



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD POPAYÁN (CAUCA)

Sentencia 2ª. Inst. 001

Popayán (Cauca), catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023).-

Surtidos los trámites procesales respectivos, llegó a Despacho el proceso «2018-00455-01-VERBAL-NULIDAD DE CONTRATO 2ª INST» adelantado por AGUSTÍN GÓMEZ GARCÍA contra MARÍA HELENA GÓMEZ MICHEL, con el fin de desatar el recurso de apelación que la parte demandante deprecó contracom la sentencia dictada el 13 de septiembre de 2022, por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán.-

1.- LA DECISIÓN

La señora Juez *a quo* analizó si se para este caso se dan los presupuestos para declarar la nulidad de la escritura pública 3398 de 27 de diciembre de 2013, refiriendo en primer lugar a la existencia y validez de los actos y negocios jurídicos, según lo contemplado en el art. 1502 del C. Civil, esto es la capacidad, el consentimiento libre de vicios, el objeto y la causa lícitos; además, explicó lo pertinente de la nulidad absoluta y relativa, remitiéndose al art. 1741 y s.s. del Estatuto Civil y sumó que 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; también trajo a colación el Decreto 960 de 1970, que establece la regulación de las cuestiones notariales y su art. 99 que enlista las causales de nulidad, resaltando que, el aspecto principal de pretensión de nulidad estriba respecto la suscripción de poderes para enajenar bienes, el que está regulado en el art. 1º del Decreto 231 de 1985, que modificó el art. 15 del Decreto 2148 de 1983, aunado a lo establecido en el inc. 2º, del art. 89 del Decreto-Ley 019 de 2012, y lo concerniente al contrato de mandato que define el C. Civil.-

Para el caso adujo que obra en el expediente la escritura pública 3398 de 2013, suscrita en la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, en la cual se realizó la compraventa de un bien inmueble entre los señores GUSTAVO GÓMEZ GARCÍA, en su calidad de vendedor, y MARÍA ELENA GÓMEZ MICHELL, en su calidad de compradora, quienes actuaron a través de mandatarios, en la que manifestaron su voluntad de realizar el contrato de compraventa, autorizando en los contratos de mandato para que, en nombre y representación, se suscribiera la escritura pública de compraventa del predio rural denominado «Julumito», el que tiene de 12 hás., el que se encuentra en el círculo registral de Popayán, en la vereda Morinda, existiendo coincidencia, en la identificación del predio objeto de ese contrato de compraventa, al quedar en claro que se trata del mismo bien adquirido previamente por el vendedor mediante escritura pública 2266 de 13 de agosto de 1987, corrida en la Notaría Primera de Popayán, prevaleciendo la intención de los contratantes, concluyendo que no se presentan las causales de nulidad absoluta, por lo que declaró probada la excepción de

fondo denominada *«el contrato de compraventa reúne y cumple con todos los requisitos y formalidades prescritos por la ley»*¹.-

2.- EL TRÁMITE

Mediante auto del pasado 27 de septiembre de 2022, se admitió el recurso en el efecto suspensivo², momento desde empezó a correr el término dispuesto por el art. 12 de la Ley 2213 de 2022, para que el cual el apelante sustentara el recurso lo que hizo y acreditó que envió su escrito a la parte demandada, a través de su apoderada y por intermedio del correo electrónico suministrado por la togada³.-

En los fundamentos de los reparos de la alzada, argumentó la parte apelante que la sentencia tiene una indebida motivación al no realizar el examen crítico de las pruebas obrantes en el proceso, ni hizo una explicación razonada de cada una de las conclusiones especificando que en el certificado de tradición 120-25592 se consignaron todos los datos o referencias del bien para la adecuada identificación e individualización del inmueble, documento que de haberse revisado, evidenciaría que el código catastral que le corresponde al inmueble es muy diferente al consignado en los dos (2) poderes conferidos, tanto para la compra como para la venta, pues para la fecha de la venta el código era el 0001-0006-0009000, muy diferente al consignado en los poderes que es 2001-006-009, situación suficiente para decretar la nulidad aludida, pues la variación de un solo dígito hace referencia a un inmueble diferente, pues este número identifica los bienes a nivel nacional, sin posibilidad de equivocación, para el caso, se enuncia el número catastral empezando por el dígito 2001, lo que hace relación a un departamento diferente al Cauca, error que sí corrigieron en la escritura pública de compraventa 3398 de 27 de diciembre de 2013, de la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, falta que no se corrigen de oficio sino en derecho, por lo que debió requerirse la corrección para después proceder a suscribir el referido instrumento, resaltando que, aquí se refiere al número predial de la fecha de los hechos, ya que la apoderada judicial de la parte demandada, confundió a la señora Juez de primera instancia, manifestando que esto se trataba de una actualización del código catastral, aunado a que los poderes conferidos no contenían el número de matrícula inmobiliaria del inmueble y estaban dirigidos a una Notaría diferente de donde se suscribió la escritura pública mencionada.-

