

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, veintiuno (21) de marzo del dos mil del dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA

DEMANDANTE: AURORA GARCIA GUTIERREZ

DEMANDADO: CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA

RADICACIÓN: 760014003007202100459-00

Sentencia No. 012-2023

I. ASUNTO A RESOLVER

Estudiada la demanda y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación y la clase de pruebas requeridas para la resolución del asunto, surge para el Juez el deber de un pronunciamiento de sentencia anticipada dada su etapa de formación, pues se torna obligatoria por cuanto se ha configurado con claridad causal para su procedencia.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilito para la definición de la Litis.

En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial “Cuando no hubiere pruebas por practicar”, siendo este el supuesto que se encuentra colmado en el caso que hoy ocupa al Despacho, lo que hace imperativo el deber de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso.

Como quiera entonces, que el Juzgado advierte que no se requiere abrir un debate probatorio distinto o adicional a las pruebas ya recaudadas y aportadas por las partes, surge la obligación de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

En ese orden de ideas procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, previa los siguientes,

II. ANTECEDENTES.-

RECUENTO PROCESAL.- PRETENSIONES -HECHOS.

La señora AURORA GARCIA GUTIERREZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. Por intermedio de apoderada judicial, presenta demanda declarativa verbal de nulidad de

escritura pública, contra CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, para que en sentencia definitiva que haga tránsito a cosa juzgada, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1 Declarar la nulidad absoluta de la escritura pública No. 5729 del 1 de noviembre del año 1995 de la Notaria 12 del circulo de Cali, por objeto ilícito, consistente en el error en la determinación del lote enajenado y doble escrituración.

1.2 Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

2. La parte actora fundamenta sus pretensiones, en los siguientes supuestos facticos que se sintetizan:

2.1. CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, mediante escritura pública N° 5483 de 10 de septiembre de 1981 ante la notaria 2 del circulo de Cali valle del cauca, adquirió de inversiones Sorrento limitada, una franja de terreno de aproximadamente 45.864 M2.

2.2. CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, mediante escritura pública N° 2776 del 20-06-1990 de notaría 12 del circulo de Cali, valle del cauca, realizo la protocolización del plano de reloteo parcial, conformado en 17 manzanas, dentro de un área de 27.972.04 M2.

2.3. CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, mediante escritura pública N° 2455 del 12-08-1992 de la notaria 4 del circulo de Cali, valle del cauca, realizo el desenglobe de las áreas sometidas a reloteo, razón por la cual se procedió a efectuar la segregación y apertura de las nuevas matrículas inmobiliarias, asignándolas por manzanas.

2.4. Como consecuencia del desenglobe y reloteo, se conformó la manzana 17, a la cual se le asignó el número de matrícula inmobiliaria N° 370-342240. Así como a cada lote que conformaba la manzana, sin embargo, los lotes de interés, son el lote N° 07, con M.I. 370-0342626; Lote N° 08 con M.I. 370-0342627 y Lote N° 09 con M.I. 370-342628 de la manzana 17.

2.5. En fecha de 04 marzo de 1991, se presentó la señora MARIA CARLINA GOMEZ DE RIVERA, a la notaria 12 del circulo de Cali, valle del cauca, en donde suscribió la escritura pública N° 1029, con el señor JAIRO AYALA ACOSTA como representante del entonces CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA. Siendo el objeto de la negociación, una enajenación, específicamente sobre “un lote de terreno con un área de setenta y dos metros cuadrados (72.00 M2), ubicado en Cali, en el barrio “UR4 CASTRO” y distinguido con la actual nomenclatura urbana de ciudad CARRERA 28 d3 D28D 7-33 marcado en el plano y escritura pública de reloteo, como lote número OCHO (8) de la manzana DIECISIETE (17) designado con la matricula inmobiliaria número 3700342667 y determinado por los siguientes linderos especiales: por el norte, con el lote 4 de manzana 17, por el SUR con la VIA PUBLICA CARRERA 28 D 3, por el ORIENTE, con el LOTE 9, por el OCCIDENTE, con el LOTE 7, MANZANA 17 (...) tercero.- que la entidad vendedora realizo el correspondiente RELOTEO exigido por la ley para estos eventos, mediante la escritura pública N° 2776 del 20 de junio de 1990 otorgada ante la

notaria (doce) 12 del circulo Je Cali, debidamente registrada al día 30 de julio de 1990 en la oficina de registro de instrumentos públicos del circulo la/i, bajo la matricula inmobiliaria N° 370- 034224.”

