



Soledad, veintiséis (26) de marzo de dos mil veinte (2020)

**REFERENCIA: Proceso Verbal de Nulidad de Contrato de Compraventa de YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO contra ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ y ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA. Radicado N° 08001400301 – 2018 - 00026– 00**

Al despacho de la juez, el proceso de la referencia en el que se encuentra pendiente dictar la sentencia anticipada que en derecho corresponda. **PROVEA.**

**STELLA PATRICIA GOENAGA CARO**  
Secretaria

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD**, veintiséis (26) de marzo de dos mil veinte (2020)

Vista la nota secretarial que antecede y revisado el expediente se observa que, sería el caso de fijar fecha para las diligencias previstas en los artículos 372 y 373 en concordancia con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 443 del C.G.P., de no ser porque se advierte que no es menester el desgate tanto de las partes como de esta judicatura convocando para agotar las etapas establecidas en dichas normas., cuando en el caso de marras se cumplen con los presupuestos procesales establecidos en el numeral 2° del inciso 3° del artículo 278 *ibídem* para dictar sentencia anticipada.

La norma en cita es del siguiente tenor literal:

***Artículo 278. Clases de providencia***

***(...)***

***En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:***

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.***
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.***
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.***

(Negritas y subrayas fuera del texto.)

Examinadas las solicitudes probatorias de la demanda, contestación y escrito que descorre traslado de excepciones, se concluye que el escenario probatorio es en su totalidad de tipo documental, razón suficiente para prescindir de la diligencia en cita por cuanto no existen pruebas por practicar, y resulta entonces procedente proferir la sentencia anticipada que en derecho corresponda.

Por todo lo anterior, procede el despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA**, previas



## CONSIDERACIONES

### I. ANTECEDENTES

#### - PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS

La señora **YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO** en calidad de demandante solicita se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado sobre el bien inmueble distinguido con folio de Matrícula Inmobiliaria N° **041 – 7874** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, ubicado en la carrera 37ª # 27 – 123, entre los señores **ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ** y **ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA**, siendo vendedor y compradora, respectivamente, por versar sobre **CAUSA ILÍCITA**.

Como fundamentos fácticos para el avance de sus pretensiones narra que se encuentra casada con el demandado **ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ** desde el 25 de noviembre de 1979, como consta en acta de matrimonio de la Notaría Única de SITIONUEVO. Que compraron el inmueble objeto de la Litis mediante Escritura de Compraventa N° 3019 del 12 de octubre de 1989, en la que el demandado declaró estado civil casado con sociedad conyugal vigente, registrando el demandado como titular de dominio del bien.

Que el demandado **ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ** mediante contrato de compraventa en el que declara estado civil soltero vende el inmueble a la señora **ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA**, quien es vecina de la vivienda donde habita la demandante **YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO** por más de 30 años, por lo que tiene conocimiento de la condición de casado del vendedor, y que además en varias ocasiones le manifestó que el bien hacía parte de la sociedad patrimonial y no había autorizado venta alguna. Narra que muy a pesar de ello los demandados celebraron el contrato, aprovechado por el demandado para extraer y defraudar la sociedad conyugal existente valiéndose que el predio se encontraba a su nombre.

Que desde antes de la inscripción de la venta cursa en el Juzgado Promiscuo de Familia de Soledad proceso de “*DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE*”, bajo radicado N° 2017 – 00680, el cual se encuentra admitido y en el mismo fue relacionado el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 041 – 7874 como bien de la sociedad conyugal.

#### - ACTUACIONES PROCESALES

Mediante auto del dos (02) de febrero de dos mil dieciocho (2018) fue admitida la demanda ordenando la notificación a los demandados de forma personal, otorgando el término de traslado de veinte (20) días, y fue fijada caución para el decreto de la medida de inscripción de demandada solicitada por la parte demandante. Cumplida esa carga procesal mediante



proveído del quince (15) de febrero del mismo año fue ordenada la inscripción en el folio de matrícula correspondiente.

Notificados en legal forma los demandados presentaron contestación de demanda e interpusieron las excepciones que se detallan.

**ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA**, a través de apoderado judicial se pronunció frente a los hechos de la demanda aceptando que celebró contrato de compraventa con el también demandado **ALBERTO JOSÉ PÑEREZ FERNÁNDEZ** respecto al bien inmueble descrito en la demanda, negando que dicho negocio jurídico se encuentre viciado y que la causa para contratar no está en la categoría de ilícita por cuanto no es un acto prohibido por la ley y no es contrario a las buenas costumbres y el orden público. Acepta que no existió autorización de la demandante, pero que el mismo no era necesario por cuanto el inmueble no se contaba con afectación a vivienda familiar, tal como lo establece el artículo 3º de la Ley 258 de 1996. Indica que no tenía conocimiento de los problemas familiares narrados por la demandante y que además desconoce la existencia del proceso de divorcio y disolución de sociedad conyugal entre la demandante y el Sr. PÉREZ FERNÁNDEZ.

Propone las excepciones de mérito denominadas:

1. *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR NULIDAD.*
2. *INEXISTENCIA DE LA MALA FE MANIFESTADA EN LOS HECHOS.*

**ALBERTO JOSÉ PEREZ FERNÁNDEZ** a través de apoderado judicial y encontrándose dentro del término de ley contesta la demanda y propone excepciones previas. Es preciso indicar que las excepciones previas fueron resueltas, previo traslado a las partes, mediante auto de fecha 26 de junio de 2019, siendo desestimadas por cuanto los hechos alegados no constituían de aquellos que según el artículo 100 del CGP se consideran excepciones previas, por el contrario se dirigen al fondo del asunto.

Valga recordar que aquellas excepciones fueron denominadas: *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA* y *LA NO EXISTENCIA DE MALA FÉ QUE ARGUMENTA LA DEMANDANTE EN LOS HECHOS.*

Excepciones cuyo traslado fue corrido mediante fijación en lista del 31 de mayo de 2019.

Para el estudio de la prosperidad de las pretensiones de la demanda y de las excepciones propuestas por los demandados, el juzgado planteará el siguiente,

#### **PROBLEMA JURÍDICO**

- I. Establecer si el contrato de compraventa realizado entre los señores **ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ** y **ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA**,



en calidad de vendedor y compradora, respectivamente, está llamado a ser declarado NULO por **CAUSA ILÍCITA**, al no contar con autorización expresa de la cónyuge del vendedor para la realización de ese negocio jurídico.

### **PREMISAS NORMATIVAS**

Para la resolución de problema jurídico planteado el despacho soportará sus consideraciones en las siguientes normas:

- Código Civil artículos 1740, 1741, 1742, 1804, 1871.

### **CONSIDERACIONES.**

Las nulidades de actos o contratos se encuentran regulados en los artículos 1470 y ss del Código Civil, considerándose nulo todo acto o contrato al que le falte alguno de los requisitos prescritos por la ley para el valor del mismo, según su especie y la calidad o estado de las partes.

Así mismo, existen dos clases de nulidades de actos o contratos, la primera denominada nulidad absoluta y la segunda nulidad relativa.

La nulidad absoluta, cuya declaración es pretendida por la parte demandante, ocurre cuando, a voces del artículo 1741 del Código Civil, existe objeto o causa ilícita, por omisión de algún requisito o formalidad prescrita por la ley para el valor de ciertos actos o contratos, y cuando dichos actos o contratos son celebrados por personas absolutamente incapaces.

Por su parte las nulidades relativas concurren cuando existe cualquier otra especie de vicios de los que configuran nulidades absolutas, y dan lugar a la rescisión del acto o contrato.

En cuanto a la legitimación de causa para invocar la declaratoria de nulidad absoluta de un acto o contrato, tenemos que, el artículo 1742 del Código Civil establece que el juez aun de oficio puede hacer tal declaración, siempre y cuando dicha nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato. Esta se inicia además a petición de parte por quien tenga interés en ello.

Normatividad que además nos permite concluir que, cuando la nulidad es generada por causas distintas a objeto y causa ilícita puede ser saneada por ratificación de las partes y por prescripción extraordinaria.

