



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD ATLÁNTICO

Soledad, veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Apelacion de Sentencia

Proceso: Verbal de Nulidad de Contrato de Compraventa

Parte Demandante: MARCOS MOISES GARRIDO ESCORCIA (menor de edad, Rep. Legal JORGE ELIÉCER GARRIDO BASSA) Y JORGE LUIS GARRIDO ESCORCIA.

Parte Demandada: ASIRIA ESCORCIA REALES Y PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO

Radicado único: 08-758-40-03-003-2020-00197-00

Radicado interno: 08758-3112-001-2023-00001-01

ASUNTO A RESOLVER:

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 4 de noviembre de 2021, proferida por Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad (Atlántico), mediante la cual se declaró probada la excepción de “inoponibilidad del acuerdo conciliatorio judicial de fecha 30/04/18 (carencia de la acción)” celebrado entre el padre de los demandantes y una de las demandas frente el negocio jurídico de compraventa soportado en escritura pública No. 088 de fecha 23/01/2019 y niega las pretensiones de la demanda.

Para tales efectos se tienen en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES:

Expone el procurador judicial de la parte demandante que JORGE ELICER GARRIDO BASSA, que convivió en unión marital con ASIRIA ESCORCIA REALES. De esa unión marital procrearon los hijos ELFRIL GARRIDO ESCORCIA, SOFIA GARRIDO ESCORCIA, quienes son mayores de edad y JORGE LUIS GARRIDO ESCORCIA y MARCOS MOISES GARRIDO ESCORCIA menores de edad.

Señala que, durante la convivencia adquirieron una casa de habitación ubicada en el barrio Los Almendros del municipio de Soledad, Atlántico en la Calle 81 No. 21-21 de la nomenclatura urbana, construida en el lote No. 17 de la Manzana CC, el cual tiene un área de 84 metros, debidamente inscrito en la Oficina de Registro del Circulo de Soledad en el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-0070340, con referencia catastral No. 010503790017000. Inmueble que fue adquirido mediante escritura pública No. 544 del 19 de octubre del 2000, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Puerto Colombia.

Afirma que, como la unión marital dejó de funcionar, se rompe todo vínculo sentimental, por lo que su poderdante acude en DEMANDA DE DECLARACION DE EXISTENCIA DE UNION MARITAL DE HECHO, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL, que correspondió por reparto al Juez Segundo Promiscuo de Familia de Soledad, radicado bajo el No. 2017-00551-00. Que el día 30 de abril del año 2018 y son convocados a audiencia en la que JORGE ELIECER GARRIDO BASSA y ASIRIA ESCORCIA REALES concilian, y al momento de liquidar los bienes, acuerda que el 50% que le corresponde al primero se los dona a sus hijos menores: JORGE LUIS y MARCO MOISES GARRIDO ESCORCIA, quedando el inmueble en COMUN Y PROINIVISO así: ASIRIA ESCORCIA REALES queda con el 50% y los menores hijos de la pajera JORGE LUIS y MARCO MOISES GARRIDO ESCORCIA con el 25% cada uno.

Sostiene que, este acto no fue inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria 041-0070340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad a espera de que ASIRIA ESCORCIA REALES efectuara la cancelación de la hipoteca, y ésta, a sabiendas de que sus hijos menores eran copropietarios transfiere el inmueble a PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, mediante escritura pública No. 0088 del 23 de enero del 2019, otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Barranquilla y debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-0070340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Soledad.

Expone que, este contrato de compra venta celebrado mediante escritura No. 0088 del 23 de enero del 2019, otorgado en la Notaria Novena del Circulo de Barranquilla está viciado y va en detrimento de los menores hijos JORGE LUIS y MARCO MOISES GARRIDO ESCORCIA y la vendedora actúo de mala fe, que se aprovechó de la omisión de la inscripción para engañar a la compradora PAULINA MERCEDES BOLAÑO MERCADO.

