

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
**CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

PROCESO	VERBAL SUMARIO -NULIDAD CONTRATO
DEMANDANTE	RICARDO ESQUIVEL RAMÍREZ Y PAULA ANDREA URIBE VÁSQUEZ
DEMANDADOS	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ENLACE SAS CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ CERÓN BANCOLOMBIA S.A.
RADICADO	76-147-40-03-001-2021-00238-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 11
FECHA	JULIO 25 DE 2023

**I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Decidir de fondo el presente trámite de manera anticipada, toda vez que es suficiente el material probatorio recaudado, sin que la parte demandante haya solicitado prueba diferente de la documental, y sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, respecto de lo cual el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfático en cuanto que, el juez debe dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de audiencia, al advertir la carencia o inocuidad del debate probatorio, por resultar innecesario, o existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, de conformidad con el art. 278 del C.G.P.; advirtiendo que, dicha situación supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, lo que se justifica en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado (sentencias SC2365-2019, reiterada en SC3464-2020; SC2114-2018; SC4200-2018; SC4203-2018; SC4201-2018; SC2777-2018).

Términos en los cuales se decidirá de fondo el proceso de la referencia de manera anticipada, toda vez que la Litis se circunscribe a prueba documental allegada al expediente, siendo suficiente el material probatorio existente en el proceso; sin que tenga lugar el decreto de prueba alguna, en términos del art. 278-2 en concordancia con el inciso 2° del párrafo 3° del art. 390 del C.G.P., y sin que tenga lugar ningún otro trámite, ante la vinculación de la parte pasiva encontrándose debidamente integrada la litis.

**II.-ANTECEDENTES**

Por los ritos de un proceso Verbal Sumario, Ricardo Esquivel Ramírez y Paula Andrea Uribe Vásquez, presentaron demanda contra la Constructora e Inmobiliaria ENLACE SAS, Carlos Alberto Gutiérrez Cerón y BANCOLOMBIA S.A., para obtener la declaratoria de nulidad respecto de la escritura pública de compraventa N° 2.623 del 20/08/19, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 375-69956 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, al considerar vicio en el consentimiento.

### **III.-ACTUACIONES PROCESALES**

Se presentó la demanda bajo constitución de la apoderada correspondiente, pese a lo cual se presentó amparo de pobreza que fue concedido según consideración del entonces titular del despacho. Se admitió la demanda mediante proveído 1656 del 06/07/21, ordenándose la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 375-69956, y en el certificado de existencia y representación legal de la inmobiliaria demandada.

Se surtió la notificación de la parte demandada: **i)** mediante proveído 3612 del 29/10/21, se tuvo por notificada a la Constructora e Inmobiliaria Enlace SAS, que dio respuesta solicitando plazo de seis meses para entrega de la vivienda; **ii)** mediante proveído 1355 del 07/06/2022, se tuvo por notificado al demandado Carlos Alberto Cerón, quien allegó escrito el 01/04/22 indicando que la vivienda se encontraba terminada y lista para entrega; **iii)** y, finalmente, se tiene contestación de la demanda surtida por BANCOLOMBIA S.A., que presentó nulidad por indebida notificación que fue despachada de plano, y presentó excepciones de las que se corrió traslado mediante proveído del 15/06/23, que se surtió en silencio.

### **CONSIDERACIONES**

En primer lugar, se tiene que, en términos del art. 42-5 en concordancia con el art. 372, y el inciso 2° parágrafo 3° del art. 390 del C.G.P., no tiene lugar medida alguna para sanear vicios de procedimiento, los que no se avizoran, encontrándose integrado debidamente el contradictorio, sin que exista Litis consorcio necesario que se haga necesario vincular, siendo posible decidir de fondo el presente asunto. Igualmente, se tiene que en cada etapa se ha ejercido el control de legalidad para asegurar la sentencia de fondo y sanear los vicios que puedan acarrear nulidades u otras irregularidades del proceso, los cuales no se avizoran, y, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes en aras de evitar dilaciones injustificadas (art. 372-8, en concordancia con el art. 132 del C.G.P.).

Tomando en cuenta la debida integración de la litis, tiene lugar pronunciarse de fondo dentro de la presente causa.

En primer lugar, se tiene que dentro del trámite no se indica la forma en qué se cumplen los presupuestos de la acción de nulidad, indicándose escuetamente en el encabezado de la demanda, como causa de nulidad, el vicio del consentimiento.