2.6. Acto seguido la señora MARIA CARLINA GOMEZ DE RIVERA, procedió al registro de la escritura pública ante la oficina de instrumentos públicos de Cali, en la matricula inmobiliaria N° 370-342627, asentándose el registro en fecha del 22 de marzo de 1994.

2.7. Mediante escritura pública N° 3845 del 15 de Agosto de 1991 De la notaria 12 del circulo de Cali, se procedió a la aclaración de la pública N° 1029 del 04 marzo de 1991 de la notaria 12 del circulo de Cali indicando que la matricula correspondiente es la matrícula 370-0342627 y no 370-0342667

2.8. En fecha de 1 de noviembre de 1995, se presentó mi poderdante AURORA GARCIA GUTIERREZ, ante la notaria 12 del circulo de Cali, valle del cauca, en compañía del señor JAIRO AYALA ACOSTA, representante de CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, a fin de firmar la escritura pública N° 5729, Siendo el objeto de la negociación, una enajenación, específicamente *“sobre un lote de terreno con un área superficial de 129. Ciento veintinueve metros cuadrados (129.00M2) ubicado en el barrio YIRA CASTRO y distinguido con la actual nomenclatura urbana de la ciudad CALLE 72 F 4 # 28 D 7-41, marcado en el plano y escritura pública de reloteo correspondiente, como lote número OCHO (8) de la manzana diecisiete (17) designado con la matricula inmobiliaria N° 370- 0342627 y determinado por los siguientes linderos especiales: por el NORTE, Con El Lote 4 4, por el SUR, CON VIA PUBLICA CARRERA 28 D 3, por el ORIENTE, con el LOTE # 9, por el OCCIDENTE, con el LOTE # 7.”*

2.9. Habiéndose pretendido el registro de la escritura pública N° 5729 del 1 de noviembre de 1995 de la notaría 12 del circulo de Cali, se da por enterada mi poderdante, que la matricula en la cual se ordena o se indica en la escritura pública, se encuentra errada, pues le corresponde al lote 8, él fue enajenado a la señora MARIA CARLINA GOMEZ DE RIVERA; asimismo se entera que tanto la matricula inmobiliaria, como el número del predio y los linderos contenido en la escritura pública están errados.

2.10. Se puede observar que el lote enajenado a la señora AURORA GARCIA GUTIERREZ, se encontraba determinado con la dirección CALLE 72 F 4 # 28 D 7-41, la cual, posteriormente cambio a la dirección CALLE 72 G # 28 D 7-41 y actualmente se distingue como CALLE 72 G # 28 D - 2 D 42, lo cual permite inferir, que el lote enajenado por parte de CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, escritura pública N° 5729 del 1 de noviembre de 1995 de la notaría 12 del circulo de Cali, debía ser el lote 09 de la manzana .7, el cual se encuentra identificado con M.I. N° 370-342628 de la oficina de instrumentos públicos de Cali. Viviendo en el inmueble hace más de 25 años.

Es así, que se puede concluir que la entidad CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, transfirió a mi poderdante AURORA GARCIA GUTIERREZ un lote de terreno, que ya se había entregado e igualmente incurrió en un error, dado que, se puede inferir que por la enajenación realizada a la señora MARIA CARLINA GOMEZ DE RIVERA, por la escritura pública aclaratoria y por dirección consignada en la escritura pública de venta

realizada a mi poderdante. Que el lote de terreno que se le adjudico y vendió a la señora AURORA GARCIA GUTIERREZ, era el lote N° 09, de la manzana 17, ubicado en la CALLE 72 G # 28 D - 2 D 42 (antes CALLE 72 F 4 # 28 D 7-41) de la ciudad de Santiago de Cali. Por ende Identificado con matricula inmobiliaria N° 370-342628 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y determinado con predial nacional N° 760010100139000170007500000001 e I.D. 610459 PREDIO P02700070001 de la subdirección de catastro municipal de Santiago de Cali, con los linderos: “NORTE: Con El Lote terreno No 5 de la manzana 17 y el lote de terreno No 6 de la manzana No 17; SUR vía publica calle 72 F -5; ORIENTE. Vía pública transversal 72 F -3; OCCIDENTE. Con el LOTE Je terreno No 8 de la manzana No 17.”

