

**República de Colombia
Departamento de Santander**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial
San Gil
Sala Civil Familia Laboral**

**REF: Proceso VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
propuesto por GONZALO RUEDA PARRA
contra LUZ MARINA BASTILLA ARDILA.**

RAD: 68167-3189-001-2021-00053-02

Apelación de la Sentencia

PROCEDENCIA: Juzgado Promiscuo del
Circuito de Charalá – Santander.

M. S.: Javier González Serrano

San Gil, noviembre veintiocho (28) de dos mil veintitrés
(2023).

Resuelve la Sala lo que en derecho corresponda con ocasión del trámite del **Recurso de Apelación** que interpusiera la apoderada judicial de la parte demandante inicial, contra la sentencia fechada veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023) proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de

Charalá – Santander, al interior del proceso Verbal de mayor cuantía sobre cumplimiento de contrato de promesa o resolución de contrato de promesa de compraventa con demanda de reconvención promovido por **Gonzalo Rueda Parra** en contra de **Luz Marina Bastilla Ardila**.

Antecedentes

1º. Se repartió a éste Despacho el presente proceso en orden a que se surtiera el Recurso de Apelación que fuera interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia emitida en la fecha referida.

2º. Se admitió el recurso y se le ha estado dando el trámite respectivo.

Consideraciones para Resolver

Al advertirse en este momento que el proceso está incurso en nulidad procesal que conlleva a su decreto oficioso, se debe proceder de conformidad y disponer lo consecuente: Las razones son las que se exponen enseguida:

En principio debe observar éste estrado judicial que el régimen de nulidades se encuentra taxativamente contemplado por el legislador en el C.G.P. Y ciertamente dentro de estas irregularidades está presente la referida al litisconsorcio

necesario que debe integrarse para que deba resolverse de fondo el asunto sometido a consideración, tal como lo establece el artículo 61 del C.G.P., respecto de lo cual, han sido diversos los pronunciamientos de esta Colegiatura a la manera de precedentes.

En el tal sentido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia STC13591-2017. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Al respecto se anotó:

“Sobre el punto importa recordar que de antaño ha predicado esta Corporación, con apoyo en el artículo 83 del C. de P.C., que cuando por inadvertencia del juez de la primera instancia y de las partes, el fallador ad quem se encuentra que no están presentes todas las personas a quienes les correspondería formular o contradecir las pretensiones de la demanda, “...lógicamente ya no podrá hacer uso de los poderes de saneamiento consagrados en el artículo 83, por cuanto aquellos se agotan con la decisión de primera instancia; tampoco la sentencia podrá ser de fondo...”; quedando como única posibilidad que se dictara un fallo inhibitorio.

Un nuevo examen de la cuestión permite ver que dicha conclusión no tiene efectivo respaldo en el citado artículo 83 del C. de P.C., el cual manda que: “Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas”, y dispone a renglón seguido las medidas que debe tomar el juez con el fin de que se logre la plena integración de las partes, bien en el auto admisorio de la demanda o bien después, de oficio o a petición de parte, pero siempre “mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia”; preclusión ésta que en combinación con la imposibilidad

de resolver de mérito a que alude el precepto, ha dado pábulo a que en segunda instancia, ante la falta de conformación del litisconsorcio necesario, se dicten fallos inhibitorios, como única solución emergente posible.

Empero, un entendimiento lógico e integrado con todo el ordenamiento procesal civil permite afirmar, primero, que es cierto que todas las medidas de integración del litisconsorcio necesario deben surtirse en el trámite de la primera instancia; y segundo, que, en cambio, no es cierto que una vez superada tal instancia el sentenciador superior, de continuar la deficiente conformación de aquél, no le queda otro camino que abstenerse de proveer sobre el fondo del asunto puesto a su consideración. En efecto, lo único que en ésta hipótesis impide el precepto es “resolver de mérito”, lo que indudablemente deja espacio para que el juzgador ad quem pueda adoptar cualquier medida procesal, legalmente admisible, que conduzca a solucionar la anómala situación, mientras no se resuelva de fondo que es lo único que en verdad se le prohíbe; mucho más, si precisamente, como se dijo, es deber ineludible del juez evitar los fallos inhibitorios.

