



JUZGADO TERCERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo, Sucre, diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021).

RADICADO	700014003002-2018-00527-02
PROCESO	VERBAL NULIDAD ESCRITURA PÚBLICA
DEMANDANTE	JUAN VICENTE VERGARA VERGARA
DEMANDADO	CRISTINA BADEL CEBALLOS y MANUEL ARRIETA SALGADO
ASUNTO	RESUELVE APELACIÓN DE SENTENCIA

1. ANTECEDENTES

Procede el juzgado a resolver el recurso de apelación instaurado por la parte demandante contra la sentencia de 16 de octubre de 2019, proferida por el Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo, dentro del asunto de la referencia.

2. LA DEMANDA

Se solicitó por el demandante nulidad absoluta al estar viciados los requisitos esenciales del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 971 de 15 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de esta ciudad y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-131996, que fue suscrita por la demandada CRISTINA ISABEL BADEL CEBALLOS como compradora y el otro demandado MANUEL ANTONIO ARRIETA SALGADO, en representación del demandante JUAN VICENTE VERGARA VERGARA. En consecuencia, se ordene la cancelación de la escritura pública señalada oficiando a la notaría respectiva y a la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

Ordenar la cancelación de los registros de transferencia de la propiedad o cualquier otro gravamen o limitación al dominio que se produjere en forma posterior a la inscripción de la presente demanda.

Condenar a los demandados a pagar a favor del demandante los perjuicios ocasionados con motivo de la compraventa dolosa realizada, en la cantidad

establecida en el avalúo catastral del lote presuntamente vendido, que según el IGAC es de \$21.980.000.

3. HECHOS.

3.1. Como sustento de las pretensiones se señaló que el demandante adquirió por escritura pública de sucesión No. 528 del 16-03-2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo 6 Has más 4.000 M2, ubicado en el sector conocido como Nuevo Majagual de Sincelejo y Registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 340-6625 de la Oficina de Instrumentos públicos de la misma ciudad.

3.2. Sin embargo, sus antecesores habían celebrado acuerdos de promesa de venta sobre parte del inmueble con varias personas, por lo que en aras de legalizar la propiedad de tales predios, comenzó a elaborar las correspondientes escrituras de compraventa con los poseedores de los mismos, pues, ese inmueble ya se había urbanizado.

3.3. Que para evitar las constantes idas a las Notarías de Sincelejo, en pro de la anterior labor, el demandante procedió a otorgarle un poder general al demandado Manuel Antonio Arrieta Salgado, mediante la Escritura Pública No. 760 del 16 de Abril de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, sólo para firmar en su nombre y representación, las Escrituras Públicas de Ventas parciales sobre el inmueble adquirido por sucesión, pero de aquellas predios que indicare el señor demandante, más no estaba autorizado para hacer ventas parciales de ese predio arriba mencionado.

3.4. Según el actor, el señor Manuel Antonio Arrieta Salgado procedió a solicitar permiso en la Curaduría Urbana Primera de Sincelejo utilizando el poder general antes mencionado y sin tener poder para ello, para venderle parcialmente el lote de la carrera 15A No.30-51, del sector Nuevo Majagual de Sincelejo a la señora CRISTINA ISABEL BADEL CEBALLOS, curaduría esta que emite la resolución No. 0212 del 11 de Mayo de 2018 y notificada en la misma fecha al señor Manuel Antonio Arrieta Salgado.

3.5. Que el demandado señor Manuel Antonio Arrieta Salgado materializó la compraventa con la señora Cristina Isabel Badel Ceballos mediante la Escritura Pública No. 971 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, procediendo la Oficina de Instrumentos públicos de Sincelejo a abrir el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-131996.

3.6. Que la Notaría Tercera de Sincelejo procedió a Emitir la E. P. No. 971 del 15 de mayo de 2018 con base en la Resolución No.0212 del 11 de mayo de 2018 de la Curaduría Primera de Sincelejo dándose cuenta o notando que dicha resolución al ser Notificada al señor Manuel Antonio Arrieta Salgado indica que:"...poniéndosele de presente que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante esta curaduría y Apelación ante la Oficina de Planeación municipal o quien haga sus veces dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, de conformidad con lo consagrado en el capítulo V Artículo 76 del Código de Procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, ley 1437 de 2011". Es decir que dicha resolución de la curaduría no estaba en firme o ejecutoriada, por cuanto los Diez días de ejecutoria empezaban a correr el día siguiente hábil después de notificada, es decir el día 15 de Mayo de 2018 y finalizaría el día 28 de Mayo de 2018. La Notaría autorizó dicha Escritura pública el día en que empezó a correr el término de ejecutoria de esa resolución, por cuanto el 12 de mayo fue sábado, luego domingo, el lunes 14 fue festivo y comenzó la ejecutoria el día 15 de mayo de 2018.

3.7. Indica el actor que jamás hizo negociación alguna con la señora CRISTINA ISABEL BADEL CEBALLOS sobre el predio segregado del de mayor extensión, presuntamente ubicado en la carrera 15A No.30-15 de esta ciudad, ni por un valor ridículo de \$5.000.000, es decir, según el actor el demandante hay una falsedad por parte del señor Manuel Antonio Arrieta Salgado con la señora Cristina Isabel Badel Ceballos.

3.8. Continúa indicando el actor que otra anomalía o yerro que se presenta y la mala fe por parte de los contratantes Manuel Arrieta Salgado y Cristina Badel Ceballos se da en que tanto en la curaduría primera urbana de Sincelejo, como en la Notaría Tercera de Sincelejo, se manifiesta que los linderos y medidas del predio segregado a vender son los siguientes: FRENTE: Colinda con Carrera 15A en medio y mide 10.80 metros,-por el FONDO-Colinda con predios de herederos de Juan Vergara y mide 10.80 metros. DERECHA ENTRANDO: Colinda con Enilda Ruiz y mide 28.00metros, por la IZQUIERDA ENTRANDO: Colinda con Alexandra Quintero y mide 20.00 metros, anomalía que se configura porque estos linderos y medidas corresponden al lote de terreno de la carrera 15A No.30-96, que le vendió el abuelo del demandante Vicente Carlos Vergara Domínguez al señor Ramón Isidro Correa Acevedo el día 12 de Septiembre de 1983 mediante contrato de promesa de Compraventa, lote este que posee actualmente la Esposa

del fallecido Ramón Isidro Correa, señora Nina Sofía Contreras Pacheco, compraventa que ha respetado y respeta aún el demandante, siendo que los linderos y medidas del lote de la carrera 15A No.30-51 son: Frente, carrera 15-; Por la izquierda entrando, con Jairo Hoyos; por la derecha entrando, con Zaida Cenith Ortega Salcedo y por el Fondo, con Fabián Quintero. Este lote pertenece a la Viuda del señor Martín Contreras y el área del terreno es de 395M2 según el IGAC.

3.9. También indica el actor que otra falla en la presunta Compraventa antes mencionada es la forma engañosa y fraudulenta como los señores Manuel Antonio Arrieta Salgado y Cristina Isabel Badel Ceballos para recoger los linderos y medidas del lote de la señora Nina Sofía Contreras Pacheco de la Carrera 15A No.30-96, engañaron a la señora Enilda Ruiz quien tiene este lote arrendado por Nina Contreras, manifestándole que el padre de Nina Contreras, señor Rubén Contreras le había dado permiso para ingresar en ese lote y que era de ellos, porque este señor se lo había vendido, siendo que esta aseveración era totalmente falsa.

3.10. Continúa narrando el actor que otra falsedad de la Escritura 971 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, se detecta en que el lote que presuntamente vendió el demandante que es el de la carrera 15A No.30-51 tiene la referencia catastral No.01-02-00-00-1796-0033-000 y el de la carrera 15A No.30-96, tiene la referencia catastral No.01-02-00- 00-1795-0017-000, es decir, este último lote pertenece a otra manzana diferente al del 30-51.