- 1) 3. Como pruebas la parte demandante aporta los siguientes documentos:
 - 1) Poder especial, amplio y suficiente.
 - 2) Copia simple de la Escritura pública N° 1029 de 4 de marzo de 1991 de la notaría 12 del circulo de Cali
 - 3) Copia Simple de la escritura pública N° 5729 del 01 de noviembre de 1995 de la notaria 12 del circulo de Cali.
 - 4) Copia simple de la escritura 2776 de 20 de junio de 1990, de la notaria 12 del circulo de Cali.
 - 5) Copia simple del certificado de tradición con M.I. N° 370-342628 de la copia simple del certificado de tradición con M.I. N° 370-342627 de la ORIP.
 - 6) Copia simple del certificado de tradición con M.I. N° 370-118314 (mayor extensión) de la ORIP.
 - 7) Carta catastral del predio ubicado en la CALLE 72 G # 28 D - 2 D 42 (antes CALLE 72 F 4 # 28 D 7-41 de la ciudad de Santiago de Cali.
 - 8) Plano de reloteo de la urbanización YIRA CASTTRO.
 - 9) Copia simple de constancia de registro.

4.- La demanda fue previamente inadmitida y una vez subsanada por auto de fecha 28 de julio del 2021, de admite y se ordena el traslado de la misma a la parte demanda. (Fl.08 Expediente digital).

5.- Ordenada la notificación a la sociedad demandada CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA , el apoderado judicial de la parte demandante, aporta en escrito de fecha 7 de octubre del 2022, notificación realizada la demandada conforme al correo electrónico: cenaprov25@gmail.com. con fecha de envió 18 de julio del año 202, y con acuse de recibo conforme certificado de la empresa de mensajería AM MENSAJES S.A.S obrante a folio 33 del expediente digital. Tal y como se observa: donde se indica que: “**el mensaje se entregó correctamente al servidor de correo del destinatario. Delivery: 2022-08-18 11:42:03 Z: 96.125.173.245.** Dirección de correo electrónico que conforme a la documentación aportada (Certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la cámara de comercio de Cali) de él, correo electrónico, autorizado para la notificación judicial de la sociedad. (Fl. 06 del expediente digital). La sociedad demandada guardo silencio durante el término del traslado, no haciendo oposición a los hechos y pretensiones formuladas en el libelo, ni presentó excepción alguna.

6. Teniendo en cuenta las como pruebas las aportadas al trámite y que, en este asunto concurren los elementos necesarios a que refiere el artículo 278 del C.G.P., y por tanto se habilita proferir sentencia anticipada, dado que la parte demandada fue debidamente notificada y no allegó contestación o escrito alguno con excepciones o mecanismos de defensa.

Es claro, que en los eventos que se avizora la emisión de sentencia anticipada, este operador judicial comparte la postura doctrinaria según la cual, no habría necesidad de agotar la etapa de alegatos de conclusión, no obstante, para evitar desgastes innecesarios de la judicatura resolviendo sobre posibles nulidades nacientes de pretermitir la etapa de alegaciones finales, el Despacho requirió a los apoderados judiciales para que, si a bien lo tienen, formulen alegatos de conclusión y decreto pruebas , por auto No. 386 de fecha 15 de febrero del 2023, auto que quedo ejecutoriado .

La parte demandante, en escrito de fecha 22 de febrero de los corrientes, obrante a folio 36 del expediente digital, indica en sus alegatos que *“con la demanda se presentó toda la prueba documental de solicitud de nulidad de escritura, que se hizo por la entidad demanda, la elaboración de unas escrituras que no corresponde al predio de la señora Aurora García Gutiérrez y de esta manera concediéndose la pretensión podrá acceder la demandante a su escritura correcta, un título de dominio. “* La parte demanda guardo silencio.

