



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Trece de julio de dos mil veintidós

SENTENCIA N°: 14
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2016-00889-00
CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE: MARÍA BETTY DEL SOCORRO CARDONA DE AGUDELO
DEMANDADO: ARBEY ANTONIO AGUDELO CARDONA
DECISIÓN: NIEGA

De conformidad con lo dispuesto en el inciso final del párrafo 3 del artículo 390 del C.G.P., se procede a proferir sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso verbal sumario con pretensión de nulidad de escritura pública, promovido por la señora María Betty del Socorro Cardona de Agudelo quien cediera su derecho litigioso al señor Humberto Emigdio Agudelo Gómez en contra del señor Arbey Antonio Agudelo Cardona.

ANTECEDENTES

Señala la parte demandante que mediante escritura pública No. 1699 del 27 de junio de 2.008 de la Notaría 18 de Medellín, transfirió mediante compraventa y a favor del señor Arbey Antonio Agudelo Cardona, el bien inmueble ubicado en la calle 26 #68-29 de ésta municipalidad, primer piso, Edificio María Betty P.H., identificado con MI. 001-978613.

Indicó haberse pactado como precio, la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) el cual sería pagado una vez al demandado le aprobaran un crédito, sin embargo, obtenido dicho crédito, el demandado se negó a pagar el precio del inmueble, debido a ello, procedió a requerirlo en varias oportunidades y dado que no ha obtenido el pago, afirma que el contrato es nulo absolutamente a falta de precio.

Agregó que el 16 de septiembre de 2.016, en audiencia de conciliación con el demandado, éste reconoció que no había cancelado el precio del bien dado en venta, tampoco monto alguno por concepto de arriendo y que había vivido allí hace más de ocho años. En dicha oportunidad, el señor Arbey Antonio Agudelo Cardona se comprometió a entregar el bien inmueble en buen estado a la demandada, el día 16 de noviembre de 2016, a través de un nuevo acto escritural, contentivo de la

trasferencia del derecho de dominio en favor de la demandante, quedando las partes a paz y salvo por cualquier concepto.

Manifiesta que pactaron como nuevo precio de la casa, la suma de veinticinco millones doscientos treinta y nueve mil quinientos cincuenta y tres pesos (\$25.239.553), conforme al avalúo catastral del inmueble, y la firma de la escritura para el día 22 de septiembre a las 9 de la mañana en la Notaría 1° de Itagüí, pero al ser el demandado privado de la libertad por violencia intrafamiliar, no fue posible realizarlo.

Agregó que como no fueron aceptadas las mejoras realizadas por el demandado, se acordó que estas no se pagarían a la demandante, dado que el demandado vivió 8 años en el inmueble sin pagar canon de arrendamiento.

De acuerdo con los hechos que expone, pretende i) se declare aprobada el acta de conciliación Nro. 1862 del 16 de septiembre de 2016 celebrado ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Asociación de Consumidores de Medellín; ii) Que se declare que la escritura pública Nro. 1699 del 27 de junio de 2008 de la Notaría 18 de Medellín, es nula por ausencia total de precio, ante la inexistencia de pago por parte del demandado, que se oficie a la notaría la cancelación de la anotación Nro. 2 y, iii) se declare que, por ministerio de la conciliación, entre demandante y demandado se encuentran a paz y salvo por concepto de arrendamiento y cualquier tipo de mejoras realizadas al inmueble.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 06 de octubre de 2016 se admitió la presente demanda, y se dio el trámite contemplado en el art. 390 y siguientes del C. G. del P.

Del sumario se desprende que el demandado se notificó personalmente ante el Despacho, el 19 de noviembre de 2018, tal como obra a folio 54 y contestó la demanda dentro del término, allanándose a las pretensiones.

Mediante auto del 28 de marzo del 2019, se rechazó el allanamiento, por no cumplir los presupuestos de los artículos 98 y 99 del C.G.P.

Por auto del 9 de diciembre de 2019, se decretó pruebas dentro del presente trámite y comoquiera que se reducían a las meramente documentales, se procedió a indicar que se dictaría sentencia anticipada, conforme lo prevé el artículo 278 del C.G.P.

Finalmente, a través de providencia del 15 de diciembre de 2021, se aceptó la cesión de derechos litigiosos que hizo la demandante a favor del señor Humberto Emigdio Agudelo Gómez.

