



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá, Abril veintinueve (29) de dos mil veintiuno (2021).

Sentencia N° 0063

Radicación N° 2020-0094-00.

I.- OBJETO DE LA DECISION:

Tiene por objeto la presente providencia, proferir sentencia anticipada, en virtud del Numeral 2° del Artículo 278 CGP, lo acordado por las partes en desarrollo de la audiencia llevada a cabo el 15 de las calendas, para decidir de fondo y en instancia las pretensiones dentro del presente proceso Verbal de nulidad de Escritura Pública, promovido por la señora **ANAYIVE NUÑEZ CORREA**, actuando por conducto de Apoderada Judicial y dirigido en contra del señor **HENRY NELSON OSORIO VÁSQUEZ**, para tal efecto se tendrá en cuenta los siguientes,

II.- ANTECEDENTES:

Pretende la Actora **ANAYIVE NUÑEZ CORREA**, que previos los trámites de un proceso verbal, se declare la nulidad de la Escritura Pública de Compraventa N° 0211 del 17 de julio de 2019 elevada ante el Notario Único de Bugalagrande Valle del Cauca, que recae sobre el bien inmueble ubicado en la **Calle 46 N° 23A-14** del perímetro urbano de esta ciudad, distinguido con número predial 010111480008000 y de la **Matrícula Inmobiliaria N° 384-79696** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá V., donde según certificado de tradición se detalla en la anotación 3, fungir como titular de derechos de propiedad,

Aduce la Actora en términos sucintos, haber adquirido el susodicho bien, mediante pago de cuotas, para luego generarse la Escritura Pública de Compraventa N° 0544 del 19 de marzo de 2005, elevada ante el Notario Segundo del Circulo de Tuluá Valle, luego de haberse satisfecho la totalidad de las cuotas pactadas a la Sociedad Aguaclara S.A, cuyo bien fuera entregado a su pariente (progenitora), señora Isabel Correa de Núñez, quien a su vez en su representación firmó la escritura, en razón de tener fijada su residencia en España, realizándose a su vez su registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos, local.

Afirma la Actora, que ha hecho presencia en Colombia en dos ocasiones y en su última estadía para los meses de agosto y septiembre de 2018, en su interés de realizar construcciones sobre el predio, para tales efectos dejó encargada a su sobrina Oriana Buitrago, autorizando el pago de los impuestos y de poderes encaminados a gestionar los trámites administrativos, así en cumplimiento de tal gestión le fue notificada a su pariente, que el inmueble fungía como propietario el hoy demandado, con ocasión a la ficha catastral en anotación llevada a cabo en el mes de octubre de 2019, conocimiento que tuvo para el mes de enero de 2020, y que igual pudo verificarse a través de anotación N° 4 sobre el susodicho folio de matrícula, que produjo el registro de la escritura pública objeto de nulidad, sin ni siquiera para la época de suscribirse la escritura pública estuviera presente en Colombia, con un precio de venta en el valor de **\$40'000.000.00**, y que ella jamás recibió esa suma de capital.

Predica la Actora como fundamento fáctico, que el instrumento escriturario materia de declaratoria de nulidad absoluta, esta precedido de una causa ilícita con ocasión al delito de estafa, producto de la suplantación de su persona, cuyo delito fue puesto a conocimiento de la Fiscalía General de la Nación, para el 20 de febrero de 2020, donde incluso el suplantador manifestó erradamente al interior de la escritura pública, el estado civil de casada con el ciudadano Gabriel Buendía Martínez, cuando ella mantiene su condición de soltera, a mas que su documento de identidad fuera renovado en el consulado de Madrid España, cuyo trámite debió realizar, por cuanto para el mes de enero de 2010, solo podría aceptarse el nuevo documento, por ende, el documento de identidad presentado también guarda la condición de ser falso. Finaliza su narrativa, adverando que la venta carece de validez al no mediar consentimiento de su parte, sin que se cumplan los requisitos del Art. 1502 del Código Civil.



III.- ACTUACION PROCESAL.:

Este Estrado Judicial abordó el asunto ordinario de nulidad de escritura pública, luego de corresponder por el sistema de reparto, el día 5 de marzo de 2020, posteriormente se llevaron a cabo los trámites correspondientes, entre ellos la notificación efectiva al demandado por vía de correo electrónico, suministrados por la Actora, además de surtirse la medida de inscripción de la demanda.