Encontrándonos en la etapa respectiva, procede e despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

III.- CONSIDERACIONES

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructurar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento de la parte afectada o que procediere su declaración oficiosa.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En cuanto a la legitimación en la causa, decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, cuya verificación está reservada para la sentencia. De ahí que este presupuesto, en el caso examinado, no acusa ninguna deficiencia como quiera que la parte actora según lo planteado en aquel libelo introductor, y lo respalda la documentación anexa al mismo, en el expediente digital y anexos, folios, la cual permite ser valorada porque refiere a la solicitud de nulidad de escritura pública en donde interviene la señora AURORA GARCIA GUTIERREZ, quien se presentó el día 1 de noviembre de 1995 ante la notaria 12 del circulo de Cali, valle del cauca, en compañía del señor JAIRO AYALA ACOSTA,

representante de CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, a fin de firmar la escritura pública N° 5729, Siendo el objeto de la negociación, una enajenación, específicamente “sobre un lote de terreno con un área superficial de Ciento veintinueve metros cuadrados (129.00M2) ubicado en el barrio YIRA CASTRO y distinguido con la actual nomenclatura urbana de la ciudad CALLE 72 F 4 # 28 D 7-41, marcado en el plano y escritura pública de reloteo correspondiente, como lote numero 8 la manzana diecisiete (17) designado con la matricula inmobiliaria N° 370- 0342627 y determinado por los siguientes linderos especiales: por el NORTE, Con El Lote 4 4, por el SUR, CON WA PUBLICA CARRERA 28 D 3, por el ORIENTE, con el LOTE # 9, por el OCCIDENTE, con el LOTE # 7.” Pues afirma que el lote que debió escriturársele fue el lote 09 de la manzana .7, el cual se encuentra identificado con M.I. N° 370-342628 de la oficina de instrumentos públicos de Cali. Viviendo en el inmueble hace más de 25 años. La parte demandada, claramente es la sociedad CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, por ser quien suscribió la escritura pública de compraventa, en este caso la vendedora.

3.- EL PROBLEMA JURÍDICO que se somete a consideración del Despacho estriba en determinar si hoy concurren al caso los presupuestos axiológicos necesarios para acceder a los pedimentos del demandante , en cuanto a la nulidad de la escritura pública, por objeto ilícito, por no haberse indicado en la misma que el lote de terreno que realmente se le transfería a la demandante AURORA GARCIA GUTIERREZ, era el no. 09 de la manzana 7, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-342628 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali, y no el lote No. 08 con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-342627, como se hizo, o si por lo contrario no está llamada a prosperar dicha petición.

4.- RESPECTO DE LA ACCIÓN EJERCITADA, debe tocarse de entrada este tema, en atención a que en el libelo genitor, de manera clara y expresa, se remite al trámite del “Proceso verbal declarativo, de nulidad absoluta de la escritura pública No. 5729 del 1 de noviembre del año 1995 de la Notaria 12 del circulo de Cali, por objeto ilícito, consistente en el error en la determinación del lote enajenado y doble escrituración ” para así, reconocer los respectivos efectos legales..

Así las cosas, es determinante analizar, algunos aspecto sustanciales, respecto de la acción impetrada y los elementos que la distinguen. Por lo tanto, sobre lo primero que se hará referencia en orden a decantar la controversia respecto de las condiciones necesarias para la existencia y validez de los actos y negocios jurídicos y posteriormente los elementos axiológicos que componen la nulidad deprecada.

Es así como en la doctrina se diferencian los requisitos necesarios para la existencia del acto jurídico y los requisitos de validez del mismo. Por su parte, el artículo 1502 del C. Civil indica que “para que una persona se obligue con otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz; 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3) que recaiga sobre un objeto lícito; 4) que tenga una causa lícita”.

A pesar de que la norma en cita, enumera indiscriminadamente los requisitos de existencia y los de validez, dando así lugar a confusiones entre unos y otros, lo cierto es que doctrinaria y académicamente se ha realizado marcadamente la distinción, y conforme a

ella se tiene que los requisitos de existencia son aquellas generalidades indispensables para la formación de los actos jurídicos, sin las cuales no puede predicarse su existencia, tales como la manifestación de voluntad, el consentimiento, el objeto y, en ciertos casos, la forma solemne.