Igualmente, no se hizo alusión alguna a los documentos correspondientes al apostille realizados en una Notaría del Estado de la Florida, en los Estados Unidos, donde dan fe, solamente que el documento poder fue presentado y firmado por una Notaría pública de ese estado y no se observa nota de presentación personal o autenticación del poder, contrariando la Ley de Colombia, que para la fecha de suscripción de la escritura pública, estaba en vigencia el art. 65 del C. de Procedimiento Civil, el cual disponía que los poderes o las sustituciones de éstos podrán extenderse en el exterior, ante Cónsul Colombiano o el funcionario que la Ley local autorice para ello, remitiéndose a lo establecido en el art. 259 ibídem, hoy estas actuaciones en particular se prevén en el inc. 3º, del art. 74 del C. General del Proceso, en concordancia con el art. 251 ídem, en consecuencia no debió permitirse la suscripción de dicha escritura, pues está afectada de nulidad absoluta, al tenor de los arts. 1740 y 1741 del C. Civil, por lo que el Notario se pudo negar a autorizarla, situaciones que no fueron argumentadas al momento de presentar la demanda, pero fueron puestas en conocimiento del Juzgador durante los alegatos de conclusión.-

Sumó que se presentó una falta de motivación en los razonamientos legales y doctrinarios que fundamentaron la decisión, porque si bien es cierto, en los poderes

¹ Archivo 067 Sentencia-Carpeta Primera Instancia

² Archivo 002 Admisión Recurso

³ Archivo22.-CONTESTACION DELA DEMANDA –Carpeta Primera Instancia

conferidos se manifiesta la intención de celebrar el negocio jurídico, lo cierto es que la mera intención no basta, al tener que cumplir con las formalidades propias que la Ley exige para la validez del contrato, sustentándose la sentencia refiriéndose al num. 6º, del art. 99 del Decreto 960 de 1970, dándole una connotación diferente a la norma, porque realmente lo que enuncia, es que desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omite el cumplimiento de los requisitos esenciales, señalando que uno de los casos, es cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones, como en este caso en particular que los documentos poderes además de no haber sido autenticados ante el consulado, no contenían la dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral como lo indica el art. 89 del Decreto 019 del 2012, que prevé que cuando se trate de actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles solo procederá el poder general por escritura pública o especial, que contenga únicamente la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, referencias estas que no contienen los poderes conferidos.-

Consideró que los arts. 48 y s.s. del Decreto 1579 del 2012 prevén la manera como se abre un folio de matrícula inmobiliaria, ya sea a solicitud de parte o de oficio por parte del Registrador, no lo que manifestó al señora Juez de primera instancia, aunado a que el poder para enajenar inmueble, debe mencionar la matrícula inmobiliaria y en cuanto al art. 1602 indicó que todo contrato legalmente celebrado es Ley para las partes y que solo puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo de las partes, pero olvidó que también se puede invalidar por causas legales y, si bien es cierto lo previsto por los arts. 1618 y 1620 del C. Civil, también lo es que es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la Ley prescribe para el valor del contrato.-

Reprochó que la providencia no estuvo en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda, ni con los alegatos, que debe tener en cuenta que cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda y la señora Jueza de instancia no tuvo en cuenta hechos que aparecen probados al interior de esta demanda, que se le dieron a conocer en los alegatos de conclusión, que de valorarlos, se tendría una decisión diferente, por tanto, sentencia fue incongruente, según el art. 281 del C. General del Proceso⁴.-

En réplica de los anteriores argumentos la parte demandada argumentó por la parte actora contiene una serie de interpretaciones subjetivas, aisladas del contenido de la propia demanda y de la providencia recurrida; indicando que debe confirmarse el fallo, porque se debe tener en cuenta que los argumentos del recurso de apelación promovido por la parte actora se circunscribieron únicamente a los «*hechos nuevos*» aducidos en los alegatos de conclusión y a un mero desacuerdo sobre el análisis del material probatorio que se hizo en la sentencia, decisión que se motivó por la señora Jueza de conocimiento, quien valoró adecuadamente la totalidad de las pruebas de acuerdo con lo previsto en los arts. 280 y 281 del Estatuto General del Proceso, de manera que la motivación del fallo y valoración de las pruebas no está supeditada al análisis de algunos medios de prueba en particular, como lo adujo el recurrente y mucho menos, en al tratarse de asuntos aislados y «*nuevos*» que no fueron objeto ni materia de la fijación del litigio y que, en todo caso, no afectan ni alteran el sentido del fallo, el que tuvo en cuenta el conjunto de pruebas, que llevaron a concluir que no se cumplen los presupuestos legales para declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa y, mucho menos, de la escritura pública 3398 de 27 de diciembre de 2013 de la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá.-

Señaló que la parte demandante no logró acreditar la nulidad absoluta del acto o negocio jurídico de compraventa, en cambio se estableció que ese negocio jurídico no tiene

⁴ Archivo 006SustentacionApelacion

ningún tipo de afectación ni adolece de ningún vicio, pues la nulidad absoluta además de ser taxativa, tiene que ver y derivar del contenido mismo del acto, es decir, el propio negocio jurídico es el que tiene que estar afectado, lo cual evidentemente no ocurre en el caso concreto y la falencia del código o cédula catastral y la autenticación de firma, se refieren única y exclusivamente a aspectos puramente accidentales contenidos o derivados de los poderes otorgados por los señores GUSTAVO GÓMEZ GARCÍA y MARÍA HELENA GÓMEZ, situación que no ha sido consagrada por el legislador como causal de nulidad, incluso aun cuando, con fundamento en el art. 1741 del C. Civil, la parte recurrente invoca la nulidad por el supuesto desconocimiento de requisitos formales, no significa que esa norma sea abierta puesto que llevaría a desconocer el principio de taxatividad de las nulidades.-