3.11. Que por lo antes narrado, la Escritura No.971 del 15 de mayo de 2018 de compraventa entre el actor Juan Vicente Vergara Vergara a través de apoderado Manuel Antonio Arrieta Salgado a favor de Cristina Isabel Badel Ceballos, otorgada en la Notaría Tercera de Sincelejo presenta vicios que obviamente conllevan a su nulidad, los cuales se resumen así:

a. Que el señor Manuel Antonio Arrieta Salgado apoderado del señor Juan Vicente Vergara Vergara, mediante poder General y según Escritura Pública No.760 del 16 de Abril de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo no tenía poder para vender parcialmente ningún lote segregado del de mayor extensión de propiedad del actor, sino, únicamente para firmar las Escrituras de Compraventa parciales que hiciera el mismo Juan Vicente Vergara Vergara, tal como consta en ese poder general antes mencionado.

b. Que el señor Juan Vicente Vergara Vergara jamás hizo contrato alguno de compraventa de ningún lote de su propiedad con la señora Cristina Isabel Badel Ceballos tal como consta en la Escritura pública de Compraventa 971 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo y registrado en el folio de matrícula No, 340-131996 de la Oficina de Instrumentos públicos de Sincelejo.

c. El señor Manuel Antonio Arrieta Salgado excedió el poder otorgado por mi poderdante mediante el poder contenido en la E.P. No. 760 del 16 de Abril de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, porque no podía negociar predio alguno del predio de mayor extensión de mi poderdante, tal como lo hizo en la Compraventa contenida en la E. P. No.971 del 15 de Mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo.

d. Que en la E.P. No. 971 del 15 de Mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo se dice que el lote vendido es el de la Carrera 15A No.30-51, pero los linderos y medidas corresponden al lote de la Carrera 15A No.30-96 y no a los linderos y medidas del primero de los lotes mencionados.

e. Igualmente en la Escritura antes mencionada se dice que el Precio de la Compraventa es por \$5.000.000, siendo que el valor catastral que aparece en el certificado expedido por el IGAC es de \$21.980.000 para el año 2018.

f. Que el señor Manuel Antonio Arrieta Salgado no tenía poder del señor Juan Vicente Vergara Vergara para tramitar la Licencia en la Curaduría Primera Urbana de Sincelejo y con ello vender presuntamente el lote a Cristina Badel tal como aparece narrado anteriormente e igualmente la Notaría Tercera de Sincelejo comete un yerro al expedir dicha Escritura pública, siendo que dicha licencia de la Curaduría Primera de Sincelejo no estaba ejecutoriada, solamente empezaba el término para que quedara en firme o ejecutoriada la resolución No.0212 del 11 de mayo de 2018 de esa Curaduría.

g. Que el lote presuntamente vendido de la Carrea 15A No.30-51 de Sincelejo está en una manzana diferente al lote que le tomaron las medidas y linderos de la carrea 15A No.30-96 y tienen las referencias catastrales totalmente diferentes como arriba se anotó.

h. Por todo lo antes indicado, excepto la verificación por parte de la Notaría Tercera de Sincelejo sobre la ejecutoria de la Resolución No.0212 del 11 de mayo de 2018 emanada por la Curaduría Urbana Primera de Sincelejo, tanto la presunta compradora como el señor Manuel Arrieta Salgado indujeron en error a la Notaría Tercera de Sincelejo para que esta notaría emitiera la Escritura pública de compraventa No.971 del 15 de mayo de 2018 así como su respectivo registro en el F. M. I. No.340-131996 de la O. I. P de Sincelejo.

4. PRUEBAS APORTADAS

4.1-. DOCUMENTALES: -Escritura pública No.528 del 16 de Marzo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, contiene la sucesión a favor del demandante.

-. Certificado de Tradición y libertad 340-6625 de la oficina de instrumentos públicos de Sincelejo.

-. Escritura pública No.760 del 16 de Abril de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo donde consta el poder de Juan Vergara Vergara a Manuel Arrieta Salgado.

-. Resolución No.0212 del 11 de mayo de 2018 expedido por la Curaduría Urbana Primera de Sincelejo.

-. Escritura pública No.971 del 15 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo.

-. Certificado de tradición No.340-131996 de la oficina de Instrumentos públicos de Sincelejo.

-.Certificados catastrales especiales de los lotes con referencias catastrales 01-02-00-00-1796-0033-00 de la carrera 15A No.30-51 y del 01-02-00-00- 1795-0017-000 de la carrera 15A No.30-96.

-. Carta catastral expedido por el IGAC Sucre sobre ubicación de los lotes de la carrera 15A Nos. 30-51 y 30-96 respectivamente.

-. Declaración juramentada de Juan Vicente Vergara Vergara, Enilda Rosa Ruiz Vergara, Manuel José Oviedo Martínez y Miguel Ángel Quiroz Moreno.

-. Fotocopia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Vicente Carlos Vergara Domínguez y Ramón Isidro Correa Acevedo el día 12 de Septiembre de 1983.

4.2.-. TESTIMONIALES. Pidió las declaraciones de ENILDA ROSA RUIZ VERGARA, MANUEL JOSE OVIEDO MARTINEZ y MIGUEL ANGEL QUIROZ MORENO.

5. LA RÉPLICA

5.1. La demandada CRISTINA BADEL CEBALLOS, por conducto de apoderado contestando la demanda proponiendo las siguientes excepciones y solicitando las siguientes pruebas:

5.1.1. FALTA DE REQUISITOS LEGALES PARA QUE SE DECRETE LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 971 DE MAYO 15 DE 2018: Indicando que esta excepción se predica del hecho de que el demandante no acudió a ninguna de las causales contenidas en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970 para consolidar su pretensión.

5.1.2. PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES. Esta excepción se predica del contenido del artículo 1618 del Código Civil, en el sentido en que conocida claramente la intención de los contratantes, debe atenderse a ella, más que, a lo literal de las palabras. En el caso bajo examen, no cabe duda que la declaración de voluntad de los contratantes iba encaminada, a la venta de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Sincelejo que para hacer efectiva la realización de la tradición del dominio se hizo necesario elevar ese acto a escritura pública como solemnidad que consolida el acuerdo e inscrita ante la Oficina de Instrumentos Públicos que sirve para transferir la posesión efectiva de ese inmueble al punto que hoy aparece registrada como propietaria mi representada.

5.1.3. PREVALENCIA DEL CONTRATO DE MANDATO: Esta excepción se predica en el hecho de que el mandato celebrado entre el señor Juan Vicente Vergara y Manuel Arrieta Salgado, el primero confió al mandatario la gestión de un negocio para hacerse cargo de ellos por cuenta y riesgo del mandante, en donde

no cabe ninguna duda que en ese negocio existía un interés del mandante que se hizo evidente, justamente a través de ese encargo encomendado sin que de esa solemnidad, de ese mandato que fue elevado a escritura pública, se desprenda simples recomendaciones de negocios ajenos, cuando el objeto explícito en esa escritura buscaba realizar una compraventa de un inmueble en cabeza del demandante que se perfeccionó cuando ambos acudieron a una notaría a suscribir dicha compraventa.