OBJETO JURÍDICO

Se contrae en resolver si se cumple con los presupuestos necesarios para la pretensión de nulidad absoluta de escritura pública contentiva de la compraventa del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-978613.

CONSIDERACIONES

1. De la formación del contrato

Los contratos solemnes o formales, según lo dice el art. 1500 del C. Civil son aquellos que están sujetos *“a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil”*, es decir, aquellos en los cuales el consenso de las partes por sí solo no produce su perfeccionamiento y por ende resulta inapropiado para generar las obligaciones. Cuando hay contrato solemne ha dicho la Corte, la formalidad se exige so pena de nulidad, o sea que imperativamente la impone la ley y la voluntad por sí sola resulta impotente para hacer nacer un acto válido.

El acuerdo de voluntades es creador de obligaciones, origina contratos y consecuentemente, relaciones jurídicas entre las personas. Las relaciones jurídicas producidas como consecuencia de la celebración de un contrato, se reglamentan tanto en su formación como en su cumplimiento. Así, pues, para la celebración de los actos jurídicos se han establecido requisitos que, de no concurrir ellos, arrastran diferentes clases de sanciones de carácter civil. Empero, aun formándose el contrato conforme a la ley, es posible que durante su vigencia se presenten hechos o acontecimientos provenientes de la voluntad de las partes o consagrados de manera expresa en la ley, que determine que el contrato deba desaparecer: en el primer caso nos encontramos, por regla general, ante los fenómenos de la inexistencia y de la nulidad; en el segundo ante el fenómeno de la resolución.

El artículo 1501 del Código Civil reza: *“se distingue en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza y las puramente accidentales.”*

Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por cláusulas especiales

Son elementos de la esencia de un contrato el consentimiento, el objeto y la causa, si al acto jurídico le falta uno de estos elementos generará una nulidad absoluta.

Resulta conveniente memorar, que siendo por definición el consentimiento uno de los requisitos esenciales para la existencia del acto jurídico, cuando es sano, libre y espontáneo es así mismo elemento esencial para su validez, pues la ley no solamente reconoce la facultad que tienen los particulares para regular en gran parte sus relaciones jurídicas mediante manifestaciones privadas de voluntad, sino que también dispone de los mecanismos adecuados para protegerlos contra su propia ignorancia, y principalmente, contra el error, fraude y la violencia de que pueden ser víctimas al hacer uso de la referida facultad .

Por este motivo, para todo acto jurídico no solamente se requiere que los agentes otorguen voluntariamente su consentimiento, sino que también se exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y de libertad, fuera de lo cual el acto existe, pero queda viciado de nulidad; es decir, que no adolezca de ciertos vicios, cuya presencia destruye esa libertad y conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Así, el Código Civil, luego de expresar en el artículo 1502 que *“para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad...”*, es necesario, entre otras cosas: *“...que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio”*. Determinó en el artículo 1508 ibídem, que los vicios de que puede adolecer el consentimiento son el error, la fuerza y el dolo; o sea, que a la luz de dicha codificación la validez de un acto jurídico depende, en gran parte, de que la manifestación de la voluntad de todos y cada uno de los agentes no se produzca bajo el imperio de la coacción física o moral, ni a causa de un error fortuito o provocado por el dolo de otro de los agentes.

2. De la nulidad

Doctrinariamente, la figura de la nulidad, en materia contractual, configura un castigo o sanción civil, por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos.

De conformidad con lo normado en el artículo 1740 del Código Civil, *"es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa"*.

El artículo 1741 del Código Civil, describe las causales que dan origen a la nulidad, *"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."*

La nulidad entonces, ostenta dos calidades, absoluta o relativa, la primera se dirige a proteger el interés general, pues se encuentra destinada a sancionar aquello que revista el carácter de ilícito y se produce cuando existe: 1. objeto ilícito, 2. causa ilícita, 3. falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza, y 4. incapacidad absoluta; la segunda, protege el interés privado o particular y se produce cuando los elementos del acto o contrato (consentimiento- capacidad – forma) se encuentran viciados.

Ahora, la declaración de nulidad absoluta puede ser solicitada por cualquier persona que tenga algún interés legítimo o del Ministerio Público, en este último caso, únicamente en aras de proteger la moral y la ley, y debe ser declarada de oficio por el juez del conocimiento, cuando "aparezca de manifiesto", esto es, cuando es ostensible, notoria o evidente, según el artículo 1742 del C. Civil.