Respecto a los poderes otorgados dijo que no es cierto que para otorgarlo en el extranjero se requiera acudir exclusivamente ante el cónsul para su autenticación, al tener que tenerse en cuenta lo previsto en los arts. 2º, 3º y 4º de la Ley 455 de 1998, *«Por medio de la cual se aprueba la Convención sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros»*, por lo que el nuevo argumento aducido por el recurrente está totalmente llamado a fracasar y frente al cumplimiento de los requisitos formales para el otorgamiento y registro de la escritura pública y la nulidad de este instrumento, la Jueza de instancia también tuvo en cuenta lo establecido por el Estatuto de Notariado y Registro, por lo que las causales alegadas por el demandante no se encuentran previstas como requisitos y formalidades para el contrato de compraventa ni como requisitos para el otorgamiento de las escrituras públicas, como erróneamente y sin fundamento lo afirma el recurrente, resaltando que, no es cierto que la cédula catastral sea lo que permite identificar e individualizar un inmueble de forma inequívoca y, tampoco, que constituya un requisito *sine qua non* para la suscripción de escrituras públicas.-

En cuanto a la indicación de la matrícula inmobiliaria, de conformidad con lo previsto en el art. 8º del Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), es el número que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y para su consulta, basta con indicar el Círculo Registral, la fecha de apertura, su número de radicación y su código o cédula catastral y para el caso, en los poderes otorgados se indicó y consignó el numeral indicativo del orden interno de la Oficina de Registro y de los datos de radicación, trayendo a colación apartes de las Sentencias SC17154-2015 y de 31 de noviembre de 1998; adicionalmente, adujo que el apelante confesó que los hechos alegados ocurrieron antes de la formulación de la demanda, tan es así, que los mismos se encontraban consignados en las pruebas documentales aportadas en el escrito por la parte actora, contrario a lo que ella afirmó, siendo claro que al no haber incluido esos supuestos de hecho en la demanda e invocarlos solo durante los alegatos de conclusión, se vulnera el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción de la demandada quien no tuvo la oportunidad procesal para pronunciarse respecto de los mismos y, sobre todo, solicitar las pruebas para desvirtuarlos, por tanto, en virtud de la congruencia que debe tener la sentencia, al *a quo* se abstuvo de pronunciarse frente a aquellos hechos y causas distinto a los invocados en la demanda, para pretender la nulidad de la escritura pública⁵.-

3.- CONSIDERACIONES

3.1.- Los presupuestos procesales

En caso de estudio no encuentra esta Judicatura reparo alguno frente a los presupuestos procesales, puesto que, tanto la capacidad para ser parte y la capacidad para comparecer al proceso como la demanda en forma, se encuentran

⁵ Archivo 009MemorialDemandada

debidamente acreditados, sin que sea necesario ahondar sobre el particular, más cuando no existe controversia alguna sobre este punto.-

3.2.- La competencia

Este Juzgado es competente para conocer del recurso de apelación que se formuló en contra de la sentencia dictada en este proceso, por el factor funcional, según lo contemplado en el num. 1º, del art. 33 del C. General del Proceso, siendo del caso observar lo previsto en el inc. 1º, del art. 328 ídem, frente a los argumentos expuestos por la parte apelante sin dejar de lado que, de ser necesario, se deben adoptar decisiones de oficio.-

3.3.- Problema Jurídico

Se deben resolver los problemas jurídicos en esta decisión:

Si la sentencia está afectada por la falta de la congruencia que exige el art. 281 del C. General del Proceso, al haberse planteado en los alegatos de conclusión hechos nuevos bajo los cuales se pretende la nulidad del negocio jurídico de la compraventa consignada en la escritura pública 3398 de 2013?,

Si, como lo argumentó la parte recurrente, la sentencia opugnada tiene una indebida motivación y valoración probatoria?,

Si el omitir los poderes conferidos por el vendedor y la vendedora los datos que para determinar el bien objeto de la compraventa contenida en la escritura pública 3398 de 27 de diciembre de 2013, corrida en la Notaría Cincuenta y seis de Bogotá; además, referenciar una cédula catastral diferente del inmueble y el haberse direccionado esos mandatos a otra Notaría, generan la nulidad absoluta de la compraventa del predio denominado «El Aljibe», identificado con la matrícula inmobiliaria 120-25592? y

Si como se está alegando y demandando, en este caso existe una causal de nulidad absoluta que conlleva a nulificar el contrato de compraventa que suscribieron el hoy causante GUSTAVO GÓMEZ GARCÍA, en su condición de vendedor, y la demandada MARÍA HELENA GÓMEZ MICHEL, como compradora, contenido en la referenciada escritura pública 3398 de 2013?.-

3.3.- El caso concreto

A través de la demanda que dio pie a este proceso, según la pretensión principal, se busca que se declare la nulidad del contrato de compraventa que suscribieron los señores GUSTAVO GÓMEZ GARCÍA, como vendedor, y la señora MARÍA HELENA GÓMEZ IMBACHI, como compradora, del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 120-25592, el cual fue condensado en la escritura pública 3398 de 27 de diciembre 2013, otorgada en la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, al considerar el libelista que los poderes que otorgaron tanto el vendedor como la compradora no cumplen los requisitos establecidos en el art. 1º del Decreto 231 de 1985, que modificó el art. 15 del Decreto 2148 de 1983, al faltar el número de la matrícula inmobiliaria del fundo que se iba a enajenar, el no mencionar los linderos generales del predio objeto de la negociación; además, el haberse otorgado el mandato para suscribir la escritura pública de la compraventa para la Notaría Sesenta y Cinco de Bogotá y el instrumento público de signó en la Notaría Cincuenta y Seis de esa misma localidad, poderes insuficientes porque no identificaron con claridad el bien objeto de la venta, defectos que convergen en una nulidad absoluta

del contrato por falta de las formalidades previstas por la Ley para la validez del acto.-