La voluntad manifiesta y el consentimiento son la sustancia del acto, que debe estar encaminado a un objeto jurídico consistente en la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas; así las cosas, en algunos casos excepcionales la ley establece la exigencia de que la voluntad sea manifestada en determinada forma para ser tenida como emitida; esto es, establece la obligación de observar ciertas solemnidades para el perfeccionamiento de tales actos.

Ahora bien, no basta que el acto jurídico exista sino que éste debe además observar una serie de requisitos presupuestados para su validez, cuyo análisis, valga la aclaración, únicamente procederá tras encontrarse verificada la existencia del acto; estos son: la capacidad de las partes involucradas en el acto para actuar por sí mismas en el comercio jurídico; voluntad exenta de vicios como error, fuerza o dolo; causa real y lícita; completitud de la forma solemne; que la economía del acto sea lícita (objeto lícito); y ausencia de lesión enorme.

Un acto que no observe alguno de los requisitos recientemente enumerados puede ser absolutamente nulo o relativamente nulo, pero producirá efectos jurídicos mientras su nulidad no sea declarada judicialmente, existiendo incluso la posibilidad de sobrevivir, a pesar del vicio, si no es atacado dentro de los términos de prescripción de la acción.

En este punto resulta oportuno indicar que la ley prescribe tres clases de sanciones para garantizar los requisitos de existencia y de validez mencionados; la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

En cuanto a la primera, como ya se indicó la ausencia de alguno de los requisitos de existencia relacionados implicará que el acto no nacerá a la vida jurídica. También debe significarse que, además de los requisitos de existencia ya enumerados (manifestación de voluntad, objeto jurídico y solemnidad), cada acto en particular debe reunir ciertos elementos que son propios de su esencia particular, puesto que de ellos depende su formación concreta. “Constituyen lo mínimo que las partes deben declarar para precisar el interés que pretenden desarrollar jurídicamente y el sentido en que quieren hacerlo¹

Cuando un acto jurídico cumple con todos los requisitos de existencia, genéricos y específicos, la ley lo reconocerá, en principio, como una manifestación de la voluntad privada jurídicamente eficaz. No obstante, la conservación de dicho reconocimiento depende de que el acto cumpla con los requisitos de validez ya estudiados pues, en caso contrario, el acto en cuestión es nulo y ha de estar sujeto a la privación de su eficacia mediante la respectiva declaratoria judicial de nulidad.

La nulidad será absoluta, según lo dispone el artículo 1471 cuando el vicio se enmarca en objeto ilícito, causa ilícita, incapacidad absoluta y la omisión de algún requisito o

¹ OSPINA FERNANDEZ, Guillermo-OSPINA ACOSTA, Óp. Cit, pp. 39.

formalidad prescrita legalmente para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de éstos, no así a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan; de donde se infiere que los motivos determinantes de la nulidad absoluta son taxativos, tal y como lo prevé también el artículo 1602 del Código Civil, al disponer que las partes de un contrato sólo pueden invalidarlo “por su consentimiento mutuo o por causas legales”; de tal modo que fuera de éstos, ninguna anomalía contractual tiene la virtud de provocar tal sanción del negocio jurídico sino un efecto diferente, como podría ser la nulidad relativa o su inoponibilidad.

A su vez, el Decreto 960 de 1970 consagra la definición de escritura pública de la siguiente manera: “*La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo.*”

Es así como el mismo Estatuto encargado de la regulación de las cuestiones notariales, dentro de las cuales se enmarcan las atinentes a los actos escriturales, realiza en su artículo 99 un listado en el que se enumeran las causales de nulidad de las escrituras públicas, que pudieren viciar el acto, esto desde el punto de vista formal, y en el numeral primero se encuentra la de “Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial”.

Finalmente, respecto de la de la nulidad. El artículo 1740 del Código Civil expresa que: “*es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa*”.

De acuerdo con lo expresado por la Corte Suprema de Justicia²: “Los presupuestos de validez del negocio jurídico son distintos de sus elementos esenciales, se disciplinan de manera abstracta para todos los negocios y, además de los generales, en veces para ciertas categorías típicas”. Así las cosas y de acuerdo al artículo 1502 del código civil, para que surjan obligaciones a partir de un acto o declaración de voluntad, cualquiera que sea, deberán concurrir los siguientes elementos: capacidad, consentimiento exento de vicios, objeto y causa lícita, y adicional a ello, las solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza.