Términos en los cuales, a continuación, debe abordarse el cumplimiento de los presupuestos de la acción demandada.

Siendo imprescindible decantar que la rescisión hace referencia al negocio jurídico que se pretende dejar sin efecto, mediante declaración judicial (negocio, contrato o acto jurídico), también conocida como la acción de nulidad de los contratos o negocios jurídicos.

### **-ACCIÓN RESCISORIA-**

Conforme dicha acción, debe dejarse sentado que las pretensiones de la demanda exceden la acción demandada, en cuanto se demanda La indemnización de perjuicios ajenos a la acción rescisoria, por cuanto la rescisión indica volver las cosas al estado anterior sin que dicha situación conlleve el pacto de interés alguno y/o pago de indemnización de perjuicios a título de daño emergente o lucro cesante, como se demanda; además, de demandarse a un tercero y respecto de una obligación contraída mediante título valor e hipoteca, como obligación cambiaria ajena al contrato del que se demanda la acción rescisoria.

## **-PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN RESCISORIA-**

Al tenor de lo preceptuado por los art. 1602, 1546 del C.C. y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria son: **a)** la existencia de un contrato bilateral válido; **b)** incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto; y, **c)** que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Descendiendo al caso de estudio, no se trata de una promesa de compraventa, sino a un contrato de venta, sin que por tanto se encuentre incumplido ninguno de los presupuestos para considerar válido el contrato: “*el precio y la cosa, como elementos esenciales del contrato de compraventa*”, puesto que se trata de un negocio jurídico consumado, en cuanto al ajuste en función de las obligaciones correlativas de las partes, el pago y la tradición, última que se observa conforme al certificado de tradición anexo con la demanda. Y al respecto, la enajenación se conforma del título y el modo, ambos interdependientes y recíprocos, los cuales confluyen para hacer efectiva la tradición.

En dicho sentido se tiene que, en el campo civil, que nos convoca, frente a un contrato de venta debidamente registrado, “*es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato*” (art. 1740 C.C.), siendo causas de nulidad absoluta la incapacidad absoluta de las partes (art. 1742, C.C) la ilicitud de la causa u objeto y 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*” (art. 1740, C.C.); y en lo comercial, genera nulidad absoluta la contrariedad de la “*norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa*”, la incapacidad absoluta de las partes y la “*causa u objetos ilícitos*” (art. 899 C. de Co), y en ambos ordenamientos, la incapacidad relativa de las partes, el error, la fuerza, el dolo y las deficiencias de la formalidades habilitantes o tutelares generan nulidad relativa (art.1741 C.C. y art. 900 C.Co.).

Prescripción normativa de la que se destaca:

**“ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>** 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.”

En este caso, se demanda la nulidad por VICIO EN EL CONSENTIMIENTO, no se explica o precisa el presupuesto del accionar, o causa de dicho objeto, solo se indica en el encabezado de la demanda, sin que se pruebe que los suscribientes son incapaces, y/o un vicio oculto que vicie el consentimiento, puesto que desde el comienzo del negocio jurídico subyacente, se tiene la compra de una vivienda que será **construida a futuro**, y el mismo demandante reconoce en su libelo, en la fundamentación fáctica, que: “

**“DECIMO OCTAVO:** La confianza legítima derivaron del hecho que el proyecto de construcción estaba desarrollado casi en su totalidad, **solo faltaba por construir la casa sobre el lote 12 de la Manzana D de la URBANIZACION SANTA BARBARA -ZARAGOZA en la carrera 63 No. 16-70, sobre la que suscribieron escritura de compra e hipoteca y pagaron la totalidad del precio**, para que la constructora pudiera realizar la construcción de la casa como estaba descrita tanto en la escritura de hipoteca como en el acta de entrega;... cayeron en el error de pensar que estaban comprando la casa de acuerdo a las especificaciones detalladas en los documentos ya nombrados, **pero de construcción futura...**”

Previsiones que apuntan a que, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse más a ella:

**ARTICULO 1618. <PREVALENCIA DE LA INTENCION>** Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

Siendo necesaria la causa legal para demandar la acción rescisoria, frente a la que ha indicado el precedente jurisprudencial:

“Ostenta tipicidad legal rígida (pas de nullité sans texte), presupone texto, norma o precepto legal previo y expreso, al corresponder exclusivamente a la ley establecer su disciplina, causas y efectos; exige declaración judicial previo proceso con comparecencia de los contratantes y sujeción a las garantías constitucionales, en especial, el debido proceso; entraña, la terminación del acto y su restitución al statu quo ante si es total o, sólo de la parte afectada cuando es parcial, como si el negocio jurídico no se hubiere celebrado, excepto aquellos efectos no susceptibles de deshacer por su naturaleza, lógica o consumición o, si afecta el núcleo estructural o existencial del contrato (esencialia negotia); admite saneamiento, ratificación o convalidación, salvo norma legal expresa en contrario; puede oponerse por excepción o ejercerse como acción; la legitimación para incoarla está reservada a la parte o sujeto contractual, pero la absoluta debe declararse ex officio “cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato” y podrá invocarse por todo el que tenga interés en ello, el Ministerio Público o quien “acredite un interés directo para pedir que se declare la nulidad absoluta” (cas. civ. sentencias de 7 de febrero de 2008, exp. 2001-06915-01 y 1° de julio de 2008, ex. 2001-00803-01).

Obligaciones futuras, frente a las que se indicó:

*El incumplimiento ha de revestir entidad y trascendencia. La infracción debe ser significativa al programa negocial, de tal forma que sea lo suficientemente grave o, sea de carácter esencial, que rompa la simetría contractual, puesto que la prestación de un contratante, pende del cumplimiento del otro; esto es a manera de ejemplo: 1) cuando afecta y hace imposible sustancialmente los intereses o finalidades del contratante cumplido...; 3) cuando por causa del incumplimiento no existen razones, indicios, inferencias que permitan al acreedor confiar que el deudor incumplido no podrá hacia el futuro subsanar o cumplir las obligaciones desatendidas, y por tanto, el deudor no tendrá interés en conservar el negocio...(SC5569-2019).*

Igualmente prevé el precedente jurisprudencial respecto de dichas obligaciones futuras que:

*“...si bien nuestra legislación no brinda una definición, su conceptualización es deducible al observar, por ejemplo, el inciso segundo del artículo 2365 del Código Civil que al referirse a las mismas como objeto de fianza indica que “no podrá el fiador retractarse mientras la obligación principal no exista”, (se destaca) lo que claramente indica que en realidad alude a una obligación que “es indeterminada en su existencia y cuantía” (CSJ SC 1° Jul. 2008, exp. 2001-00803-01).*

*En el mismo sentido, la doctrina extranjera da claridad al señalar que “[l]a ‘obligación futura’ es “aquella que no existía todavía al momento de la constitución de la hipoteca, pero que existirá en razón de que hay seguridad o posibilidad de que ello ocurra” (Cueva, 2008, p. 265).  
(M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque. SC5312-2021. Radicación N° 47001-31-03-005-2016-00040-01. Aprobada en sesión de diez de junio de dos mil veintiuno)*

Y más concretamente sobre la obligación condicional, se indicó:

*...más si pactan el pago, o sea la tradición o enajenación, se haga cuando la cosa haya sido construida (obligación a plazo indeterminado), o en el evento de que el deudor consienta en ello (obligación condicional) tanto el contrato como la enajenación constitutiva del pago son actos válidos y eficaces (...)»<sup>5</sup>  
<sup>5</sup> CSJ SC. Sentencia de 14 de diciembre de 1976. Citada en Sentencia SC041-2022. M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. Radicación N° 13001-31-03-004-2015-00218-01 (Discutido y aprobado en sesión virtual del dos de diciembre de dos mil veintiuno) Bogotá, 09 de febrero de dos mil veintidós.*

Términos en los cuales, el contrato de venta no contiene ninguna causa de nulidad, puesto que desde que se pacta el negocio jurídico subyacente se conocían las condiciones, lo que implica una renuncia a la cláusula resolutoria, puesto que se trata de la consolidación de una construcción futura, y el contrato se traditó legalmente, bajo conocimiento de las condiciones del negocio jurídico, y el representante legal de la constructora e inmobiliaria demandada, dio cuenta de los pormenores de la obra que conllevaron la mora en la terminación, sin que en ningún momento se haya establecido mediante caudal probatorio correspondiente, que el cumplimiento era imposible, al punto que el citado representante, transcurridos poco más de tres meses de haberse tenido por notificado a él y a la empresa que representa, indicó que la vivienda estaba lista para ser entregada al demandante. Al respecto, en sentencia del pasado 23 de marzo, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia reiteró que la renuncia a la condición resolutoria del contrato de compraventa no viola el orden público, pues este es un derecho subjetivo de libre disposición de los contratantes (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 11001310304220070006701, M. P. Ruth Marina Díaz, mar. 23/12).