Se sumó que en el contrato tampoco se convino sobre la casa, estando obligado el vendedor a lo que reza en el contrato de compraventa, siendo el objeto uno de los elementos constitutivos o esenciales de esa clase de contratos.-

En primera instancia, este Despacho abordará el tema de la congruencia de la sentencia, en consideración a que la parte recurrente argumentó que, en sus alegatos de conclusión puso de presente las falencias que consideró presentaba el poder que fue otorgado en el extranjero por el vendedor GÓMEZ GARCÍA, que afectaban el negocio jurídico contenido en la escritura pública 3398 de 2013, lo cual no tuvo en cuenta la señora Jueza de instancia.-

Frente a ese argumento la parte demandada adujo que es un hecho nuevo porque no fue planteado en la demanda y que, de considerarse el mismo, se le vulneraría su derecho al debido proceso porque no tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo ni aportar y solicitar pruebas para controvertirlo.-

El art. 281 de la Codificación Adjetiva establece el principio de congruencia del que se derivan varios presupuestos bajo los cuales se debe dictar la sentencia, como son: *i.-* Que la sentencia debe estar en consonancia con los hechos y pretensiones de la demanda y de su contestación; *ii.-* Que se deberá declarar probadas de oficio las excepciones cuyos hechos aparezcan demostrados con la limitante prevista en el art. 282 de la Codificación Adjetiva; *iii.-* No se puede imponer condenas al demandado por cantidad superior a la pedida o por objeto distinto a lo pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta y *iv.-* Se debe tener en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en sus alegatos de conclusión o que la Ley permita considerarlo de oficio, es decir, se deben considerar los hechos sobrevinientes surgidos después de que se radica la demanda.-

En relación con el principio de congruencia en la sentencia, ha dicho la Corte Constitucional:

«(...) el juez debe tomar su decisión de manera congruente con los hechos, pretensiones y excepciones probadas dentro del proceso. Por lo tanto, no podrá proferir una sentencia en la que se pronuncie acerca de algo que no fue solicitado por las partes (*extra petita*) o en la que otorgue más de lo pedido (*ultra petita*), pero tampoco podrá fallar sin pronunciarse acerca de todas las pretensiones, pues de lo contrario deberá explicar de manera suficiente las razones por las cuales omitió referirse a algún pedimento. El principio de congruencia de la sentencia, además garantiza el oportuno uso del derecho de defensa por parte de las partes, puesto que les permite hacer uso de cada una de las herramientas establecidas en la ley para ello.»⁶.-

Adicionalmente ha dicho la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil, sobre la incongruencia en una sentencia:

«El proceso civil contiene una relación jurídico-procesal en virtud de la cual la actividad de las partes y el campo de decisión del juez quedan vinculados a los términos de la demanda y su contestación. Por tanto, «(...) *los hechos y las pretensiones de la demanda, y las excepciones del demandado trazan, en principio, los límites dentro de los cuales debe el juez decidir sobre el*

⁶ Sentencia T-455 de 2016, M.P. Dr. Alejandro Linares Cantillo

derecho disputado en juicio; por consiguiente, la incongruencia de un fallo se verifica mediante una labor comparativa entre el contenido de lo expuesto en tales piezas del proceso y las resoluciones adoptadas en él, todo en armonía con el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil [hoy 281 del Código General del Proceso]; de ese modo se podrá establecer si en verdad el juzgador se sustrajo, por exceso o por defecto, a tan precisas pautas (CSJ SC, 6 Jul. 2005, rad. 5214; CSJ SC, 1º nov. 2006, rad. 2002-01309-01)» (CSJ SC11331-2015, 27 ago., rad. 2006-00119-01; reiterado en CSJ AC2115-2021, 2 jun., rad. 2013-00193-01).

La Sala ha sido enfática al recabar, que «(...) *no es suficiente con esbozar una falta de coherencia en lo decidido, sino que su planteamiento, para que sea completo, debe comprender la contraposición del fallo con todos los elementos debatidos al interior del litigio y que incidirían en su proferimiento, esto es la demanda, la contestación y las excepciones propuestas (...) de tal manera que aparezca de bulto una real desarmonía con el contexto (...)*» (CSJ AC6075-2021, 16 dic., rad. 2018-01593-01).»⁷.-

Siguiendo entonces, los derroteros contemplados en el art. 281 del C. General del Proceso y lo que la jurisprudencia ha señalado en cuanto al principio de congruencia de la sentencia o cuando esta es incongruente, se establece que existe un marco procesal dentro del cual el fallador se puede mover cuando define una controversia, marco que está dando por los hechos de la demanda y sus pretensiones y por los hechos de la contestación, las excepciones y la oposición a las pretensiones, salvo claro está que se trate de un hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que se haya probado y alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la Ley permita considerarlo de oficio.-