Fue tan evidente la delegación otorgada por el demandante a su mandatario que con posterioridad a la suscripción de la escritura sobre la cual se pide su nulidad en este proceso, el señor Juan Vicente Vergara Vergara mediante escritura 1561 del 30 de Julio de 2018 decide revocar el poder general que le había otorgado al señor Manuel Antonio Arrieta Salgado mediante Escritura 760 de Abril 16 de 2018, las cuales se anexan. Para lo anterior anexo las siguientes pruebas:

5.1.4. Documentales:

- a. Resolución No. 70-001-005654-2018 de Septiembre 6 de 2018 expedida por el IGAC.
- b. Diligencia de notificación del 6 de Septiembre de 2018.
- c. Certificado catastral nacional No. 9803-834588-74603-0.
- d. Plano de localización del bien inmueble radicado ante la Curaduría Urbana Primera de Sincelejo.
- e. Escritura Pública No. 1561 de Julio 30 de 2018.
- f. Escritura Pública No. 760 de Abril 16 de 2018.

Interrogatorio de parte:

5.1.5. Testimoniales: Manuel Antonio Arrieta Salgado.

5.2. El demandado MANUEL ANTONIO ARRIETA SALGADO, a través de apoderada judicial contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma.

6. TRÁMITE PROCESAL SUBSIGUIENTE

6.1. De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante por auto del 2 de abril de 2019. El apoderado judicial señaló:

En cuanto a la excepción de FALTA DE REQUISITOS LEGALES PARA QUE SE DECRETE LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA No.971 DE MAYO 15 DE 2018, indicó que la norma invocada habla de la nulidad formal, más no de todas las inconsistencias, nulidades y errores en que incurrieron las partes en la citada escritura pública, nulidades estas que están plasmadas en el líbello de la demanda.

Acerca de la segunda excepción de PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES. Manifestó que se habla de la intención de la demandada con el señor Manuel Arrieta, más no fue la intención de su mandante, puesto que dice él que jamás hizo negociación con la señora Cristina Badel y nunca recibió dinero por el inmueble vendido en la E.P. No. 971 de 15 de Mayo de 2018.

En cuanto a la excepción de PREVALENCIA DEL CONTRATO DE MANDATO, señaló que el mandato dado por el demandante al señor Manuel Arrieta, era sólo para firmar las Escrituras públicas que el señor Juan Vergara le indicara a su apoderado, pero jamás le dio facultades para que hiciera negociación alguna para la venta de predio alguno, menos para el contenido en la compraventa de la Escritura pública 971 de 15 de Mayo de 2018.

6.2. Las audiencias y la sentencia. La audiencia inicial y la de instrucción y juzgamiento fueron fijadas para desarrollarse en forma concentrada, llevándose a cabo en varias sesiones, para finalmente, ser proferida la sentencia el día 16 de octubre de 2019, declarando probadas las excepciones denominadas FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA QUE SE DECRETE LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 971 DE MAYO 15 DEL 2018" y 'PREVALENCIA DEL CONTRATO DE MANDATO" propuestas por la demandada CRISTINA ISABEL BADEL CEBALLOS, a través de apoderado judicial, a la vez que se declararon no probadas las pretensiones de la demanda y se condenó en costas al demandante.

6.3. Contra la anterior decisión, la parte demandante presentó recurso de apelación, señalando los reparos que le fueron efectuados a la decisión judicial. Tanto los fundamentos de la sentencia de primera instancia como los reparos propuestos a la misma, serán abordados seguidamente.

6.4. La sentencia de primera instancia.

El juzgado de primera instancia no encontró estructurada la nulidad absoluta del contrato, pues, señaló que no se encontraban presentes en el caso ninguna de

las causales de tal tipo de nulidad. Es decir, que no existía objeto ilícito, causa ilícita, no fue celebrado por un incapaz absoluto y, así mismo, tampoco se omitió ningún requisito exigido para el valor del contrato de compraventa, pues, señaló que el consentimiento existía expresado por el demandado MANUEL ARRIETA SALGADO a nombre del demandante JUAN VICENTE VERGARA VERGARA y el contrato fue celebrado mediante escritura pública, tal como lo exige la ley para el caso de los inmuebles, pues, en Colombia para adquirir la propiedad sobre inmuebles se requiere de un título y un modo, pudiéndose advertir que el título en el presente caso fue la correspondiente escritura pública, la cual contenía los requisitos formales establecidos en el Decreto 960 de 1970 y, el modo es la tradición, la cual se concreta con el correspondiente registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, pues, a consecuencia de ese acto escriturario se abrió nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

También señaló el juez de primera instancia que cuando el mandatario concurrió a firmar la escritura pública de compraventa, estaba vigente el mandato, el cual sólo vino a ser revocado en forma posterior. Pero que en todo caso, una cosa era demandar la declaración de voluntad del contrato de compraventa y otra la de atacar la declaración de voluntad del contrato de mandato, pero esto último no es materia del proceso.

Que el propio demandante en su interrogatorio expresó que tenía pleno conocimiento de lo que estaba ocurriendo, ya que se comunicó con un móvil con quien estaba llevando a cabo la enajenación del inmueble, declaración que no lo beneficia, sino que al contrario, lo perjudica.

Que las declaraciones testimoniales recogidas en la actuación, unas veces se convirtieron en opiniones personales y, en otras, declaraciones que no tenían que ver con lo que se estaba ventilando, por lo que de ellos no puede deducirse una conclusión veraz y certera siquiera para colegir que el lote que compró la demandada es idéntico al que señalan los testigos, por lo que de esta forma, no es claro para el despacho que se logre acreditar que se trate del mismo inmueble.

En efecto, se indicó por los testigos que el lote pertenecía a Nina y que lo había adquirido por documento de promesa de venta, pero no se encontraba singularizado por nomenclatura ni por linderos específicos que permitan deducir que se trata del bien vendido, además de que estos difieren mucho de los contenidos en la Escritura Pública N° 971 de 2018. De igual manera, el

documento indica que quien promete comprar es RAMÓN CORREA ACEVEDO, y los testigos dicen que la mencionada señora Nina es la propietaria del bien. Que el documento examinado da cuenta de que el bien inmueble está ubicado en el barrio Majagual y el vendido por escritura pública atacada, se ubica en el barrio Nuevo Majagual. Así mismo, el inmueble no lo está exigiendo Nina en este proceso como parte.

Entonces, de esta forma se pregunta el despacho porqué es nulo el contrato de compraventa si el ataque principal se estructura es sobre el contrato de mandato, pues, se indica que mediante el mandato sólo estaba autorizado para firmar escrituras públicas, no para realizar ventas parciales, de manera que el demandante desconocía la negociación con la demandada. Que tal argumento se refiere al consentimiento, pero no se encuentra demostrado el error, la fuerza y el dolo como vicios del mismo.

6.5. Los reparos a la decisión.

En la audiencia correspondiente se instauró el recurso de apelación y se formularon los siguientes reparos:

1. Que hubo una mala apreciación de documentos.
2. Que existe ausencia de solemnidades.
3. Que en el presente caso falta el consentimiento.
4. Que los requisitos establecidos en el Decreto 960 de 1970 hablan de formalidades de la escritura pública, los cuales se corrigen con otra escritura, no sobre causales de nulidades sustanciales. Que el juzgado en su sentencia no se refirió a todas las falencias que en la demanda se dejaron sentadas. Lo cual se sustentó así:

“Ahora señor Juez analicemos las razones que tuvo el señor Juez fallador para acoger la Excepción de fondo de la falta de los requisitos exigidos por el artículo 99 del Dcto.-ley 960/70, cuando dijo que no se acudió a ninguna de estas causales de este artículo propuesta por uno de los sujetos pasivos de la demanda y acogida por el Juez cuando dice no haberse demostrado ninguna de las razones de los hechos y peticiones de la demanda.

Para desvirtuar esto sustentó lo siguiente señor Juez: Acudamos a los artículos a los artículos 1740 y 1741 del Código Civil que dicen: Art.1740 del C. C. "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 la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa."