Pretensiones:

Se declare la nulidad del contrato de compra venta, solemnizado mediante escritura pública No. 0088 del 23 de enero del 2019, otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Barranquilla, celebrado entre ASIRIA ESCORCIA REALES y PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO.

b) Se ordene la cancelación de la inscripción de la escritura No. 088 del 23 de enero del 2019 otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Barranquilla efectuada en el folio de matricula inmobiliaria No. 041-0070340.

c) Ordenar la cancelación de la mutación efectuada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad - Atlántico, al corresponderle la demanda por Reparto Ordinario, mediante auto de fecha 22 de octubre de 2020 fue admitida la demanda VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA instaurada por JORGE ELIÉCER GARRIDO BASSA Y JORGE LUIS GARRIDO ESCORCIA, a través de apoderado judicial, contra ASIRIA ESCORCIA REALES Y PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, disponiéndose la notificación en las formas establecidas en los artículos. 291 y 292 del C.G.P., o por correo electrónico o cualquier otro medio tecnológico de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del decreto 806 de 2020.

Después de surtida la notificación la demandada PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, a través de apoderado judicial contestó la demanda y formuló excepciones de mérito CARENCIA DE LA ACCIÓN, TEMERIDAD Y MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO DE LOS DEMANDANTES Y FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA.

A su turno, la demandada ASIRIA ESCORCIA REALES, al instante de contestar la demanda, elevó escrito a través de apoderado judicial, dentro de la cual manifiesta que se allana a la demanda.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad - Atlántico, mediante providencia oral proferida el 4 de noviembre de 2021, declaró probada la excepción de inoponibilidad del acuerdo conciliatorio judicial de fecha 30/04/18 (carencia de la acción) celebrado entre el padre de los demandantes y una de las demandas frente el negocio jurídico de compraventa soportado en escritura pública No. 088 de fecha 23/01/2019 y niega las pretensiones de la demanda.

Para llegar a esa decisión, consideró que, el contrato cuya nulidad se pretende es el de compraventa, que está establecido en el artículo 1.849 del Código Civil, y que con base en la definición establecida en este artículo, se determinan sus características, que es típico, porque está expresamente señalado en la norma, es solemne porque el artículo 745 señala que debe hacerse por escritura pública y que la tradición se haga mediante el registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal como lo señala el artículo 756 del mismo estatuto

normativo. Es conmutativo porque las partes adquieren obligaciones, es un contrato definitivo porque no necesita de otro para subsistir.

Sostiene que, el artículo 1857 del Código Civil, dice que para que este contrato exista debe haber un precio, debe haber una cosa, debe haber una escritura pública. Encontró, que efectivamente se pactó una venta, un precio por \$92.300.000, había una cosa que era el inmueble ubicado en la calle 81 No. 21-21 de Soledad y existió la escritura pública que fue debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

Concluye que, el acta de conciliación judicial no resulta oponible a la demandada y compradora de acuerdo a lo pactado, sin perjuicio de la acción ejecutiva que los afectados tengan contra la vendedora, por haber dispuesto del bien de forma contraria a lo que había acordado en esa acta de conciliación.

Señala que, de acatarse una tesis contraria sería en contra de los principios de legalidad y de buena fe que nos gobiernan, porque harían que primaran los acuerdos ocultos, que éstos estuvieran por encima de los negocios privados, que fueron debidamente publicitados y que han cumplido los requisitos que dispone el legislador.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Señala que, la señora ASIRIA ESCORCIA actuó de mala fe al no efectuar la inscripción del acuerdo conciliatorio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, y a sabiendas que se estaba liquidando la sociedad conyugal de hecho hipotecó el inmueble y posteriormente la venta en forma dolosa ya que para ello no tenía el pleno dominio.

Hizo énfasis en los derechos superiores de los menores de edad acorde con la constitución recabando en el artículo 44 superior, quien fueron beneficiados por su padre al donarle el 50% de lo que le correspondía a él, dentro de la sociedad, menores que no tenían la capacidad legal ni económica para proceder a la inscripción del acuerdo conciliatorio y su posterior protocolización.

Que la venta de bienes de propiedad del menor debe efectuarse plena autorización del Juez a la luz del artículo 303 del Código Civil, lo que constituye un mecanismo de protección del patrimonio del menor de edad, y que la autorización se requiere para la venta de bienes raíces.