En el *sub examine* se tiene que, en el escrito genitor el libelista en momento alguno planteó o argumento la nulidad absoluta del negocio jurídico de la compraventa que realizaron los señores GÓMEZ GARCÍA-GÓMEZ MICHELL y que se condensó en la escritura pública 3398 de 2013, en la presunta falencias de haberse otorgado poder por el vendedor, en el extranjero, para que, a su nombre se suscribiera esa escritura pública, por ende, era un hecho que la señora Jueza de conocimiento no lo podía considerar ni siquiera por haberse planteado en los alegatos de conclusión, puesto que ese hecho, el que presuntamente el poder en comento no cumplió con las ritualidades legales para los mandatos que se han otorgado en el extranjero, no se trata de un hecho que ocurrió después de haberse radicado la demanda y si bien es cierto, se planteó el mismo en los alegatos de conclusión, no se podía considerar ni siquiera de oficio porque, de haberse valorado ese argumento, se hubiese vulnerado el derecho al debido proceso y con él, el derecho a la defensa y contradicción de la parte demandada, porque no se le habría dado la oportunidad para controvertir ese presupuesto fáctico y para aportar y pedir las pruebas que considerara necesario para rebatirlo.-

En ese orden de ideas no encuentra esta Judicatura que la sentencia de 13 de septiembre de 2022, emanada del Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán hubiese lesionado o vulnerado el principio de congruencia que exige el art. 281 del Estatuto General del Proceso, en consideración a que, como fue indicado, el hecho nuevo planteado en los alegatos no fue argumentado en la demanda y sus pretensiones por la parte demandante sino tan solo en la etapa final de la instrucción del proceso sin que se tratara de un hecho que aconteció después de haberse

⁷ Auto 31 de marzo de 2022, M.P. Dra. Hilda González Neira.- Rad. 17380-31-12-002-2017-00409-01 (AC999-2022)

presentado la demanda, es decir, un hecho sobreviniente, porque al hacer lectura de la escritura pública 3398 de 2013, se infiere que la parte demandante debió de tener conocimiento de que el poder, del cual cuestiona su requisitos de presentación en los alegatos, fue otorgado por fuera del país, por ende, era un hecho que bien pudo plantearlo en su demanda y no dejarlo para los alegatos, sorprendiendo a la parte demandada con un hecho nuevo y frente al cual le cerró la oportunidad de pronunciarse y allegar y solicitar pruebas para controvertir ese nuevo argumento, fundamentos estos con los cuales se resuelve el primer problema jurídico.-

Ahora bien, este Despacho resolverá de forma conjunta los siguientes problemas jurídicos que se plantearon en esta decisión, en consideración a que los mismos están ligados, puesto que se alega una indebida motivación y valoración probatoria en la sentencia, lo cual tiene incidencia en lo que se pretende por la parte demandante, el que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa que celebraron el *de cujus* GUSTAVO GÓMEZ GARCÍA y la demandada MARÍA HELENA GÓMEZ IMBACHI, del predio «El Aljibe», ubicado en esta municipalidad, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria 120-25592, contrato de compraventa vertido en la escritura pública 3398 de 27 de diciembre 2013, otorgada en la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, por cuanto los poderes bajo los cuales los mandatarios suscribieron ese instrumento público, en los términos que se otorgaron, genera la nulidad absoluta de la compraventa.-

Como se indicó en precedente y de acuerdo con los hechos de la demanda, el fundamento para demandar la nulidad absoluta del negocio jurídico referenciado tiene asidero en que, los poderes que otorgaron el vendedor y la compradora no cumplen los requisitos establecidos en el art. 1º del Decreto 231 de 1985, que modificó el art. 15 del Decreto 2148 de 1983, al faltar el número de la matrícula inmobiliaria que se iba a enajenar, el no mencionar los linderos generales del predio objeto de la negociación; además, el haberse otorgado el mandato para suscribir la escritura pública de la compraventa para la Notaría Sesenta y Cinco de Bogotá y el instrumento público de signó en la Notaría Cincuenta y Seis de esa misma localidad, por ello, los poderes no eran suficientes porque no identificaron con claridad el bien objeto de la venta, defectos que convergen en una nulidad absoluta del contrato por falta de las formalidades previstas por la Ley para la validez del acto.-

En miras a resolver los problemas jurídicos es necesario tener en cuenta que, existen nulidades sustanciales y nulidades formales; en cuanto a las primeras, el art. 1740 del C. Civil, establece:

«Es nulo todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y calidad o estado de las partes.».-

El canon en cita señala las clases de nulidad que se pueden presentar en un negocio o acto jurídico, la absoluta o relativa, dejando sentado que se produce la primera, que es la que interesa a este litigio, según el art. 1741 de la Codificación Civil, cuando existe objeto o causa ilícita y la 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; además, hay nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.-

La misma disposición prevé que, cualquier otra especie de vicio procede nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato.-

Como se ha decantado por la jurisprudencia y la doctrina, la nulidad como fenómeno establecido para aniquilar los convenios celebrados entre particulares, contempla sanciones sustanciales cuando los contratantes se han alejado de los requisitos que la Ley impone para su celebración, dispuestos ya en interés de la sociedad o de determinadas personas, por ello, se configura la nulidad absoluta como sanción aplicable al negocio jurídico, cuando existe un defecto en las denominadas condiciones de validez, por ejemplo, la capacidad de los sujetos, el consentimiento exento de vicios (error, fuerza y dolo) o la licitud de la causa y del objeto y en materia de compraventa, cuando no se cumple con el requisito o formalidad *ad substantiam actus*, que se requiere para la existencia del acto respectivo.-