Art.1741 C. C. Dice: "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 asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra clase de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

"De conformidad con estos artículos del Código Civil, los requisitos necesarios en determinados casos para el valor de los actos jurídicos son de dos clases: Internos o de fondo, y externos o de forma. Los externos se subdividen en formalidades esenciales para el valor y la existencia del acto, por la propia naturaleza de este o por su gran trascendencia en las relaciones jurídicas, llamados ad solemnitates, o en simples requisitos no esenciales, destinados a dar mayor autenticidad y fijeza al respectivo acto, con el principal objeto de facilitar su demostración y existencia, denominados ad probationem" (Cas,12 abril de 1940,XLIX,240).

De acuerdo a la anterior jurisprudencia señor Juez, vemos que para el valor de los actos jurídicos son Internos o de fondo, y externos o de forma. Pero es aquí donde debemos detenernos para manifestarle que cuando se presentó la demanda de la referencia estamos haciendo alusión al valor que tenía los actos internos o de Fondo que tiene intrínsecos la Escritura pública No.971 del 15/5/2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, que no son otros que los contemplados en los literales de la A hasta la H del Hecho 12 del líbello de la demanda y de las pretensiones de la misma, los cuales están debidamente comprobados con las pruebas documentales aportadas a la demanda y por los testimonios recaudados en la etapa probatoria de este proceso.

Con ello señor Juez, comprobamos que no le asiste razón a la señora Isabel Cristina Badel Ceballos al proponer la Excepción de "Falta de requisitos legales para que se decrete la nulidad de la Escritura pública No.971 de Mayo 15 de 2018" Y fundamenta esta excepción en "que el demandado no acudió a ninguna de las causales contenidas en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970 para consolidar su pretensión, por el contrario se dedicó a hacer especulaciones y sindicaciones oprobiosas que fueron desnaturalizadas al contestar la demanda frente a lo cual nos remitimos a esos argumentos".

Pero vemos señor Juez, que de acuerdo a la anterior jurisprudencia, la Escritura pública atacada y de acuerdo a la normatividad del decreto 960 de 1970 para su formalización y expedición cumple esos requisitos, pero vemos que son sólo esos, FORMALES y, otra cosa son las anomalías o nulidades que contiene dicha escritura como lo hemos manifestado y demostrado, que vienen a ser nulidades que atacan la validez contenida en la susodicha Escritura, por ser de Fondo internas. De allí que al impetrarla demanda de la referencia no tenía por qué acudir a solicitar la nulidad de esa escritura por vicios o nulidades por la forma de ella no tendría sentido. Por ello, el excepcionista está errado al presentar la misma, como también lo está el Juez fallador al acoger dicha excepción de Fondo, por cuanto no era la nulidad de dicha Escritura por las formalidades para ser atacada, sino como antes dije, por las nulidades internas o de fondo que contiene”

5. Que el poder general facultaba al demandado para firmar escrituras públicas en los actos que le fueran indicados por el demandante, no en los que a su libre albedrío quisiera hacer el señor MANUEL ARRIETA SALGADO, máxime cuando éste le dijo al demandante que había una promesa de venta del señor Álvaro Alvis y el creyó que esa promesa era de quien en verdad tenía posesión sobre ese lote en particular, siendo que cuando ya se da cuenta de que lo hicieron cometer un error, es cuando decide demandar. Que a pesar de manifestarse la existencia de dicha promesa de venta del señor Alvis, la misma no se protocolizó en la Notaría. De igual manera expresó que teniendo poder general, se debió expedir el correspondiente poder especial para negociar con la demandada, indicándose las razones del negocio, la ubicación, los linderos y las medidas exactas.

Que en el interrogatorio a la demandada CRISTINA BADEL CEBALLOS expresó que el negocio se hizo por \$5.000.000 y el demandado ARRIETA SALGADO que fue por \$50.000.000 y el demandante JUAN VICENTE VERGARA no recibió un centavo de esa negociación. La sustentación fue:

“Que este poder es el mandato conferido por mi mandante señor Juan Vergara Vergara al señor Manuel Arrieta Salgado, es decir lo facultaba para solamente firmar las escrituras de compraventas que se derivaran del inmueble allí relacionado, pero no para que realizara negocios de compraventa que se derivaran de ese inmueble; es decir, aquí el mandato es este poder, pero el negocio jurídico era la firma de las compraventas que se derivaran del inmueble antes relacionado. El negocio jurídico era a título gratuito, por cuanto no se pactaron Honorarios ni contraprestación por la firma de las escrituras que se

derivaran de dicho inmueble. O sea señor Juez, nunca se otorgaron facultades para realizar negocios de compraventa de los inmuebles derivados de dicho inmueble.

Pero aquí surge lo indicado por la ley en el sentido de que no obstante de la firma de esos inmuebles derivados de la matrícula 340-6625, la misma ley impone que para el contrato de compraventa de inmuebles se requieren ciertas solemnidades tal como lo indica el artículo 1857 del Código Civil en su Inciso segundo cuando dice: “La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”.—

Dentro de esas solemnidades están la de ubicación del inmueble, linderos y medidas tal como lo indica el artículo 31 del Decreto-ley 960/1970.

Siendo ello así, también aunque haya un poder general, el poderdante Juan Vicente Vergara debió otorgarle un poder especial, o al menos, una indicación por Escrito con las especificaciones del artículo 31 del Dcto-ley 960/70 sobre el inmueble derivado que era motivo de la compraventa, pero como esta formalidad no se hizo, el apoderado Manuel Arrieta Salgado carecía de poder para efectuar la compraventa que hizo a la demandada mediante escritura pública No.971 del 15 de Mayo de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo y Registrada en el folio M. I. No.340-131996 de la .I.P de Sincelejo. Es decir, si se exige formalidades para identificar el inmueble vendido, no es menos cierto que El Poder especial o General debe contener los mismos requisitos que se exige para identificar el inmueble a vender.

Igualmente es erróneo afirmar que por que el poder dice en su segunda parte que: “Igualmente otorga poder especial, para recibir, conciliar, sustituir, y reasumir, todo lo que tenga que ver con el mencionado inmueble” como lo hizo el Juez de conocimiento y por ello podía vender el inmueble contenido en la Escritura Pública 971 del 15 Mayo del 2018 de la Notaría Tercera, es totalmente desacertado. Esto es por cuanto a las voces del artículo 2156 del C. C. se Indica: Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general...

Entendiendo esto, fue muy claro el poderdante Juna Vicente Vergara al entregar el mandato Manuel Arrieta Salgado al indicarle que para recibir, conciliar, sustituir y reasumir le debía dar un poder especial, es decir, para cada situación determinada, entendiéndose con esto que, como el mandatario no recibió el poder especial, este excedió el mandato y no estaba facultado para vender el inmueble plurimencionado, por lo que hace nula esta compraventa.

Otra situación que aflora en el estudio del poder otorgado por Juan Vicente Vergara a Manuel Arrieta Salgado mediante la Escritura pública 760 del 16 de abril de 2018 de la

Notaría Tercera de Sincelejo es la siguiente: Al escuchar el Interrogatorio del señor Juan Vicente Vergara manifestó que el poder era gratuito y que el mandatario le dijo por celular que había un lote que tenía una promesa de compraventa y debía hacerle la correspondiente escritura de compraventa, indicándole que si tenía la Promesa de compraventa lo hiciera.

Luego la demandada Isabel Cristina Badel Ceballos en su interrogatorio manifestó que fue un negocio que hizo con Manuel Arrieta Salgado y Álvaro Alvis sobre ese lote, que por el mismo lote había cancelado \$5.000.000 y ese dinero lo había recibido el mandatario, es decir Manuel Arrieta.

Seguidamente Manuel Arrieta en su interrogatorio manifiesta que el negocio fue por \$50.000.000 y no \$5.000.000, que el no cogió un centavo sino Álvaro Alvis, que el precio fue en dos contados.