Conforme la anterior fundamentación fáctica, normativa y de precedente jurisprudencial, no resultan de recibo las pretensiones de la parte demandante, en cuanto: **i)** “error sobre la sustancia o calidad de la cosa materia del contrato”, puesto que conforme se decantó anteriormente, se tenían claras las condiciones del negocio jurídico en cuanto construcción futura; **ii)** “la causa de suscribir la escritura de compraventa e hipoteca fue la adquisición de una casa de habitación y vivir en ella, y solo existe un lote lleno de maleza”, en cuanto se reitera esas fueron las condiciones del negocio jurídico, sin dejar de lado que, desde el 01/04/22, el demandado y representante legal de la constructora e inmobiliaria demandada, indicó que “la vivienda objeto de la presente demanda se encuentra terminada y lista para que el propietario tome posesión y haga uso y disfrute de su propiedad”, cumplimiento que se dio respecto de una demanda admitida el 06/07/21, sin que, se lograra demostrar mediante caudal probatorio correspondiente, que el cumplimiento era imposible, al punto que el citado representante, transcurridos poco más de tres meses de haberse tenido por notificado a él y a la empresa que representa, indicó que la vivienda estaba lista para ser entregada al demandante; **iii)** mala fe, que, se reitera, conforme las condiciones pactadas, no se observa, además, por cuanto el representante legal de la constructora e inmobiliaria demandada dio cuenta de los percances que motivaron la mora en la terminación de la obra, e indicó el cumplimiento poco más de tres meses de haber sido notificado de la demanda.

Se tiene entonces la falta de prueba del presupuesto de la acción de nulidad demandada, en cuanto vicios del contrato de compraventa, incumplimiento de la carga prevista en el art. 167 del C.G.P., en cuanto: “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el derecho jurídico que ellas persigan”.

Los presupuestos, conforme se decantó anteriormente, no se cumplen dentro del presente trámite, en cuyo efecto, desde que se formula la demanda hasta que termina el proceso, la controversia jurídica gira en torno de la demostración de los elementos estructurales de la acción; de suerte que **ante la falta de prueba de uno o algunos de ellos se impone el fracaso de las pretensiones.** (Corte Suprema de Justicia, del que se cita la **Sentencia SC3271-2020**. Radicación 50689-31-89-001-2004-00044-01, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA).

Conforme lo expuesto, no están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, al no acreditarse el presupuesto de la acción de nulidad demandada, sin que por tanto se acrediten el cumplimiento de los requisitos sustanciales para la procedencia de la acción demandada, sin que por tanto tenga lugar el abordaje de las excepciones de mérito planteadas, máxime cuando quien las plantea es un tercero que nada tiene que ver con el contrato, en cuanto las obligaciones con BANCOLOMBIA dependen de un título valor pagará respaldado mediante hipoteca, y no del contrato de venta como tal, sin que por tanto, exista legitimación por pasiva respecto de BANCOLOMBIA como tercero acreedor frente a obligaciones crediticias, de las que no pende, ni pendía el contrato de compraventa del que se impetró la acción rescisoria.

No se producirá condena en costas por no resultar causadas en términos del inciso 1° del artículo 154 del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juez Primero Civil Municipal de Cartago, Valle del Cauca, administrando justicia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR las PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, impetradas por Ricardo Esquivel Ramírez y Paula Andrea Uribe Vásquez contra la Constructora e Inmobiliaria ENLACE S.A.S., Carlos Alberto Gutiérrez Cerón y BANCOLOMBIA S.A., conforme lo previsto en la parte motiva.

**SEGUNDO: LEVANTAR** la medida de inscripción de la demanda, dispuesta respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 375-69956 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad; y respecto de inscripción en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Constructora e Inmobiliaria ENLACE S.A.S. EN LIQUIDACIÓN Nit 900038440-7 de la Cámara de Comercio de Santiago de Cali; (oficio N° 1175 del 06/07/21). Por secretaría líbrese el oficio correspondiente, para el levantamiento de las referidas medidas, comunicadas mediante el citado oficio.

**TERCERO: No** producir condena en costas conforme lo previsto en la parte motiva.

**CUARTO:** Archívense las diligencias previo descargo de la radicación en el sistema.

**Notifíquese,**

Una imagen de una firma manuscrita en azul sobre un fondo blanco con un efecto de sombra. La firma parece ser "Jorge Albeiro Cano Quintero".

**JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO**  
**Juez**