El requisito *ad substantiam actus*, en materia de la compraventa de bienes inmuebles, lo establece el art. 1857 del C. Civil al señalar que, la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones legales que, para el caso de compraventa de bienes inmuebles, la venta no se reputa perfecta ante la Ley, mientras no se haya otorgado la escritura pública; en este caso se pregonó la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 3398 de 2013, por la falta de los requisitos que la Ley prescribe para su valor, sobre lo cual ha señalado la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil:

«3.2 Las nulidades sustantivas, entonces, pueden ser absolutas o relativas, siendo uno de los criterios para realizar la distinción la naturaleza e importancia de la norma violada, dependiendo de si lo que se resguarda es el orden público o los intereses privados. De la misma manera, emergen otros rasgos característicos para diferenciarlas, dependiendo, verbigracia, de la legitimación para invocarla, el saneamiento y el término de prescripción.

Tratándose de las primeras, los motivos para que se estructure, se repite, derivan de: (i) **la causa ilícita**, entendiéndose por tal, “*la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público*” (Art. 1524); (ii) **el objeto ilícito**, pues dado que el mismo concierne a lo que se quiere del negocio jurídico, este debe ser armónico con el imperio de la legalidad. Se desconoce por ejemplo, al contravenirse el derecho público de la Nación, venderse cosas que se encuentren por fuera del comercio, o cuando se transfiere el derecho a suceder a una persona viva, no obstante mediar su consentimiento (Arts. 1519-1521); (iii) **la falta de solemnidades** por su parte, alude a los llamados presupuestos *ad substantiam actus*, formalidad impuesta por el derecho para la constitución del negocio, que van más allá de fungir como medio de prueba por ser esenciales para su existencia misma. (iv) Por último, la sanción que se comenta se produce cuando el acuerdo se celebra entre personas **incapaces absolutamente**.»⁸.-

En materia de la falta de solemnidades o los requisitos *ad substantiam actus* que se exige en materia de la compraventa de inmuebles, como fue señalado y lo consagra inc. 2º, del art. 1857 del Estatuto Civil, es el otorgamiento de la escritura pública, por ello, se ha dicho que el contrato de compraventa de un bien inmueble es solemne, solemnidad que consiste en que se haga constar por escritura pública, cuyo mero otorgamiento con las formalidades de legales, perfecciona el contrato y lo hace nacer a la vida jurídica, de modo que, por fuera de esa solemnidad o alguna

⁸ Sentencia 14 de diciembre de 2015, M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco.- Rad. 11001 31 03 004 2011 00125 01 (SC17154-2015)

otra que se exige para esta clase de contratos no se puede considerar que una compraventa está viciada de nulidad absoluta, puesto que las falencias que puedan tener los poderes que en su momento otorgaron el vendedor y comprador tampoco genera esa clase de nulidad del contrato como lo ha considerado la Corte Suprema de Justicia, al señalar:

«(...) son taxativos los motivos determinantes de la nulidad absoluta y que, por tanto, fuera de los expresamente previstos en la ley, 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.

5. En tal orden de ideas, resulta palmario que la falta de poder bastante para celebrar en nombre de otro una compraventa no es una eventualidad de las contempladas en el transcrito artículo 1741 del Código Civil como generador de nulidad absoluta, más cuando esa disposición puntualiza que la omisión de requisitos formales prescritos por la ley para el valor del acto o contrato necesariamente debe atañer "a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan", tópico sobre el que la Corte ya tuvo oportunidad se expresar que no "se trata entonces de la ausencia de cualquier formalidad, sino de aquella que la propia ley consideró como un complemento necesario de la voluntad, al estimar que ésta por si sola no era idónea o suficiente para producir el correspondiente efecto jurídico. De manera que esa formalidad tiene que ser exigida por la propia ley, que además debe asignarle el carácter *ad substantiam actus*, pues sólo así se estaría frente a un requisito cuya desatención generaría la nulidad absoluta del acto o contrato, dado el régimen de reserva y taxatividad que en materia de nulidades consagra el Código Civil. La omisión de otros requisitos y formalidades que no estén prescritos por la ley 'para el valor' del acto o contrato, genera consecuencias distintas, pero no la nulidad absoluta que se examina en este evento"(sentencia 062 de 24 de mayo de 2000, exp.#5267).»⁹.-

Adicionalmente, ha precisado la Corte en la decisión que se trajo a colación a este asunto:

«(...) sobre el particular se hace necesario transcribir a espacio lo expresado por esta Corporación en fallo de 30 de noviembre de 1994, ocasión en la que reiteró que la "falta de poder en quien se dice ser mandatario de un tercero, no genera la nulidad del acto o contrato en el que intervenga aduciendo tal calidad, ni cualquier otro vicio cuyo estudio el juez deba, de oficio, abordar *ab-initio*, sino que da lugar a un fenómeno bien distinto como lo es el de la inoponibilidad del negocio frente al supuesto mandante, inoponibilidad que, entonces, debió ser alegada acá por la afectada. »¹⁰.-