Entonces al no ser un mandato gratuito, las partes estaban negociando un predio que no era el indicado por el mandatario al mandante por promesa de compraventa, sino negociando dicho lote de mala fe y no teniendo Manuel Arrieta Salgado poder especial para ello, como lo indiqué anteriormente.

De lo anterior también surge otra situación jurídica de dicho negocio y en virtud de las exposiciones de los antes mencionados señores, esa situación es: El señor Álvaro Alvis y Manuel Arrieta Salgado vendieron un inmueble ajeno, tal como lo pregonan el artículo 1871 del Código Civil y, como quiera que el mandante Juan Vicente Vergara no la ha ratificado esa compraventa es nula y el señor Manuel Arrieta tampoco tenía poder de su mandante para se negocio jurídico.

De la anterior negociación jurídica también surge otra situación jurídica nula, la cual es: Como quiera que los dos demandados manifestaron que la compraventa la había realizado por una promesa de compraventa que había presentado el señor Álvaro Alvis para la compraventa a la señora Isabel Badel, pero resulta que dicha promesa de compraventa no fue protocolizada ni aparece relacionada en la E. P de compraventa No.971 del 15/5/18 de la Notaría Tercera de Sincelejo, demuestran que esta nunca existió, lo que hace nula esta E. P. por existir una discordancia entre lo dicho por los demandados y lo existente en la mencionada escritura de Compraventa, al igual que la mala fe en esa negociación.”

6. Que si bien es cierto que la EP 971 de 15 de mayo de 2018 indica que se vende el lote de la carrera 15ª N° 30-51, referencia catastral 01-02-00-00-1796-00-33, con una medida de 395m2, también se dice que se reserva un

área de mayor extensión de 6ha y 3.697, lo cual es inexacto. Se sustentó de la siguiente forma:

“Ahora fundamentemos lo relacionado con la situación esgrimida en el libelo de la demanda en lo concerniente a que el predio relacionado en la compraventa contenida en la E. P. No.971 del 15/5/2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, es totalmente diferente al inmueble singularizado en los linderos y medidas de esa escritura pública y en sus medidas. El Juez de conocimiento al sopesar esta petición se fundamento en una Resolución expedida por el IGAC, la cual fue gestionada por la señora Badel Ceballos pero luego de tener dicho inmueble debidamente registrado a su nombre en su respectiva Matrícula inmobiliaria, donde aparece el área de dicho lote.

Pero resulta señor Juez, lo siguiente: Obra en el expediente la Cartilla Catastral del sector de la Carrera 15A con la Calle 30 del Barrio Nuevo Majagual de esta ciudad. En esa E. P de compraventa se manifiesta que el lote a vender es el de la Carrera 15A No.30-51, referencia catastral No.01-02-00-00-1796-0033-0-00-0000, que en estricta ubicación se encuentra en la parte izquierda entrando por la carrera 15A, lo cual está plenamente identificado en la cartilla catastral arriba aludida

Según Certificado del IGAC del 09 de Agosto de 2018 No.2504-402111-39416-0 que tiene los siguientes predios colindantes: Norte: 01-02-00-00-1796-0034-0-00-00-0000 19.29Metros Oriente: 01-02-00-00-1796-0007-0-00-00-0000 y 0009 18.32 Metros Sur: 01-02-00-00-1796-0032-0-00-00-0000 19.8 Metros Occidente: Carrera 15A 19.98Metros. Tiene un área de 395.00M2 Área construida: 0.00M2. y el propietario es: SUC Vergara Contreras Juan Francisco. AVALÚO. \$21.980.000.

Ahora, el predio de la Carrera 15A No.30-96 se distingue así: Número predial: 01-02-00-00-1795-0017-0-00-00-0000 Dirección: K 15A 30-96 Área del terreno:0H 290-00M2 Avalúo: \$16.137.000 Área construida:0.00 M2 Propietario: Suc Vergara Conteras Juan Francisco Predios Colindantes: Norte: 01-02-00-00-1795-0016-0-00-00-0000 26.76Metros Oriente: Carrera 15A 10-32 Metros Sur: 01-02-00-00-1795-0018-0-00-00-0000 10.32 Metros Occidente: 01-02-00-00-1795-0031-0-00-00-00 y 0032 10.89 Metros.

Según la Escritura de compraventa 971 del 15/05/2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo los linderos y medidas del inmueble allí relacionado son los siguientes: Frente, colinda con Carrera 15A en medio y mide 10.80 Metros. Por el Fondo, colinda con predios de Herederos de Juan Vergara y mide 10.80 Metros. Derecha Entrando, colinda con Enilda Ruiz y mide 29 Metros y por la Izquierda entrando, colinda con Alexandra Quintero y mide 28 Metros. Área del terreno: 302.40 M2. Y Dice que se reserva después de esta venta la cantidad de 6has más 3.697.60 M2.

Ante lo anterior tenemos las siguientes falencias o datos erróneos donde se demuestra que en la E, P, antes mencionada se vende el lote de la Carrera 15A No.30-51, pero tomaron las medidas y linderos del inmueble de la Carrera 15A No.30-96. El inmueble del cual se dice se vende se encuentra localizado en la Manzana 1796 y el de la Carrera 15A No.30-96 se encuentra en la Manzana 1795. Si el lote de la Carrera 15A No.30-51 tiene un área de 395M2, entonces de donde surge la reserva de 6Has más 3.697.60 M2. Si el lote de la carrera 15ª No.30-96 tiene 290 M2, entonces el primero no debe reservarse las 6Has más 3.697.60 M2, sino 15.00M2.

En la E. P. de compraventa 971 del 15/5/2018 de la Notaría tercera se dice que se vende 302.40 M2, pero el certificado de I IGAC dice que tiene un área de 395M2. Si el lote de la Carrera 15A No.30-51 tiene un área de 395 M2 y su valor es de \$21.980.00 y se le segrega un lote de un área de 290M2, entonces por que se hizo dicha E. P. por \$5.000.000, siendo que de acuerdo a lo anterior su valor debió ser casi el mismo, por cuanto de ese lote sólo el área a reservar serían 105M2 Lo anterior se encuentra demostrado señor Juez con los documentos antes mencionados y se demuestra la forma de mala fe como fue vendido dicho inmueble.”

Finalmente, sustentó dos argumentos, el uno, referido a que la resolución de la curaduría urbana N° 0212 de 11 de mayo de 2015, no estaba ejecutoriada, y el otro, a establecer el mérito de la promesa de compraventa aportada al proceso por el demandante. Acerca de éstos dos argumentos el despacho debe advertir que a pesar de que hacen parte de la sustentación aquí planteada, los mismos no constituyeron base de los reparos propuestos en la audiencia de 16 de octubre de 2019. Esto fue lo argumentado en la sustentación que no fue objeto de reparo:

- *“Ahora señor Juez, hemos manifestado en las peticiones de la demanda que la misma se declare la nulidad de la E. P. No.971 del 15/5/2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, porque la Resolución No.0212 del 11 de Mayo de 2018 emanada de la Curaduría Primera Urbana de Sincelejo que concede permiso al señor Manuel Arieta para Vender el lote arriba mencionado y desenglobarlo del de mayor extensión no debía tomarse para la elaboración de ese acto escriturario por no estar ejecutoriada, es totalmente cierto como se demuestra en el Documento aportado a la demanda por que se hizo la Escritura el mismo día en que la curaduría Primera Urbana de Sincelejo le notifica dicha Resolución al señor Arrieta Salgado.*

El señor Juez al fallar insinúo que lo recomendable era que esa resolución debía atacada vía administrativa para su anulación y no por esta vía, lo cual es completamente erróneo. Es desacertado porque nunca pedí que se declare nula esa Resolución, sino que la Escritura pública plurimencionada no debía

extenderse por que esa resolución no estaba en firme, como en efecto lo és, y por ello acarrea causal de nulidad.”