Ahora bien, como ya se indicó, el objeto de la acción bien será un acto o bien un contrato; es pertinente pues, indicar que es acto jurídico toda manifestación proveniente de la voluntad humana y que encuentra trascendencia en el mundo jurídico; siendo el contrato una especie de acto jurídico, que el mismo estatuto civil, en su disposición 1495, define como un “acto por medio del cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa [...]”.

5.- DE LA NULIDAD ABSOLUTA.

Dentro de las categorías de ineficacia del negocio jurídico, se destaca la nulidad absoluta, que a voces del artículo 1741 del C. Civil, se produce cuando no obstante existir el negocio

² C. S. de J., sentencia del 01 julio de 2008, exp. 2001-00803-01, M. P. William Namén Vargas

jurídico, su objeto o causa adolece de ilicitud o su celebración carece, bien de algún requisito de aquellos que la ley exige para su validez o de una formalidad prescrita para el acto.

Dicha sanción de la nulidad absoluta, que propende por la protección del interés público o general, legítima, según el artículo 1742 ibídem, a cualquier interesado para alegarla e incluso al juez, para declarar de oficio.

Son cuatro las causales para alegarla en sede jurisdiccional: Incapacidad absoluta de la persona que emite el consentimiento, objeto ilícito, causa ilícita y la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos; bien pueden ser concurrentes, pero con la sola demostración de alguno de ellos, será suficiente para para la declaratoria de invalidez del acto.

Se destaca, que la causal de nulidad alegada para la escritura de constitución de compraventa, es la de **objeto ilícito**, hipótesis sobre la cual señala el artículo 1519 ibídem, que *“habrá objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación [...]”*. *Habrá objeto ilícito igualmente en todo lo que esté prohibido por las leyes* (Art. 1523 C. C.). Sobre el particular son múltiples los supuestos en donde el código civil estipula la prohibición de contratar atendiendo al objeto, por ejemplo: enajenación de cosas que no están en el comercio, derechos personalísimos, bienes embargados sin perjuicio de autorización del acreedor (Art. 1521), capitulaciones donde el menor renuncia a gananciales, se obliga a enajenar bienes inmuebles o gravarlos con hipoteca o servidumbre (Art. 1777) entre otros.

6. CASO CONCRETO.-

Precisado el carácter y los efectos de la acción de la nulidad absoluta por objeto ilícito, enarbolada como piso de la demanda que nos ocupa, el interrogante a dilucidar concierne entonces a establecer si la controversia planteada por la actora, encuadra dentro de la naturaleza de aquella acción, o de otra diferente, que debió hacer uso, al igual que si es correcto el uso del medio procesal escogido. De igual manera debe dilucidarse si se observaron los elementos estructurales de procedencia de la acción de nulidad en especial por el objeto ilícito, alegado, teniendo en cuenta los planteamientos que se formulan desde la demanda, respecto de la identidad del inmueble objeto de la negociación, al que se le cambio la identidad, respecto de la numeración, es decir la numero 08 siendo en realidad el lote No. 09, pero cuyas características, alineación, áreas, etc., corresponden a la realidad del negocio jurídico celebrado entre la demandante y la parte demandada. Para este aspecto, no sobra reiterar ahora que los contratos son ley para las partes cuando éstas en sus estipulaciones se sujetan a los ordenamientos legales, vale decir, no contravienen normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres. Estando así celebrada la convención, no puede ser invalidada sino por el consentimiento mutuo de tales contratantes o por causas previstas expresamente en la ley (art. 1602 C.C.).