Ahora bien, la medida procesal que le corresponde adoptar al fallador de segunda instancia está dada por la consagración de la causal 9ª del artículo 140 del C. de P.C., la cual se produce, entre otros eventos, cuando se deje de notificar o emplazar a una de “las demás personas que deban ser citadas como parte”(…)

Desde luego que, cuando así suceda el decreto de la nulidad sólo comprenderá el trámite adelantado en la segunda instancia y la sentencia apelada u objeto de consulta, puesto que abolida ésta se restituye la posibilidad de disponer la citación oportuna de las personas que debieron formular la demanda o contra quienes se debió dirigir ésta, para los fines que atañen con la defensa de sus intereses; se dan así unas ventajas prácticas de valor apreciable, con relación al fallo inhibitorio, consistentes en que subsiste el mismo proceso, se evita que se pierda tiempo y la actividad procesal producida hasta ese momento, se mantienen los efectos consumados de las normas sobre interrupción de

la caducidad y prescripción; y, por sobre todo, se propende porque de todos modos se llegue al final a la composición del litigio.»

Queda claro entonces, que la falta de integración del contradictorio antes de emitirse la sentencia de primera instancia no genera la invalidez del trámite procesal surtido hasta ese momento, pues en ese punto del litigio no ha precluido la oportunidad para que el Juez A quo o las partes, adopten las medidas necesarias para evitar nulidades futuras, como es la que puede declarar, ahí sí, en sede de segunda instancia, el Ad quem.

Es tan cierto lo anterior, que aún de advertirse el yerro al momento de resolver la apelación contra la sentencia, el medio de corrección que adoptará el superior, sólo afectará lo actuado a partir de la sentencia de primer grado, inclusive, porque, se reitera, «...abolida ésta se restituye la posibilidad de disponer la citación oportuna de las personas que debieron formular la demanda o contra quienes se debió dirigir ésta.»”.

En la situación sub júdice la relación jurídica procesal fue trabada entre Gonzalo Rueda Parra Contra Luz Marina Bastilla Ardila, el primero como demandante y la segunda como demandada. Al tiempo, al existir demanda de reconvención se suscitó la relación jurídico procesal inversa, pero en todo caso entre la dos personas aludidas.

El debate que concierne con el proceso tiene como objeto el cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble. Incluso ambas partes opuestas pretenden lo mismo pero cada uno invocando el cumplimiento de sus

obligaciones y predicando lo impuesto de su contraparte. Ello quiere decir que en definitiva se pretende que se imponga entre otras como obligación de hacer la de signar la respectiva escritura pública de enajenación.

El inmueble objeto de *litis* se contrae al siguiente: Inmueble rural denominado “*El Corral de Piedra*” ubicado en la vereda La Grima, del municipio de Charalá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 306-0011172 en la Oficina de Instrumentos Públicos del referido municipio.

Ahora, dentro del proceso obran documentos públicos que informan de la afectación especial que tiene ahora o por lo menos aún permanece inscrita el inmueble objeto de controversia. Al respecto encontramos la copia del folio de matrícula inmobiliaria y la comunicación con sus anexos emanada de la Gobernación de Santander, que fue prueba decretada de oficio el 24 de abril de 2023¹.

Así el respectivo folio de matrícula inmobiliaria informa en la anotación No. 7 lo siguiente:

Fecha 14/03/2017 DOC: OFICIO 001-2017 GOBERNACIÓN DE SANTADER DE BUCARAMANGA.

“MEDIDA CAUTELAR: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA-INMUEBLE REQUERIDO PARA LA

¹ Ver en PDF No. 072, del cuaderno Principal.