- *De otro lado, el Juez para fallar le restó mérito a la promesa de compraventa aportada al proceso en la cual Juan Francisco Vergara ve promete vender un lote de terreno a Isidro Correa en el Barrio Majagual de Sincelejo, se hizo para demostrar que sobre ese lote había la promesa de venderlo a Isidro Correa y hoy está en posesión de Nina Contreras como se ratificó por los testigos y que por lo tanto, esa promesa de compraventa la respetaba mi mandante y por ello nunca autorizaría al señor Manuel Arrieta para que lo vendiera.*

Esa promesa de compraventa no dice exactamente el lugar de su ubicación que tiene hoy en día, que es Carrera 15A No.30-96, no lo decía por que en ese entonces ese predio era lo que se conoce popularmente como una paja y luego de trazarle sus calles y de ser vendido, es cuando los sucesores de Juan Vergara Contreras ubica a Nina Contreras en el lugar que hoy ocupa.

Entonces, al no haberse propuesto reparos concretos sobre tales aspectos, en la forma establecida en el artículo 320 del CGP, que en su parte pertinente señala que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine **únicamente** los reparos concretos del apelante, estas argumentaciones no serán tenidas en cuenta a efectos de resolver la alzada, pues, como bien lo define la norma procesal, los reparos deben ser concretos, no generalizados y, en tal sentido, tal reproche no fue materia de reparo. Y de igual forma, sólo se pronunciará el despacho sobre aquellos reparos que fueron debidamente sustentados.

7. CONSIDERACIONES.

7.1. Presupuestos procesales.

No advirtiendo causal de nulidad que imponga invalidar lo actuado, procede el juzgado a resolver el presente litigio.

7.2. Fundamentos normativos.

El artículo 281 del CGP en su parte pertinente dispone:

“ARTÍCULO 281. CONGRUENCIAS. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás

oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.”

De esta manera la sentencia viene a estar delimitada, inicialmente, por los hechos y pretensiones de la demanda, así como por las excepciones propuestas. Convirtiéndose el contenido tales actos procesales en los parámetros que para decidir habrá de tener en cuenta el juez, pues, de no hacerlo violaría el principio de congruencia antes señalado.

Ahora, la decisión judicial, también habrá de fundarse en las pruebas que las partes han incorporado al proceso en forma oportuna y regular, tal como lo enseña el artículo 164 del CGP.

La pretensión de ésta demanda se refiere a la declaración de nulidad de la escritura pública 971 de 15 de mayo de 2018, de la Notaría Tercera de esta ciudad, de manera que se debe determinar si en el presente caso tal fenómeno de invalidez del contrato, se encuentra demostrado.

En este sentido, tenemos que el artículo 167 del CGP en su parte pertinente dispone:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”

De manera que en el presente caso, es a la parte demandante, a quien le correspondía entrar a acreditar la existencia de la nulidad del contrato celebrado, pues, fue ella quien así lo alegó.

7.3. La solicitud de nulidad absoluta del contrato.

La invalidez alegada fue la nulidad absoluta del contrato, tal como se advierte en la pretensión primera de la demanda, la cual no fue objeto de reforma en la oportunidad en que la parte demandante hizo uso de tal figura. Y ciñéndonos a tal pretensión, se estudiará seguidamente la nulidad absoluta del contrato.

En los artículos 1740 y 1741 del Código Civil se regulan las nulidades absolutas de los contratos, tema ampliamente abordado por la doctrina y por la

jurisprudencia de nuestras Cortes, destacando dentro de éstas las siguientes causas que la originan:

1. Objeto ilícito; 2. Causa ilícita; 3. Incapacidad absoluta; 4. La omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza.

Resulta importante entonces, para ir encarrilando la decisión judicial en congruencia con las pretensiones de la demanda, desentrañar cuál de estas causales se alegó y demostró dentro del proceso.

Pues bien, encuentra el despacho que se alegaron varios supuestos fácticos como constitutivos de irregularidades, entre ellos los siguientes:

1. Que si bien el demandante le otorgó poder¹ al demandado MANUEL ARRIETA SALGADO, el mismo sólo era para firmar escrituras públicas, no para realizar la venta parcial recogida en la escritura de la cual se está solicitando la nulidad absoluta. De manera que el demandado excedió el poder conferido. Que el demandado no tenía poder para gestionar licencia en la curaduría urbana, extralimitándose en el poder otorgado por el demandante.
2. Que el demandante jamás realizó negociación alguna con la demandada CRISTINA BADEL CEBALLOS, existiendo una falsedad por parte de los demandados.
3. Que los linderos del predio dado en venta y establecidos en la escritura pública N° 971 de 15 de mayo de 2018 no corresponden realmente a ese inmueble de la carrera 15ª N° 30-51, sino a otro ubicado en la carrera 15ª N° 30-96.
4. Que los demandados en forma fraudulenta engañaron a la señora ENILDA RUIZ, quien era arrendataria del lote vendido, cuya arrendadora era la señora NINA CONTRERAS, pues, le manifestaron a aquella que el padre de Nina Contreras, les había dado permiso para ingresar a ese lote y se los había vendido, lo cual es falso.
5. Que el lote vendido es el de la carrera 15ª N° 30-51 con referencia catastral 01-02-00-00-1796-0033-000 y el de la carrera 15ª N° 30-96, tiene referencia catastral 01-02-00-00-1795-0017-000, es decir, éste último pertenece a otra manzana diferente.

¹ Poder general EP. 760 de abril 16 de 2018.

6. Que en la escritura pública se indica que el precio de la compraventa fue de \$5.000.000, siendo que el valor catastral que aparece en el certificado catastral del IGAC es de \$21.800.000.

Es así como de estos supuestos se fundamentó la pretensión de nulidad absoluta de la escritura de compraventa N° 971 de 15 de mayo de 2018 de la Notaría Tercera de la ciudad de Sincelejo.

7.4. Problema Jurídico.

Corresponde ahora determinar, si las falencias o irregularidades señaladas se enmarcan dentro de las causales que dan origen a la nulidad absoluta de un contrato y si la sentencia de primera instancia, por tanto, debe ser revocada.

7.5. Respuesta al problema jurídico.

Para este despacho judicial no existe la nulidad absoluta deprecada y, por tanto, la providencia proferida por el a quo debe ser confirmada, con base en las siguientes argumentaciones.

Tal como se encuentra vista la pretensión, se solicita es la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública N° 971 de mayo 15 de 2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo. De manera que resulta importante destacar tal posición jurídica, pues, con base en el principio de congruencia mencionado anteriormente, tal pretensión impone un límite en la función del juez y, dicho sea de paso, no puede confundirse esta figura alegada, con la nulidad relativa de contratos, pues, se fundamentan y desarrollan a partir de causas y conceptos diferentes.

Con base en ello, tenemos que las causales de nulidad absoluta están dadas por el objeto ilícito, la causa ilícita, los actos celebrados por incapaces absolutos y la omisión de requisitos que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos.

7.5.1. El artículo 1866 del Código Civil establece que pueden venderse todas las cosas corporales o incorporales, cuya enajenación no esté prohibida por la ley.

Por su parte, el artículo 1521 *ibídem*, establece que hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas que no están en el comercio (como los bienes de uso público), de los derechos y privilegios que no pueden transferirse a otra persona (como los derechos personalísimos de uso y habitación) y de las cosas embargadas por decreto judicial (puesto que materializado el embargo, los bienes quedan por fuera del comercio).