Por otro lado, en Colombia la venta de cosa ajena es válida tal como lo prescribe el artículo 1871 del Código Civil, así: **VENTA DE COSA AJENA**. *La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo.*

- **ELEMENTOS DE CONVICCIÓN.**



Por la parte demandante fueron aportadas en el término legalmente otorgado para ello, esto es, con la presentación de la demanda, las siguientes **PRUEBAS DOCUMENTALES** los cuales, conforman el acervo probatorio por cuanto no fueron tachados de falsos, así como tampoco su contenido fue desconocido por los demandados:

- I. Registro Civil de Matrimonio – indicativo serial N° 04938648 de la Notaría Única de Sitionuevo – Magdalena, celebrado el 25 de noviembre de 1979 entre JOSÉ ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ y YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO, inscrito en 09 de mayo de 2008. Documento idóneo que representa plena prueba del vínculo matrimonial existente entre la demandante YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO con el demandado – vendedor JOSÉ ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ, desde el 25 de noviembre de 1979.
  
- II. Escritura Pública N° 3010 del 12 de octubre de 1988 que contiene el acto de COMPRAVENTA del bien inmueble ubicado en la carrera 37ª N° 27 – 123 del municipio de Soledad. Vendedores: ÓSCAR ARMANDO UCROS ESCALANTE y LEVINGSTON DE UCROS NEILA PAULINA. Comprador: ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ.
  
- III. Escritura Pública N° 4478 del 23 de octubre de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Soledad, que contiene el acto de COMPRAVENTA celebrado entre ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ y ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA, en calidad de vendedor y compradora respectivamente, respecto al bien inmueble ubicado en la carrera 37ª N° 27 – 123 del municipio de Soledad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 041 – 7874 de la ORIP de Soledad.
  
- IV. Certificado de Tradición del inmueble con MI N° 041 – 7874 de Soledad, antes 040 – 16153 de Barranquilla, con fecha de expedición del 18 de septiembre de 2017, cuya anotación N° 17 refiere el acto de compraventa celebrado mediante Escritura pública N° 3010 del 12 de octubre de 1988, mediante el cual el demandado ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ adquiere el dominio del inmueble.

Como pruebas documentales de la parte demandada, tenemos las aportadas con el escrito de contestación de demanda presentado por ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ, los que



integran el acervo probatorio por haber sido presentados en término y no haber sido tachados de falsos y/o desconocidos por la parte demandante, tales documentos resultan ser:

- I. Constancia de NO acuerdo conciliatorio N° 1511171 de la Casa de Justicia Simón Bolívar de Barranquilla fechada 15 de noviembre de 2017, convocante: YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO convocado ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ, conflicto: *liquidación de la sociedad conyugal sobre cuatro bienes inmuebles ubicados en la calle 27 N° 35 A – 26 barrio snta Inñes del municipio de Soledad, Kra 37 N° 27 A- 71 barrio Santa Inés, calle 54 N° 24 A – 63 Urbanización El Parque MUVDY. Transversal 37 a N° 27 – 123 del barrio Santa Inés de Soledad.*
- II. Folio de MI N° 041 – 7874 fecha de expedición 16 de mayo de 2018, en cuya anotación N° 19 del 3 de noviembre de 2017 aparece inscrita COMPRAVENTA de ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ a ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA.
- III. Auto del 11 de enero de 2018 emitido por el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Soledad, que contienen la admisión de demanda de CESACIÓN DE LOS EFECTOS CIVILES DE MATRIMONIO RELIGIOSO, demandante: YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO, demandado: ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ, radicación 2017 – 00680-00
- IV. Auto de fecha 1° de marzo de 2018, dentro del proceso citado en el numeral anterior, ordenando levantamiento de EMBARGO Y SECUESTRO del bien distinguido con MI N° 041 – 7874.

**- CASO CONCRETO**

Analizadas las probanzas aportadas por las partes, para el despacho existe certeza de varios hechos que comprenden tanto la demanda como la contestación así.



Del registro civil de matrimonio aportado se tiene que los señores JOSÉ ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ y YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO contrajeron matrimonio el día 25 de noviembre de 1979.

Que la compra del inmueble objeto de la Litis, se produjo por parte del demandado JOSÉ ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ el día 12 de octubre de 1988, tal como lo demuestra la

Escritura Pública N° 3010 de esa fecha, es decir, que el inmueble hace parte de aquellos que están llamados a integrar la sociedad conyugal que conformó con la señora YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO.