Por su parte la nulidad relativa solo puede, declararse a petición de parte y así mismo, solo puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio lo han establecido las leyes o por sus herederos o cesionarios. Art. 1743 ibídem.

3. De la nulidad de escritura pública, diferencia normativa.

Es de resaltar que las causales de nulidad antes enunciadas difieren de las relativas a las de *“nulidad de las escrituras públicas”*, consagrados en el precepto 99 del Decreto 960 de 1970, según el cual *“[d]esde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omita el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos: 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 aparezca 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. – 7. Cuando no se hallan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”*.

Con fundamento en lo anterior, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que, *“(...) cuando se trata de atacar el negocio jurídico en una escritura pública, ello puede encontrar causa en el propio acuerdo de voluntades o, lo que es distinto, en la forma como las declaraciones de los contratantes quedaron consignadas en el instrumento notarial, respondiendo en consecuencia, los primeros defectos a aspectos esencialmente sustanciales y los segundos a cuestiones meramente formales”* (Sentencia de 17 de julio de 2000, exp.5506).

Igualmente, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia con radicado N° 1100131030401999-01651-01 del 13 de diciembre de 2013, expresó que con relación a los *“contratos solemnes”*, como aquellos *“de disposición o gravamen de bienes inmuebles”*, que al tenor del artículo 12 del Decreto 1260 de 1970 *“deberán celebrarse por escritura pública”*, de conformidad con el precepto 14 *ibídem*, el *“consentimiento”* se concreta al momento del *“otorgamiento”*, el cual consiste en *“(...) el asentimiento expreso que aquellos [los contratantes] prestan al instrumento extendido (...)”* y la prueba de ese hecho es la *“firma”* que han de estampar o imprimir los comparecientes, acorde con el canon 35 *ejusdem*, al indicar que *“(...) la firma de los otorgantes demuestra su aprobación”* y según el 38 *ídem*, debe ser escrita de mano de su propio autor, es decir, autógrafa, sin perjuicio de lo

previsto para cuando alguno de los interesados “no supiere o no pudiese firmar” (art.39 del ordenamiento en cita).

4. Disposiciones jurídicas frente a las restituciones mutuas

En la sentencia SC11331-2015, con radicado No. 11001-31-03-036-2006-00119-01, del 27 de agosto de 2015, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, señaló que, *“El efecto general que se ha reconocido a la declaración de nulidad de un contrato, bien sea la absoluta o la relativa, es el de retornar las cosas al estado anterior a la celebración de ese convenio como si aquel nunca hubiese existido. En ese orden, en virtud del alcance retroactivo de la sentencia sobre las prestaciones ejecutadas con ocasión del negocio jurídico nulo, a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación. Las restituciones recíprocas de los contratantes luego de anularse el acuerdo de voluntades se disciplinan por lo estatuido en el artículo 1746 del Código Civil (...).”*

“(...) Las aludidas prestaciones «dentro de las cuales están, ‘además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado..., sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas» (CSJ SC, 24 Feb. 2003, Rad. 6610), ya que la invalidación apareja la eliminación de los efectos del convenio, según la interpretación que de esa disposición ha hecho la jurisprudencia «se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el Capítulo 4º del Título 12 del Libro 2º del Código Civil’ (G. J., t. CCXXXIV, pág. 886)” (Cas. Civ., sentencia de 21 de junio de 2007, expediente No. 7892; se subraya), esto es, en los artículos 961 a 971 de la citada obra» (CSJ SC 10326, 5 Ago 2014, Rad. 2008-00437-01)”.

De este modo, según lo expresa el artículo 1746 ejúsdem, la nulidad pronunciada en la sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, prescribe además la citada norma:

“...En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos y la posesión de buena o de mala fe de las partes; todo ellos según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”

El efecto de la declaración judicial de la nulidad absoluta y la relativa, es colocar a las partes en el estado previo a la celebración del contrato que se declara nulo, aniquilar ese contrato hacia el futuro y componer las prestaciones mutuas pertinentes al interregno entre la celebración del acto o contrato.