Queda claro entonces que, si la falta de poder no genera la nulidad del contrato de compraventa, sino que genera un fenómeno distinto como el de la inoponibilidad, mucho menos puede conllevar la nulidad de la compraventa demandada frente a las falencias u omisiones que se dice en el escrito genitor presentaban los poderes otorgados tanto por el vendedor como por la compradora bajo los cuales los mandantes suscribieron la reseñada escritura pública 3398 de 27 de diciembre 2013, ante la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá, inclusive tampoco generaría la nulidad absoluta la pregonada falta de formalidades que un mandato extendido en el extranjero debe contener; a su vez, no se demostró por la parte demandante que exista un requisito *ad substantiam actus* que no se hubiese observado para el momento de suscribir el contrato de compraventa que se adujo se encuentra viciado de nulidad absoluta.-

⁹ Sentencia 15 de agosto de 2006, M.P. Dr. César Julio Valencia Copete.- Rad. 08001-31-10-003-1995-9375-01

¹⁰ Ibidem

En este caso, frente a la claridad de las pretensiones de la demanda y en los hechos en que se sustenta, no podía el Juzgado de instancia como tampoco lo puede hacer esta Judicatura, mutar esas pretensiones para darle un alcance diferente al que se solicitó porque, de acuerdo con el art. 1742 del C. Civil la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, sin que se puede hacer lo mismo frente a una inoponibilidad del negocio jurídico o de la nulidad relativa porque, de hacerlo, se estaría juzgando a la demandada frente a unas circunstancias fácticas diferentes a las que consignó la demanda inicial.-

Sobre la labor de hermenéutica que puede hacer el Juez, al momento de interpretar la demanda, en casos como en el presente que se demandó la nulidad absoluta de la compraventa contenida en la escritura pública 3398 tantas veces mencionada, ha precisado la misma Corte Suprema de Justicia:

«(...) si con fundamento en hechos que el actor no planteó en la demanda se acogiera la pretensión de nulidad de los negocios jurídicos allí involucrados, o si se declarara la inoponibilidad, que no fue deprecada, en lugar de la invalidez absoluta, que en forma diáfana sí se pidió, se incurriría “en reprochable vicio de procedimiento, tanto porque desborda los límites de su actividad, regularmente trazados por la demanda y su contestación, como porque vulnera el derecho de defensa del demandado, ya que en esa vía de ejemplo lo estaría juzgado por unas circunstancias fácticas que éste, por no haberlas tenido en traslado en su momento, no pudo controvertir”(sentencia número 123 de 27 de septiembre de 2004, exp.#7479).»¹¹.-

En el escrito genitor existe la plena claridad de lo que se demandó por el señor AGUSTÍN GÓMEZ GARCÍA, a través de su apoderado judicial, puesto que, el contenido de su pretensión principal como la consecuencial, son de este tenor:

«1-que se declare la nulidad absoluta del acto jurídico de compraventa del bien inmueble denominado “Julumito o el Aljibe” ... siendo vendedor el señor Gustavo Gómez García, y compradora la señora María Helena Gómez Michel, mediante apoderados.

2- En consecuencia de lo anterior declarase la nulidad absoluta de la escritura pública de compraventa No 3398 del 27 de diciembre del año 2013, de la Notaria 56 del circulo notarial de la ciudad de Bogotá, ...»¹² (sic).-

Como se extrae de los anteriores pedimentos, da cuenta con claridad sobre lo que se demandó, por ello, no se puede hacer una interpretación diferente enfocado a la declaratoria de la nulidad del contrato de compraventa referido y, como si lo anterior fuese poco, se debe tener en cuenta que, la nulidad pregonada no es una nulidad sustancial sino una nulidad desde el punto de vista formal, de aquellas que reglamenta el art. 99 del Decreto 960 de 1970, el cual prevé:

«ESCRITURAS PÚBLICAS NULAS. Desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omita el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos:

(...)

6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones.».-

Sobre esta clase de nulidad también se ha pronunciado la Corte dejando en claro que, si bien existe la nulidad desde el punto de vista formal del instrumento público, ese hecho por sí solo no vicia de nulidad absoluta el negocio jurídico por

¹¹ Sentencia 15 de agosto de 2016 antes citada

¹² Archivo 0 Expediente 2018-00455-00 Agustí Gómez García vs María Helena Gómez – folios 43 y 44

cuanto el documento en que se consiga la compraventa es distinto a la manifestación de voluntad de los contratantes; sobre este tópico refirió la Corte:

«Aquellas exigencias se predicán del documento en cuanto instrumento autónomo, es decir, distinto a la manifestación de voluntad que él incorpora; por ello, se destaca, es considerado una pieza desligada de las afirmaciones que las partes le hubieren consignado.

Al efecto, ha sostenido esta Corporación:

“Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas.

Por tanto, cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crean respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones”¹³. (Subraya fuer de texto).

3. Una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y siguientes del código civil.»¹⁴.-

Entonces, como dice la Corte, el que un instrumento público de contenido negocial, puede adolecer de una causal de nulidad desde el punto de vista formal y bajo las condiciones del art. 99 del Decreto 960 de 1970, ese hecho, en principio, no tiene incidencia sobre el negocio jurídico vertido en la escritura pública, al tratarse de dos (2) entidades jurídicas diferentes, es decir, las nulidades formales y las sustanciales, porque las declaraciones en sí mismo desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, porque una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el Decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y s.s. del C. Civil.-

En cuanto a que el contrato no convino sobre la casa que existía en el inmueble objeto del negocio jurídico de la compraventa, se debe tener en cuenta que, al tenor del art. 656 del Estatuto Civil las construcciones que se levantan en un predio o fundo, son inmuebles por adhesión, por ello, en el contrato de compraventa no se requería hacer distinción entre el lote y la construcción como parecer entender la parte demandante porque la compraventa no se habló de que se vendía un bien inmueble rústico, en el entendido de que era una heredad o un fundo que carecía de construcción alguna; es más, en la escritura pública 3398 de 2013, en el párrafo 1º, de la cláusula primera, con plena claridad los contratantes dijeron:

¹³CSJ SC Noviembre 31 de 1998 radicación n. 4826

¹⁴ Sentencia SC17154-2015 citada con antelación

«Dentro de la venta quedaba incluida la unidad privada de vivienda levantada en el inmueble objeto de esta compraventa.»¹⁵.-

En ese orden de ideas, los argumentos del fallo de primera instancia hicieron alusión a la nulidad desde el punto de vista formal de que trata el art. 99 del Decreto 960 de 1974, considerando que, en este caso no se dan las condiciones para la nulidad sustancial pretendida, no evidenciando esta Judicatura que, en la decisión opugnada, carezca de una indebida motivación y valoración probatoria como lo planteó el recurrente, pues visto está que, si bien es cierto la escritura pública 3398 de 2013, puede presentar una nulidad forma de las previstas en el citado art. 99, esa clase de nulidad no tiene la virtud de generar la absoluta del negocio jurídico de la compraventa suscrito, a través de mandatarios, por el hoy extinto GUSTAVO GÓMEZ GARCÍA y la demandada MARÍA HELENA GÓMEZ MICHELL, a partir de que, como lo ha sentado la jurisprudencia, esas entidades jurídicas, en principio, se conciben o captan de manera autónoma, pudiendo en un momento dado generar un poder incompleto u otorgado para que se suscribiera el instrumento pública en otra notaria, una inoponibilidad del negocio jurídico que se debió alegar y no la nulidad absoluta demandada.-

Los anteriores elementos de juicio y argumentos conllevan a confirmar parcialmente la sentencia dictada el 13 de septiembre de 2022, por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán, en el sentido de declarar probada únicamente la excepción de mérito de *«Inexistencia de nulidad absoluta alegada por el demandante»*, a partir de que no se demostró la nulidad alegada como fue analizado en los fundamentos contenidos en este proveído.-

También se requiere adicionar la sentencia, a partir de que, a pesar de haberse decretado una cautela sobre el bien objeto del contrato que se buscaba nulitar, se omitió cancelar esa medida, debiéndose levantar la medida en esta instancia para que se oficie por el Juzgado de conocimiento a la autoridad competente, ello por economía procesal y para evitar que esa bien continúe con la inscripción de la demanda que se ordenó en este asunto¹⁶.-

3.4.- Costas

En relación con las costas de esta instancia, al no tener vocación de prosperidad el recurso, según lo reglamentado por los nums. 1º y 2º, del art. 365 del Estatuto General del Proceso, se debe imponer esa condena, para lo cual se fijarán en esta oportunidad las agencias en derecho con observancia que la liquidación final de las costas las deberá realizar el Juzgado de conocimiento como lo establece el num. 2º, del art. 366 de la Codificación Adjetiva.-

DECISIÓN

En razón de lo antes expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Popayán (Cauca), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

¹⁵ Archivo 0 citado con antelación – folio 16

¹⁶ Archivo 0 ya señalado – folios 169 a 176

Proceso : 19001-40-03-003-2018-00455-01-VERBAL-NULIDAD DE CONTRATO 2ª INST.
Demandante : AGUSTÍN GÓMEZ GARCÍA
Demandada : MARÍA HELENA GÓMEZ MICHELL

R E S U E L V E :

Primero: CONFIRMAR parcialmente la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán, en la audiencia realizada el 13 de septiembre de 2022, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.-

Segundo: MODIFICAR el numeral primero del fallo de 13 de septiembre de 2022 referenciado, en el sentido de declarar probada la excepción de mérito de «Inexistencia de nulidad absoluta alegada por el demandante», de acuerdo con lo indicado en los fundamentos de este fallo.-

Tercero: ADICIONAR la sentencia recurrida DECRETANDO la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 120-25592, cautela informada a través del oficio 263 de 05 de octubre de 2018, registrada el 16 de diciembre de 2019, Radicado 2019-120-6-656, anotación 018.-

COMUNÍQUESE la anterior decisión a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, para lo de su cargo.-

LÍBRESE oficio..

Cuarto: CONDENAR a la parte demandante, a pagarle a la parte demandada, las costas ocasionadas en esta instancia.-

FIJAR como Agencias en Derecho a favor de la parte demandada y a cargo de la demandante, la cantidad de un (1) SMLMV.-

DISPONER que, por el Juzgado de conocimiento y de acuerdo con lo previsto por el art. 366 de la Codificación Adjetiva, liquide las demás costas de esta instancia.-

Quinto: ORDENAR que en firme la presente decisión, previa cancelación de su radicación, tanto en los libros radicadores como en el sistema de registro de procesos Justicia Siglo XXI, se devuelvan estas actuaciones a la Oficina de Origen.-

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUÉLVASE .-

El Juez,

Firmado Por:
Carlos Arturo Manzano Bravo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 005
Popayan - 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: **eb0633d7fee076dfaf1090972a7b2faf20b5085fac49cac7f4705966f99400**

Documento generado en 14/03/2023 11:24:39 AM

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

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

NOTIFICACION POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado
No. 039

Hoy, 15 DE MARZO DE 2023

CLAUDIA XIMENA SANCHEZ FRANCO

Secretaria