Que el artículo 58 del Decreto 960 de 1970 estableció que cuando las actuaciones o documentos se deben protocolizar estén sujetas a registros, esta formalidad se cumplirá previamente a la protocolización.

Solicita que, se revoque la Sentencia proferida por el Juez Tercero Civil Municipal de Soledad el día 4 de noviembre del 2021 en la que negó la NULIDAD DEL CONTRATO, ya que no tuvo en cuenta la calidad de los demandantes y la no aplicación del artículo 44 de la Constitución Nacional del interés superior.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURIDICO

En concordancia con los reparos debidamente sustentados de la parte demandada, es preciso resolver por esta instancia, si resulta procedente revocar la sentencia de primer grado de fecha 4 de noviembre de 2021, mediante la cual se declaró probada la excepción de inoponibilidad del acuerdo conciliatorio judicial de fecha 30/04/18 (carencia de la acción) celebrado entre el padre de los demandantes y una de las demandas frente el negocio jurídico de compraventa soportado en escritura pública No. 088 de fecha 23/01/2019 y niega las pretensiones de la demanda encaminadas a la declaración judicial de nulidad absoluta.

Evacuado el trámite procesal respectivo, se procede a resolver, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES:

De conformidad con el artículo 328 del CGP, la competencia del Juez de segunda instancia está limitada a pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante. El artículo 322 ib. por su parte, señala que en el acto de la apelación se señalarán los reparos concretos sobre los cuales versará su sustentación.

Ciñéndonos a lo anterior, procedemos al análisis de los argumentos de la sustentación del recurso de alzada.

Del Contrato Compraventa Bienes Inmuebles.

Como la pretensión principal gira en torno a la declaratoria de nulidad absoluta de un contrato de compraventa, menester resulta recordar que el artículo 1857 del Código Civil regula este tipo de contratos así:

“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. (...)”

Se ha establecido doctrinariamente que, este contrato, cuando recae sobre bienes raíces es solemne, tal como en el inciso 2º lo dispone la norma en cita. Solemnidad que radica en que el contrato nace a la vida jurídica siempre y cuando se haga constar por escritura pública, es decir, cumplido tal requisito queda perfeccionado ipso facto el contrato de compra venta de bienes inmuebles, creándose así el vínculo contractual y por ende los derechos y las obligaciones respectivas entre los contratantes.

Se solicitó la nulidad absoluta de un contrato de compraventa de bien inmueble.

Las nulidades contractuales se encuentran reguladas por el estatuto sustancial civil. Se encarga el canon 1751 de precisar que: *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Como arriba quedó sentado el a quo, negó las pretensiones principales de la demanda tendientes a la declaratoria de nulidad absoluta de la escritura de compraventa No. 088 de fecha 23/01/2019 por medio de la cual la demandada ASIRIA ESCORCIA REALES vendió a PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-0070340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Soledad.

El demandante, inconforme con la decisión, indica en la censura que la señora ASIRIA ESCORCIA actuó de mala fe al no efectuar la inscripción del acuerdo conciliatorio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y a sabiendas que se estaba liquidando la sociedad conyugal de hecho hipotecó el inmueble y posterior venta a sabiendas que no tenía el pleno dominio.

Al respecto hay que mencionar que conforme con la prueba documental arrimada al plenario, mediante acta celebrada el 30 de abril de 2018, fue proferido por el Juzgado Segundo de Familia de Soledad, auto por medio del cual se aceptó el acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes: señores JORGE ELIÉCER GARRIDO BASSA y ASIRIA ESCORCIA REALES, en el

asunto en el cual estos intervinieron como partes integrantes de la sociedad conyugal de hecho que se liquidaba patrimonialmente.

El mencionado acuerdo conciliatorio judicial es un asunto que envuelve, y ata a los participantes del mismo y al recaer sobre un bien inmueble debió registrarse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a efectos de que surtiera efectos desde entonces frente a terceros dada la solemnidad que reviste el hecho de recaer la misma sobre un bien sujeto a registro.

Ciertamente ese acuerdo conciliatorio pretendió que los beneficiarios del mismo fueran, en un 50%, que correspondía al padre, de los 2 hijos menores de edad para entonces de la pareja, por tanto, como padres los participantes de dicha conciliación, y en su representación, debieron propender por la efectividad de la garantía de dicho beneficio, ejecutando las acciones legales y administrativas registrales para otorgarle a dicho acto la solemnidad requerida y pudiera ser oponible a terceros desde su respectivo registro.