No obstante lo anterior, si las partes no ajustan el acuerdo de voluntades a los requisitos que prevé la ley para su validez – internos o de fondo y externos o de forma -, el convenio que así se formaliza está destinado a perder su fuerza vinculante, precisamente por tomar las anómalas características de los negocios nulos. Como ya se indicó,

anteriormente, por disposición del artículo 1740 del Código Civil **“es nulo todo acto o contrato a que falte uno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”** De igual manera tratándose de nulidad absoluta por objeto ilícito, el artículo 1741 siguiente, indica, que esta, se produce por falta o ilicitud del objeto o de la causa y por ausencia de requisitos o solemnidades ad substantiam actos. Indudablemente los hechos que sirven de fundamento a la acción propuesta no están orientados a demostrar vicios de nulidad sustantiva en la celebración del contrato referido, sino informalidades al otorgar la correspondiente escritura pública No. 5729 del 1 de noviembre del año 1995 de la Notaria 12 del círculo de Cali, por haberse presentado una doble escrituración que conlleva a la confusión de ubicación de los predios, linderos, etc., lo que para este despacho desde ahora, no se considera un objeto ilícito, dadas la normatividad existente y las manifestaciones claras respecto de esta figura, por lo que pretender la declaratoria de nulidad de dicho instrumento público y su anotación en el registro, con base en los hechos esgrimidos en la demanda, no son de aceptación bajo los parámetros legales y probatorios estudiados.

Para sustentar su posición, el despacho analiza el contexto de la nulidad y de manera clara indica que , de acuerdo con el artículo 99 del Estatuto Notarial, las escrituras públicas son nulas desde el punto de vista formal en los precisos casos que relaciona la norma, y dentro de los cuales no encaja la situación planteada por la demandante, como quiera que en el acto intervino en persona un notario competente, así como los contratantes, quienes expresamente conocieron el texto de la escritura y le dieron su aprobación. No estuvieron bajo apremio en el otorgamiento de su consentimiento, eran capaces, y por ende el objeto y la causa eran totalmente transparentes en el negocio celebrado, Por lo demás, la escritura aparece autorizada como corresponde y se identificaron los otorgantes, al igual que el bien objeto de la negociación. Ahora, desde el punto de vista sustantivo tampoco se evidencia que la negociación celebrada carezca de alguno de los requisitos que **“la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.”** Ni se le puede endilgar falta o ilicitud del objeto o de la causa o vicios del consentimiento (error, fuerza o dolo).

Valorados, por este despacho, los documentos aportados con la demanda, se observa por parte del despacho que, se aporta certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 370-118314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, , del lote de terreno de mayor extensión, cuyo propietario era CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, sobre el cual se hizo el respectivo reloteo (E.P. No. 2776 del 20-06 de 1990 Notaria 12 de Cali) y desenglobe (E.P. No. 2455 del 12-08-1992 de la Notaria 4ª. De Cali) del cual se abrieron sendas matriculas inmobiliarias, entre ellas, la manzana 17, a la cual se le asignó el número de matrícula inmobiliaria N° 370-342240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Lote de mayor extensión sobre el cual se abrió el folio de matrícula 370-342628 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali cuyo certificado se aportó para estudio y finalmente el 370-342627, que hace referencia al lote No. 08 de la Manzana 17 Urbanización o Barrio **“YIRA CASTRO”** carrera 28D3-No. 28D-7-33 dirección de planeación municipal CARRERA 28 D 3 NO. 72F-5-11. Cuya propietaria es la señora MARIA CARLINA GOMEZ DE RIVERA. Done consta la aclaración indicada en los hechos de la demanda (anotación 003 de fecha 22-03-1994).

Finalmente, es claro que al revisar la nota devolutiva de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali, con fecha 24 de mayo del 2001, numero de radicación 2001-32780, que devuelve sin registrar , indica que se debe *“citar correctamente los datos de registro en razón a que el inmueble relacionado en este documento no corresponde al que aparece en la matrícula 370-0342627 citada, al igual que aparece inscrito a nombre de otra persona diferente al vendedor señalado en este instrumento Art. 669 CC”* . Lo anterior significa que desde el año 2001 la demandante conoció del error, en la escrituración 5729 del 1 de noviembre de 1995 , que realizaba venta y declaración de construcción sobre el lote de matrícula inmobiliaria 370-0342627 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y solo hasta ahora en el año 2021, pretende incoar una acción de nulidad, con argumentos de objeto ilícito, sin existir, por cuanto solo se trataba de un yerro en la denominación del inmueble objeto dela negociación. Tal es el hecho de que no existe otro tipo de error en la identidad del inmueble, vendido y entregado a la demandante, que la misma ha manifestado que lleva viviendo en el inmueble hace más de 25 años, sin que nadie le reclamara la propiedad del mismo ante la confusión, escritural, presentada.