Entonces, sobre este punto en concreto, tenemos que el contrato celebrado tuvo por objeto la compraventa de un inmueble, el cual presentaba todas las características para ser enajenado y adquirido, porque por ejemplo, no estaba embargado o en términos generales fuera del comercio, no era un bien de uso público y tal tipo de negociación es avalada y regulada por nuestra normatividad civil, es decir, no está prohibida por la ley. Entonces, el objeto del contrato desarrollado en el presente caso, era lícito.

7.5.2. En relación con la causa ilícita debemos señalar que constituye causal de nulidad absoluta del contrato. El artículo 1502 del Código Civil expresa que en todo acto y declaración de voluntad debe concurrir una causa lícita y el 1524 expresa que no puede haber una obligación sin una causa real y lícita, entendiendo por tal el motivo que induce al acto o contrato y, se entiende por causa ilícita, la prohibida por la ley o contraria a las buenas costumbres y al orden público.

Ahora, esta causal no fue alegada como la que daba pie a la declaración de nulidad absoluta solicitada y en todo caso, debía ser acreditada probatoriamente por la parte demandante.

También se define la causa como aquel interés que motiva o mueve a las partes a obligarse y entendemos como causa lícita aquella que no está prohibida por la ley, no es contraria a las buenas costumbres ni al orden público. En este caso las partes tenían intereses de naturaleza patrimonial para actuar, por lo menos eso fue lo que se reflejó de las pruebas obrantes en la actuación, una de recibir un dinero por una propiedad y otra, de recibir el dominio de un inmueble a cambio del pago efectuado. Esa causa reflejada se muestra desde todo punto de vista lícita.

De igual manera, la Corte en su jurisprudencia ha señalado que la causa se presume lícita y es carga de quien la alega como causal de nulidad absoluta,

entrar a demostrarla. Indicó la Corte Suprema²: “... *En esta situación el problema probatorio, en relación con la causa, se resuelve en el sentido de que quien alega que un contrato carece de causa o la tiene ilícita, es quien debe suministrar la prueba correspondiente*”

7.5.3. En relación con la causal de nulidad absoluta referida a la incapacidad absoluta de las partes participantes del contrato que se pretende declarar nulo, debe indicarse brevemente que no se encuentra acreditada la incapacidad absoluta de quienes intervinieron en dicho acto y, por el contrario, los intervinientes en el acto contractual gozan de la misma, nada diferente quedó probado en el proceso, siendo la capacidad la regla general y la incapacidad la excepción. Así mismo, sobre esta causal no se dirigió reproche alguno por el demandante y recurrente.

7.5.4. Finalmente, la última causal de nulidad absoluta regulada por nuestra legislación sustantiva civil, se refiere a la omisión de ciertos requisitos que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos, parece ser está la alegada por el demandante como la causal que configura la nulidad absoluta deprecada en las pretensiones, sin embargo, la misma no se configura en el presente asunto.

En efecto, el no cumplimiento de requisitos o aquellas irregularidades que dan lugar a la nulidad absoluta del contrato, pueden estar referidos a la forma en que ha de expresarse el consentimiento, que para el caso concreto de compraventa de inmuebles, debe ser expresado mediante escritura pública, lo cual ha ocurrido en este caso (Escritura Pública N° 971 de mayo 15 de 2018 de la Notaría tercera de Sincelejo). Es lo que se ha denominado requisitos ad substantiam actus. De manera que la falta de este requisito conduce a la inexistencia o nulidad absoluta del contrato, pero se reitera, el consentimiento para concretar el acuerdo negocial estuvo expresado cumpliendo tal requisito ad substantiam actus.

También puede constituir nulidad absoluta, no sólo la forma de expresar el consentimiento, sino otros elementos de la naturaleza propia del contrato celebrado. Por ejemplo, es de la naturaleza del contrato de compraventa, como en todo contrato, que exista una manifestación de voluntad, un consentimiento, el cual se recogió en la escritura pública N° 971 de 15 de mayo de 2018, por tratarse sobre inmuebles, en la forma vista antes. Así mismo, cuando el objeto o la causa sea ilícitos, lo cual ya también fue abordado y, finalmente, cuando no se

² Casación del 8 de marzo de 1946. GJ, t LXXXI, página 537

encuentren presentes dentro del acuerdo de voluntades los elementos que determinan la naturaleza de un contrato de compraventa, en este caso, el precio y el objeto. Pero en el caso de marras, se puede fácilmente advertir que se trata de un genuino contrato de compraventa determinado por el objeto y el precio del mismo, elementos que se encuentran presentes en la escritura contentiva del contrato de compraventa.

Razones como la alegada por el recurrente sobre la venta de cosa ajena por ausencia de poder especial o que el precio fue menor al avalúo catastral, no constituyen causales de nulidad absoluta. Es más la venta de cosa ajena es perfectamente válida y regulada en la ley (art. 1871 CC), de manera que no comporta un objeto ilícito y, así mismo, el precio del bien, pues, en todo caso, la misma ley prevé que ello puede ocurrir y regula acciones para enervar cualquier situación relacionada con ese punto y que no conlleva nulidad absoluta del contrato.

En este sentido, al no advertirse causa ilícita, objeto ilícito, incapacidad absoluta y omisión a los requisitos para el valor de ciertos actos o contratos, tales como que el consentimiento en relación con venta de inmuebles se exprese a través de escritura pública o aquellos elementos de la naturaleza del contrato de compraventa, precio y objeto, no resulta acreditada la nulidad absoluta deprecada y señalada en los hechos de la demanda. Y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1741 cc, cualquier otra clase de vicio produce nulidad relativa, pero la misma no fue la alegada por el demandante.

Miremos bien los reproches del demandante. Para ello tenemos que en el escrito de sustentación expresó que ***cuando se presentó la demanda de la referencia estamos haciendo alusión al valor que tenía los actos internos o de Fondo que tiene intrínsecos la Escritura pública No.971 del 15/5/2018 de la Notaría Tercera de Sincelejo, que no son otros que los contemplados en los literales de la A hasta la H del Hecho 12 del líbello de la demanda y de las pretensiones de la misma.*** Estos serían los siguientes:

1. Que si bien el demandante le otorgó poder³ al demandado MANUEL ARRIETA SALGADO, el mismo sólo era para firmar escrituras públicas, no para realizar la venta parcial recogida en la escritura de la cual se está solicitando la nulidad absoluta. De manera que el demandado excedió el

³ Poder general EP. 760 de abril 16 de 2018.

poder conferido. Que el demandado no tenía poder para gestionar licencia en la curaduría urbana, extralimitándose en el poder otorgado por el demandante.

Aquí lo que se evidencia es una alegación acerca del presunto exceso en que incurrió uno de los demandados al ejercer la representación del demandante, aspecto ajeno a la nulidad absoluta del contrato y que se ubica en los terrenos del artículo 2157 del CC, el cual señala:

“ARTICULO 2157. <LIMITACION DEL MANDATO>. El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo.”

De esta forma, cualquier tipo de acusación erigida en tal sentido tiene como fundamento una figura diferente, regulada en otra norma. Tema que fue tratado por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil en sentencia del día 12 de 2007, radicación C-0500131030142000-00310-01:

«El mandatario, como es apenas natural, es responsable de los perjuicios que le cause al mandante, provenientes de culpa o dolo en el desempeño del negocio confiado, en los casos en que se sustrae totalmente, lo cumple deficientemente, lo ejecuta contraviniendo las instrucciones impartidas, salvo que la ley lo autorice a obrar de otro modo (artículos 2157 del Código Civil y 1266 del Código de Comercio).

2. Que el demandante jamás realizó negociación alguna con la demandada CRISTINA BADEL CEBALLOS, existiendo una falsedad por parte de los demandados.