Así como también está probado que el demandado JOSÉ ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ mediante contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública N° 4478 del 23 de octubre de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Soledad, enajenó el derecho de dominio del inmueble ubicado en la carrera 37ª N° 27 – 123 del municipio de Soledad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 041 – 7874 de la ORIP de Soledad a la señora ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA. Además, está probado que se encuentra en curso proceso de CESACIÓN DE LOS EFECTOS CIVILES DE MATRIMONIO RELIGIOSO promovido por YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO contra ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ, ante el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Soledad, en el que fueron decretadas medidas cautelares incluyendo el embargo y secuestro del bien inmueble en comento, y que tal medida fue levantada por aquella judicatura mediante auto del 1° de marzo de 2018, por cuanto el titular de dominio del inmueble se encontraba en cabeza de persona diferente a los cónyuges. Tal como se aprecia en la copia de los autos aportada por el demandado PÉREZ FERNÁNDEZ.

No hay discusión en el asunto respecto a que el bien inmueble objeto de la compraventa contenida en la escritura pública No N° 4478 del 23 de octubre de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Soledad, al momento de la venta hecha por el cónyuge ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ a favor de ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA, hacía parte de la sociedad conyugal, pues así se logró establecer de la confrontación de las fechas de matrimonio, compra del inmueble por parte del demandado PÉREZ FERNÁNDEZ y la fecha de venta del inmueble por éste último a la también demandada ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA, apreciación que se hizo para los fines de nulidad que nos ocupan sin que ello implique intromisión en la órbita del proceso de familia que así lo declare o considere. Dicho sea de paso a la fecha no se tiene disuelta la sociedad conyugal de los señores YADIRA DOMÍNGUEZ CANTILLO y ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ.



La Sala de Casación Civil del Corte Suprema de Justicia desde sentencia del 20 de mayo de 1936 M.P. Miguel Moreno Jaramillo, reiterada en sentencia del 27 julio de 1995, Magistrado ponente Hernán Salamanca, ha fijado doctrina que se mantiene inmodificable sobre tal aspecto, al señalar:

*“El haber de la sociedad conyugal, persona distinta de los cónyuges, es un patrimonio autónomo formado por bienes en que figuran los que cualquiera de los dos socios adquiera durante el matrimonio a título oneroso (art. 1781, ordinal 5°, del C. C.). **El marido es, respecto de terceros, dueño de los bienes sociales, como si ellos y sus bienes propios, formasen un solo patrimonio (art. 1806 del C. C.). Esta ficción, establecida por la ley en beneficio de terceros, dura únicamente mientras dure la sociedad conyugal.** Ocurreda la disolución de tal sociedad, sea cual fuere la causa que la determine, se acaba esa ficción. Los bienes sociales continúan siendo de la sociedad conyugal disuelta, sea que se le reconozca cierta personalidad jurídica para los efectos de la liquidación, sea que se la tenga como una comunidad pura y simple. Los muebles e inmuebles adquiridos a título oneroso por cualquiera de los cónyuges entran al haber social.(...)”*

Negritas y subrayas del juzgado.

Respecto al tópico de la venta de la cosa ajena, esa Corporación en sentencia del 27 de julio de 1945, M.P. Hernán Salamanca, reiterada en sentencia del 30 de marzo del 2006, Expediente No. 15829, con ponencia del Magistrado Pedro Octavio Munar Cadena, se refiere a la validez de la venta en caso de bienes de la sociedad conyugal sin liquidar, e improcedencia de la acción nulidad del contrato, en el sentido que se precisa:

*“La venta de la cosa ajena, válida en nuestro Derecho y origen de un título traslativo y justo de dominio, constituye, según lo enseñan los civilistas, uno de los fenómenos típicos e inconfundibles en que ocurre el caso de la inoponibilidad de fondo por falta de concurrencia, **inoponibilidad consistente en que para el verdadero dueño de la cosa vendida, en este caso la sociedad conyugal ilíquida, no produce efectos el contrato de compraventa conservando en su patrimonio el derecho de propiedad- sobre ella y sus acciones correspondientes. (...)**”*

Negritas y subrayas del juzgado.