Es claro, para este despacho que la escritura pública No. 5729 del 1 de Noviembre del año 1995 de la Notaria 12 del Circulo de Cali, cumplió con los requisitos de ley, no adolece de vicios o defectos que la ley priva de validez y de eficacia, teniendo en cuenta que los hechos que le sirven de sustento a la demanda, no encajan en ninguno de los aconteceres consagrados como tipificantes de irregularidad capaz de nulitar los actos que pretenden sea reconocidos como tal, tampoco se observa en el plenario que pueda derivarse una nulidad de lo actuado, imponiéndose de contera su negación de plano en atención a los preceptos antes comentados. Esos hechos determinantes de la supuesta nulidad absoluta del negocio jurídico celebrado entre la demandante Aurora García Gutiérrez por haberse dado una doble escrituración, es del resorte de la entidad demandada CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA pues no se avizora el llamado objeto ilícito, como ha quedado ya estudiado. No se contempla dentro de la plenaria prueba que determine que existe objeto ilícito en la negociación efectuada, es decir: contraviene el derecho público de la Nación (Art.1.519) choca contra mandato imperativo de la ley (Arts.1.523, 15 y 16 C. C.). es inmoral o contrario a las buenas costumbres en especial cuando se trate de débiles o imprevisores y del interés de terceros, entre otros.

Es claro, en efecto, que de la extensa relación de hechos contenida en la demanda, fuente y origen de este proceso, ninguno de ellos alude a los supuestos fácticos previstos en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil como generadores de nulidad absoluta de los actos jurídicos. Se vislumbra que fue un error de trámite administrativo y de claridad respecto de los lotes enajenados, llevado a cabo por parte de la entidad Central Nacional de Provivienda y en la cual desencadenó un trámite equivocado por parte de la Notaría 12 del Circulo de Cali, y por lo tanto debe ejecutar las aclaraciones respectivas, la vendedora Central Nacional de Provivienda, para que quede determinado el lote No. 8 y 9 con su ubicación del predio, linderos, y demás características, con sus respectivas propietarias, pues finalmente la demandante tiene el inmueble que adquirido, ha estado en calidad de dueña durante más de 25 años, ejerciendo actos de dominio, uso, goce , etc., sin reconocer dominio ajeno, por lo que ante este error de identificación, no es dable la nulidad solicitada, debiendo realizar el trámite correspondiente ante la entidad, vendedora, y/o ante la oficina de registro para las aclaraciones y correcciones respectivas.

Finalmente, si bien es cierto, no hubo contestación de demanda, lo que haría presumir por ciertos los hechos de la demanda (Art. 97 del C.G.P.) esta presunción es legal y admite prueba en contrario, y no exonera al despacho de revisar el cumplimiento de los requisitos de la nulidad absoluta por objeto ilícito, solicitada y requiere, además, por parte del Juzgador, de la valoración del material probatorio aportado a la demanda, lo que en efecto ha realizado este despacho, motivo por el cual, al existir deficiencias probatorias en el proceso para determinar la existencia de la nulidad solicitada por falta de objeto lícito, al tenor del artículo 167 C.G.P y ante la falta de prueba respecto de la existencia de los elementos que estructuran su procedencia, del objeto ilícito en la negociación, atacada, conlleva necesariamente a declarar la improsperidad de las pretensiones formuladas en la demanda, con la consecuente condena en costas a la parte demandante, por resultar vencida en el proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

- 1.- **NEGAR** las pretensiones formuladas en la demanda PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA instaurado por AURORA GARCIA GUTIERREZ contra CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA, por las razones esbozadas en este proveído.
3. **CONDENAR** en costas procesales a la parte demandante. Por la Secretaría se procederá a su liquidación.
4. **TASAR** como agencias en derecho en la liquidación a practicar, la suma de 100.000.oo. (Acuerdo SACSJ No. 1887 de 2003, art. 6º, punto 1.1)
5. **ARCHIVAR** el expediente, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

MONICA MARIA MEJIA ZAPATA
JUEZ

Firmado Por:
Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal

Civil 007
Cali - 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: **cc4104ca4d3771ff36726522bea22be544ce584e372462921cab9d8dc02465a8**

Documento generado en 20/03/2023 10:10:55 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>