EJECUCIÓN TRAMO I SAN GIL-CHARALA”

Ahora, la entidad territorial informó expresamente que:

“...Mediante Decreto No. 00210 de octubre 06 de 2016 (adjunto al presente escrito), se declaró la utilidad pública de los inmuebles requeridos para la ejecución del tramo I, San Gil – Charalá, del Proyecto **“MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LA RED SECUNDARIA PARA LA CONECTIVIDAD REGIONAL EN EL PROGRAMA ESTRATÉGICO DE INFRAESTRUCTURA DE CONECTIVIDAD PARA SANTANDER ENMARCADO DENTRO DEL CONTRATO PLAN DE LA NACIÓN CON EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, CONPES 3775 DE 2013 – CORREDOR SAN GIL – CHARALÁ – DUITAMA”**, dentro del cual se encuentra incluido el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 306-11172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Charalá en cual figura como titular del derecho real de dominio el señor Gonzalo Rueda Parra.

➤ Respecto del estado actual de la declaratoria de Utilidad Pública se informa que encuentra vigente el decreto de la misma, hasta tanto se culmine la realización de los trámites correspondientes a la Gestión Predial, tendiente a la adquisición de las áreas de los bienes inmuebles afectados por la ejecución del Proyecto.

➤ El decreto de utilidad pública se desarrolló en el marco de la Ley 1682 de 2013, **Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias** y el procedimiento se encuentra reglado en los artículos 19 y siguientes, así mismo en lo señalado en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012, vale la pena recordar que el concepto de utilidad pública refiere a todo aquello que satisface una necesidad generalmente

sentida o la conveniencia del mayor número con la finalidad de maximizar el bienestar general, en pro del cumplimiento de los fines esenciales del estado social de derecho y de la prevalencia del interés general (artículo 1, 2 Constitución Política de Colombia).

➤ *Es preciso mencionar que el Departamento de Santander, debe dar cumplimiento estricto a lo señalado en la Ley 1682 de 2013 y a lo establecido en la Ley 9 de 1989, donde se fija el procedimiento reglado para la realización de la Gestión Predial en donde las entidades públicas deben ceñirse a los procedimientos y reglas especiales previstas en la ley.*

➤ *De igual modo se tiene que las consecuencias de la Declaratoria de Utilidad Pública es **permitir que el propietario del proyecto pueda ejercer la figura jurídica denominada “primera opción de compra”, mediante la cual los bienes afectados por la declaratoria salen del tráfico comercial general para reservarse exclusivamente a la posibilidad de adquisición por parte de la entidad señalada como propietaria del proyecto.***²

En el sentir de éste estrado Judicial la relación sustancial controvertida debe también ser resuelta con la presencia jurídica en el proceso del Departamento de Santander representada por la Gobernación, porque el fondo del asunto, como se denotó referido al cumplimiento del contrato de promesa de compraventa debe resolverse de cara a los intereses jurídicos que motivaron la declaración de utilidad pública del inmueble. Y ello para que en primera instancia se defina lo que en derecho corresponda, pero como se ha

² Ver respuesta de la Gobernación en PDF No. 095 ibídem.

denotado con la presencia de la entidad territorial aludida, la cual debe ser debidamente notificada para que ejerza el correspondiente derecho a la defensa.

En el anterior entendido, resulta necesario anular la decisión de primera instancia, para que se rehaga con la vinculación del Departamento de Santander – Gobernación de Santander, representado legalmente por el Gobernador y/o quien haga sus veces. Por lo mismo, lo actuado en esta instancia también que cobijado con tal determinación. Así se dispondrá en la parte resolutive de éste proveído.

Como se observa que en el presente proceso no existe parte vencida con la decisión que se toma en esta instancia, no habrá condena en costas.

Decisión

De conformidad con lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL, EN SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA LABORAL,**

Resuelve

Primero: Declárese La Nulidad de todo lo actuado a partir de la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Charalá – Santander, fechada del veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023) inclusive, dentro del proceso de la

referencia. En consecuencia, **ORDÉNESE** renovar la actuación anulada, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

Segundo: DEJAR sin efecto el auto calendado el ocho (08) de agosto de dos mil veintitrés (2023), proferido en el trámite de la presente instancia.

Tercero: SIN COSTAS procesales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Magistrado,


JAVIER GONZÁLEZ SERRANO