Sobre este punto particular el despacho quiere hacer ver que entre demandante y demandado existía un acuerdo tendiente a gestionar la legalización de varios predios, de manera que la sucesión por virtud de la cual le fue adjudicado el inmueble 340-6625, se tramitó con auspicio del señor MANUEL ARRIETA SALGADO, para posteriormente legalizar particularmente cada predio. Eso fue lo manifestado por éste último en su interrogatorio.

Venían efectuando la tarea correspondiente y en virtud de que el demandante no quería estar haciendo vueltas de notaría, le otorgó poder al señor ARRIETA SALGADO para que adelantara dichos trámites, suscribiendo la escritura pública y con facultad para recibir. No fue otra cosa la establecida y las diferencias en los criterios de interpretación de ese clausulado, no constituyen objeto de la

pretensión incoada en este asunto, pues, como antes se vio, se radican en un supuesto exceso del mandato.

Si el demandante fue engañado, o fue inducido en error, constituiría ello una discusión que se aleja de los terrenos de la nulidad absoluta, para fincarse en los de la nulidad relativa, pues, los vicios del consentimiento generan tal tipo de sanción y no la que fue pretendida en la demanda.

3. Que los linderos del predio dado en venta y establecidos en la escritura pública N° 971 de 15 de mayo de 2018 no corresponden realmente a ese inmueble de la carrera 15ª N° 30-51, sino a otro ubicado en la carrera 15ª N° 30-96. Que los demandados en forma fraudulenta engañaron a la señora ENILDA RUIZ, quien era arrendataria del lote vendido, cuya arrendadora era la señora NINA CONTRERAS, pues, le manifestaron a aquella que el padre de Nina Contreras, les había dado permiso para ingresar a ese lote y se los había vendido, lo cual es falso. Que el lote vendido es el de la carrera 15ª N° 30-51 con referencia catastral 01-02-00-00-1796-0033-000 y el de la carrera 15ª N° 30-96, tiene referencia catastral 01-02-00-00-1795-0017-000, es decir, éste último pertenece a otra manzana diferente.

Aquí señaló el demandante que fue inducido en error en la venta correspondiente, pues, si bien conocía las gestiones que adelantaba el demandado, pensó estar transfiriendo otro bien inmueble, lo cual, como se advirtió en el punto anterior, constituiría materia de exceso de mandato y de consentimiento viciado por error, que no compete a la nulidad absoluta.

4. Que en la escritura pública se indica que el precio de la compraventa fue de \$5.000.000, siendo que el valor catastral que aparece en el certificado catastral del IGAC es de \$21.800.000.

Como antes se advirtió, la ausencia de precio generaría la inexistencia o nulidad absoluta del contrato de compraventa por ausencia de uno de los elementos de la naturaleza de tal tipo de contrato, pero en este caso, el embate está dirigido a sostener no la inexistencia del precio, sino que el mismo es menor con el del avalúo catastral, aspecto ajeno a la figura de la nulidad absoluta.

Tenemos de esta forma que las irregularidades o taras expuestas por el demandante no constituyen ellas nulidades de carácter absoluto, sino que, tratándose de otro tipo de vicios, bien pudieran ser configurativas de nulidad relativa, instituto ajeno al estructurado por el demandante.

Finalmente, aspectos referidos a discrepancias en la cédula catastral del bien inmueble, a su dirección y otro tipo de inconsistencias de ésta naturaleza, llevan a señalar que no están dirigidas a invalidar absolutamente el contrato de compraventa celebrado, pues, como lo dijo el mismo recurrente, estas formalidades pueden ser corregidas o subsanadas mediante otra escritura pública. De manera que inexactitudes entre el área vendida y el área que se reservó el demandante, pueden ser objeto de corrección pues se trata de errores netamente aritméticos y, de igual manera, existe el procedimiento correspondiente ante la oficina competente para la actualización de linderos y medidas. Se debe señalar también que en relación con la no protocolización de la promesa de venta del señor ÁLVARO ALVIS, no constituye ello ningún tipo de vicio que genere nulidad absoluta, pues, del documento escriturario se puede fácilmente observar que no se trataba de la materialización de ninguna promesa de venta del mencionado señor, sino de un acto de venta entre el demandante y la demandada, a través del señor ARRIETA SALGADO.

La Corte Suprema ha establecido lo siguiente:

“De conformidad con lo dispuesto por el Decreto-ley 960 de 1970, en el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública, se distinguen varias etapas sucesivas e independientes entre sí, cuales son: la recepción de las declaraciones de los otorgantes; la extensión de las mismas, es decir, la incorporación al documento de la "versión escrita" de lo declarado; el otorgamiento, o sea, el asentimiento de los otorgantes al texto que ha sido extendido en el instrumento; y, por último, la autorización que, a tenor del artículo 14 del Decreto-ley 960 de 1970, consiste en "la fe que imprime el notario" al instrumento, lo que realiza luego de verificar el cumplimiento de los "requisitos pertinentes" y en atestación pública "de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados".

Dado que durante el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública puede incurrirse en nulidad, lo que acontece cuando se omite el "cumplimiento de los requisitos esenciales", o pueden ocurrir irregularidades de menor entidad "desde el punto de vista formal", el Decreto-ley 960 de 1970 dedicó su Título III a la "Invalidez y Subsanción de los Actos Notariales"

De los primeros, se ocupa en forma específica el artículo 99 del Decreto en mención, casos en los cuales se sanciona por el legislador el vicio de que se trate, con la invalidez del acto notarial en cuestión.

En cuanto a las demás irregularidades, éstas pueden ser objeto de "Subsanación", enmienda o corrección, y de ello se ocupan las restantes normas del Título III del aludido Decreto 960 de 1970, cual acontece cuando a pesar de haberse cumplido los requisitos esenciales para el nacimiento de una escritura pública a la vida jurídica, por una circunstancia ajena a las partes y atribuible al Notario, éste no la firmó. En tal hipótesis, quien ocupe el cargo podrá suscribir con posterioridad el documento para elevarlo a la categoría de escritura pública, previa autorización de la Superintendencia de Notariado y Registro (Art. 100, Decreto-ley 960 de 1970 y Art. 47 del Decreto 2148 de 1983), (...)"⁴.

El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 recoge "desde el punto de vista formal" los motivos de nulidad de las escrituras en los eventos de omitirse los siguientes presupuestos esenciales: "1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones".

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.

⁴CSJ SC Sentencia Enero 31 de 1995, radicación n. 4293.

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”⁵. (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.

3.1 En efecto, el canon 1741 de la misma obra dice: “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. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

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 sustanciam 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**.

De esta manera, se impone en el presente caso la confirmación de la sentencia de primer grado, pues, no se demuestra la existencia de la nulidad deprecada, pues, de los elementos de prueba aportados y recogidos a la actuación no se estructuran los elementos de la nulidad absoluta, pues, los testimonios no dieron cuentas de motivos que configurara la misma, tales como el objeto ilícito, la causa

⁵CSJ SC Noviembre 31 de 1998 radicación n. 4826

ilícita, la ausencia de consentimiento expresado por escritura pública y la falta de los requisitos para la validez del contrato de compraventa.

Por todo lo anteriormente expuesto, El Juzgado Tercero Civil del Circuito de la ciudad de Sincelejo, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Sincelejo, el 16 de octubre de 2019, de acuerdo con lo expuesto.

SEGUNDO: Previa las anotaciones del caso, remítase el expediente al juzgado de origen. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Firmado Por:

JOSE DAVID SANTODOMINGO CONTRERAS

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE SINCELEJO-SUCRE

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:

3b20a778ee8ee5f774a63bc717fd309ada8a6e39a5c7f7ccaeff56c92f23142c

Documento generado en 19/04/2021 06:15:40 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>