aflora es que su descontento nace de la decisión proferida por el Juzgado Segundo de Familia cuando le ordena la reivindicación del 50% del inmueble en referencia a los hoy demandados en esta litis por ser hijos legítimos del causante RUBEN DARÍO GONZÁLEZ REDONDO. Aunado a lo anterior tan escueta es la pretensión esgrimida en el escrito de la demanda, que en la misma senda de lo dicho por el *a quo*, la declaratoria de validez del contrato era innecesaria, pues esta aflora bajo presunción legal, por el contrario lo que si debe perseguirse judicialmente es la nulidad de los contratos, que precisamente busca permear tal presunción de validez, bien sea a solicitud de parte o inclusive por cualquier persona cuando es relativa, u oficiosamente por los jueces de la república cuando es absoluta.

En ultimas llama la atención que ni siquiera se haya pretendido el saneamiento por evicción que sufrió la demandante, solo se encausó la acción en una innecesaria declaración de validez del contrato de compraventa del inmueble, apartándose de las acciones que correspondían para propender el derecho real de dominio que adquirió la hoy actora al momento de celebrar el negocio jurídico de la referencia.

Con base en lo anterior se torna impróspero el argumento expuesto en la alzada, y en consecuencia procederá esta Magistratura a CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar en el proceso de referencia.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 11 de agosto de 2017 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante, por haber sido vencida en esta instancia. Fíjense como agencias en derecho la suma de un (1) S.M.L.M.V., las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad a los artículos 365 y 366 del C.G.P.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión a las partes, para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Ley 2213 de 2022; Art 28 Acuerdo
PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
MAGISTRADO PONENTE

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
MAGISTRADO

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
MAGISTRADO