5. Caso concreto

Constituye presupuesto obligado de esta decisión establecer la existencia o no del contrato de compraventa. Para ello, se aprecia:

De acuerdo con la escritura pública Nro. 1699 de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín (fl. 1-4), la señora María Betty del Socorro Cardona de Agudelo transfirió en venta al señor Arbey Antonio Agudelo Cardona, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-978613. Se observa a su vez que se pactó como precio, la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) tal como figura en la cláusula cuarta de la mentada escritura.

En estos términos, se puede predicar que confluyen los requisitos de existencia y de la esencia del contrato de compraventa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1849 del Código Civil, en tanto hay entrega de cosa determinada y compromiso de pago en dinero.

Al respecto, dice el artículo 1849 del Código Civil:

“Artículo 1849. Concepto de compraventa. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”

Es por estas razones que el contrato de compraventa celebrado entre la señora Cardona de Agudelo y el señor Agudelo Cardona presenta los requisitos de la existencia y de la esencia del contrato de compraventa, en tanto se fijó cosa determinada y precio; ello, sumado a lo narrado en los hechos de la demanda, en tanto se afirmó haberse pactado precio y entregado la cosa. Supuestos de hecho que a su vez se tienen por probados, dada la conducta inactiva y pasiva adoptada por la parte demandada.

Ahora, observa esta judicatura que la pretensión de la actora deviene del incumplimiento en cuanto al pago del precio pactado en el contrato de compraventa, tanto es así que, las partes de común acuerdo procedieron a llegar a un acuerdo conciliatorio, mediante el cual el demandado aceptó su incumplimiento y decidieron de mutuo acuerdo, que el demandado le devolviera a la señora Agudelo de Cardona, el inmueble objeto de compraventa, ello da cuenta el acta de conciliación realizada el 30 de agosto de 2.016.

Bajo estos términos, para este Despacho es claro que el contrato de compraventa celebrado por las partes es existente y, por consiguiente, no tiene cabida la nulidad absoluta.

Como tampoco se observa configuración de invalidez, dado que este cumple con los requisitos del artículo 1502 del Código Civil, en tanto fue celebrado por dos personas legalmente capaces, atendiendo a la presunción de capacidad, no hay prueba de vicios en el consentimiento, el objeto es lícito, como su causa y se hizo las solemnidades que se exige para este tipo de contratos sobre bienes inmuebles, en tanto se perfeccionó a través de escritura pública y se procedió a su registro tal como obra en la anotación Nro. 2 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-978613, confluendo así mismo, los presupuestos que exige 1500 del Código Civil, Nral 3° del artículo 1527 ib.

Mismo sentido ocurre con la escritura pública contentiva de la compraventa, en el entendido que no adolece de las causales consagradas en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970.

Así las cosas, se denegarán las pretensiones de la demanda, al no configurarse los presupuestos sustanciales para la pretensión de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre la señora María Betty del Socorro Cardona de Agudelo en calidad de vendedora con el señor Arbey Antonio Agudelo Cardona en calidad de comprador, al reputarse válido y existente tal negocio surgido entre las partes, mucho menos de la escritura pública contentiva de dicho negocio.

Cabe decir que, del acta de conciliación allegada y conforme a los hechos narrados, como mecanismo alternativo de solución de conflictos no necesita aprobación judicial, de otro lado que no es este el mecanismo judicial para buscar su cumplimiento y finalmente, al parecer la pretensión de la actora es la que emerge de la condición resolutoria tácita, elemento natural del contrato de compraventa y

que se encuentra consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, el cual expresa la opción que tiene el contratante insatisfecho de solicitar como consecuencia del incumplimiento de la contraparte, la ejecución forzosa o la resolución, ambas con indemnización de perjuicios, pero en caso de optar por la última, extingue el contrato con el efecto retroactivo de dejar los patrimonios de las partes en el estado en el que se encontraba.

Figura jurídica a la que no acudió la parte actora, tal como se observan en sus pretensiones, de modo que no se declararán prósperas las pretensiones de la demanda, al no quedar demostrado los elementos sustanciales de la acción invocada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. Negar las pretensiones de la demanda incoada por la señora María Betty del Socorro Cardona cedente de los derechos litigiosos al señor Humberto Emigdio Agudelo Gómez frente al señor Arbey Antonio Agudelo Cardona, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO. No condenar en costas a la parte vencida, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P.

TERCERO. Ordenar el levantamiento de la medida cautelar que recae sobre el inmueble identificado con el folio de M.I. Nro. 001-978613. Oficiese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA MARÍA SERINA ACOSTA

Juez