Y sobre el punto neurálgico que aquí se discute de acuerdo al planteamiento del problema jurídico la Corte ha reiterado:

*“La venta que uno de los cónyuges hace de un bien social en las condiciones ya vistas, es un contrato válido de acuerdo con la doctrina del artículo 1871 del C. C. de manera que **resulta improcedente plantear con ocasión de acto de esta especie cuestiones sobre nulidad que no podría encontrarse porque no falta en él ninguno de los elementos de existencia ni validez contractual, que determina la ley. Respecto de la tradición tampoco procede la declaratoria judicial de su inefectividad, como malamente lo entendió el Tribunal,** porque tratándose de venta de cosa ajena la tradición que de ella se haga es inválida y el dueño, mientras su derecho no se extinga por prescripción, puede obtener del poseedor adquirente la entrega de la cosa.*

Negritas y subrayas fuera del texto original.



En el presente asunto, enajenado el bien inmueble por el cónyuge ALBERTO PÉREZ FERNÁNDEZ a favor de ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA, mediante Escritura Pública N° 4478 del 23 de octubre de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Soledad, mientras su sociedad conyugal conformada con la señora YADIRA JUDITH DOMÍNGUEZ CANTILLO se encontraba en trámite de disolución, se configura la venta de cosa ajena que si es válida y no tiene causa ilícita porque no está prohibida por la ley según el artículo 1871 del Código Civil, pero que es inoponible a la sociedad conyugal por conservar ésta la cosa en su patrimonio mientras ocurre la liquidación correspondiéndole en consecuencia las acciones reivindicatorias pertinentes, de donde se desprende que la acción de nulidad de dicha enajenación se torna improcedente, por cuanto no falta al acto jurídico ninguno de los elementos de existencia y validez como lo ha señalado la jurisprudencia citada.

Para el caso es indiferente que el cónyuge vendedor, omitiera declarar en la Escritura de Compraventa que tenía sociedad conyugal vigente, pues en todo caso frente a la compradora, el contrato es válido, quedándole al verdadero dueño -la sociedad conyugal en trámites de disolución- acciones distintas a la de nulidad para obtener la reivindicación de la cosa entregada.

Consecuencialmente, la referida venta de cosa ajena de la cual el verdadero dueño es la sociedad conyugal no es susceptible de anulación al menos no por las razones expresadas en la demanda, resultando improcedente la acción de nulidad impetrada.

En el presente asunto no hay lugar a la declaratoria de nulidad absoluta de la compraventa de bien inmueble celebrada mediante Escritura Pública N° 4478 del 23 de octubre de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Soledad, pues no está probada causal alguna de nulidad absoluta, y lo que se evidencia con las pruebas aportadas es la venta de cosa ajena que resulta valida, por cuanto el bien inmueble vendido por uno de los cónyuges pertenece a la sociedad conyugal en trámite de disolución, y este hecho no constituye causal de nulidad.

Sean las anteriores consideraciones suficientes para negar las pretensiones de la demanda y así se procede a resolver.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Negar las pretensiones de la presente demanda de nulidad absoluta – por causa ilícita - del contrato de compraventa celebrado entre ALBERTO JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ y ANA INMACULADA DÍAZ CARDONA, vendedor y compradora, respectivamente, mediante Escritura Pública N° 4478 del 23 de octubre de 2017 de la Notaría Segunda del Círculo de Soledad, de conformidad con las motivaciones expuestas en la parte emotiva de este proveído.



**SEGUNDO:** Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda que reposa en la anotación N° 20 del 19 de febrero de 2018 del folio de Matrícula Inmobiliaria N° 041 - 7874 y comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos mediante Oficio N° 247adiado 15 de febrero del mismo año. Por secretaría procédase de conformidad.

**TERCERO:** Condénese en costas a la parte demandante. Por secretaría liquídense e inclúyase la suma de \$ 1.550.000 equivalente al 5% del valor de las pretensiones, por concepto de agencias en derecho, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo PSAA16 – 10554 del cinco (05) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

**CUARTO:** Oportunamente archívese el expediente, previas anotaciones en los libros respectivos.

**QUINTO:** Regístrese el egreso de este proceso en el Sistema Estadístico de la Rama Judicial. Por secretaría procédase de conformidad.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ÁNGELA INÉS PANTOJA POLO**

Juez