Lo anterior no se cumplió, por lo que conforme con la prueba documental obrante en el dossier consistente en la Escritura Pública No. 88 de la Notaría Novena de Barranquilla, del 23 de enero de 2019, la señora ASIRIA ESCORCIA REALES, quien para entonces aún fungía como titular única inscrita, transfiere en venta real el inmueble ubicado en la calle 81 No. 21 – 21 del municipio de Soledad, a la señora PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO.

Escritura pública que fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-70340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, en su anotación No. 018, en el cual se especifica modo de adquisición 0125 compraventa, dentro del cual la señora ASIRIA ESCORCIA REALES, transfiere el derecho de dominio del inmueble a PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO.

En este orden de ideas, se tiene que el título de propiedad sobre un bien inmueble se entiende acreditado con la escritura pública de compraventa, situación que aconteció en el proceso de marras, cuando la señora ASIRIA ESCORCIA REALES, elevó a Escritura Pública el contrato de compraventa realizado a favor de la compradora PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, modo que se materializó con la inscripción de aquella en la oficina de instrumentos públicos correspondiente.

La presunta mala fe alegada por el recurrente en cabeza de la vendedora y quien también es la madre de los menores involucrados, no afecta el negocio realizado frente a la compradora, sino que, de demostrarse, serían los perjudicados con la misma, quienes podrían accionar frente a ella, mas no contra la compradora de buena fe.

De igual manera, y frente a los derechos de los menores, en principio, la familia en cabeza de los padres, serían los primeros en procurar por la protección de los derechos de los menores, no

obstante, al existir un acta conciliatoria aprobada, en la cual el padre cedía sus derechos a favor de sus hijos menores de edad, al recaer los mismos sobre bienes raíces, debió ser debidamente protocolizada y registrada, se insiste, bajo el entendido que en el mismo se involucra un bien inmueble que transfería dominio. Y como ello no ocurrió así, estos no figuraban como titulares de dominio inscritos, sino que permanecían en cabeza de la demandada quien es mayor de edad y mujer capaz, por lo que no se requería de la autorización de que trata el artículo 303 del Código Civil, al no estar en cabeza de menores de edad la totalidad del bien.

Ahora, no pasa por alto el Despacho que si bien, a la fecha de proferir de esta decisión de segunda instancia, el parágrafo 1º del artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, que imponía que: *“Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales”*. se encuentra derogado por el artículo 146 de la Ley 2220/2022, aquella exigencia legal estuvo vigente para la época en que se profirió el acta de aprobación de la conciliación a que se ha hecho mención, por lo que debió actuar de forma consecuente y así no lo fue. Con todo, la nueva norma que regula la conciliación no exige que se deba elevar a escritura pública, sin embargo, si requiere de ser registrada para que produzca los efectos de publicidad frente a terceros.

En ese orden de ideas, se estima que las razones de inconformidad traídas en la censura no constituyen un argumento válido, ni suficiente para revocar la sentencia venida en alzada, ni para que se acceda a las pretensiones de la demanda; resultando acorde con las normas y las pruebas obrantes en el dossier, las consideraciones de la primera instancia, y, siendo así, se impone su confirmación.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad Atlántico,

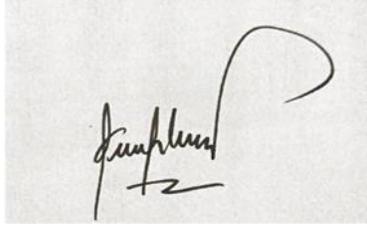
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 4 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad, una vez ejecutoriado este proveído.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is cursive and appears to read 'German Rodriguez Pacheco'.

GERMAN RODRIGUEZ PACHECO
JUEZ

Firmado Por:
German Emilio Rodriguez Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Soledad - Atlantico

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: **5b780751fa5e803c960824eaac8f75c17f2f48e9cf6da095bc101a7e4cfa4be1**

Documento generado en 23/08/2023 08:37:15 PM

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