*Visible en el expediente la evidencia de notificación ejercida en debida forma al demandado, señor **HENRY NELSON OSORIO VÁSQUEZ**, este no hizo uso de defensa alguna, guardando absoluto silencio frente a hechos y pretensiones demandatorias. Por consiguiente, se convocó mediante Auto N° 099 del 5 de Febrero de 2021 a la audiencia oral de que trata el Art. 372 del Código General del Proceso.*

IV.- CONSIDERACIONES:

Dentro del trámite procesal, están previstos los presupuestos plasmados en el derecho colombiano, como la capacidad para ser parte y de otro lado comparecer al proceso, esto es, que se encuentre en la capacidad procesal adjetiva, donde la primera guarda relación con el poder acudir ante la jurisdicción para formular pretensiones a la parte demandada, para el reclamo en la relación jurídico-procesal, esto es, que en materia procesal para ser parte es equivalente a la capacidad de derecho o de goce, aunado a lo referido, es pertinente poner de presente en el estudio y análisis que hay legitimación en la causa, pues no hay duda que la Actora se haya bajo la sombra de esta característica, ello significa, que reúne la condición de haber provocado la presente acción de nulidad absoluta, en virtud de lo previsto en el Art. 1742 del Código Civil.

Asimismo, están identificados los presupuestos del Artículo 1741 del Código Civil, que prescribe el fenómeno de la nulidad del acto o contrato producida por un objeto o causa ilícita, y/o la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben, y que se constituyen en nulidades absolutas.

Cabe precisar, que el interés de un titular de derechos reales de propiedad, no solo está asistido en su facultad para demandar la nulidad de los contratos, ente ellos el de compraventa, cuando está centrado el asunto en la violación a las disposiciones antes reseñadas, y de otra, que dentro de sus ventajas esta la que, en uso del medio de defensa judicial, tenga la posibilidad de retomar la situación jurídica legal, ante la presencia del perjuicio patrimonial, con ocasión al despojo injusto en el dominio de la cosa, hechos que deben ser relevantes y existentes en el momento de provocar la acción demandatoria.

Luego, frente a la pretensión de nulidad absoluta del negocio jurídico, por carecer de una causa lícita, se debe demostrar adicionalmente que no ha recaído sobre bienes que estén por fuera del comercio, ya que de tratarse de causa ilícita, resulta claro demostrar el móvil del negocio no estuvo sujeto a la ley, en cuanto a las buenas costumbres o al orden público, esto es, tener como fuente indicativa, el no haber operado el cumplimiento de todos los requisitos legales previstos en nuestra legislación en el contexto de la validez del acto o contrato, que son constituyentes en el objeto del proceso judicial y propiamente de la actividad probatoria.

En el ejercicio demostrativo, es pertinente y necesario acreditar los supuestos fácticos, propiamente para la suplantación de la personalidad y falsedad del acto o contrato, en que la demandante no fue la persona que firmo el documento, circunstancias que solo pueden lograrse a través de piezas demostrativas relacionadas, en defecto de la prueba indiciaria e inferencia lógica en que el demandado, también sufrió engaños por terceros intervinientes en el desarrollo del negocio jurídico, ya que solo basta recoger somero análisis de lo acontecido en el contrato, vale indicar, la separación contrastado dentro de las normas y formalidades aplicables, en contravía de lo recaído sobre los fundamentos de lo ilícito.



Así pues, si se enajena un inmueble por documento privado o escritura nula, trae consigo que el acto resulta inexistente, pues ni siquiera amerita el canal de la inoponibilidad o de su extinción en el derecho en virtud de los Arts. 1508 y 1871 del C.C., donde por su naturaleza se da la presunción de un documento auténtico, entendiendo por autenticidad lo que entiende el Art. 244 del C.G.P.

En la presente acción de nulidad por enajenación de un inmueble de manera ilícita, como ya se dijo a la demandante le asiste interés para concurrir ante la jurisdicción, puesto que ha acreditado la condición en el ejercicio de su dominio, antes de que se presentaran los acontecimientos de mediación de estafa, que indiciariamente se demuestra, vale además precisar que el demandado no realizó ningún tipo de construcciones al interior del predio, circunstancia que se intuye con ocasión a que la misma demandante hace referencia que efectivamente se gestionaban trámites administrativos con ese propósito.

En este asunto concreto y de súplica que tiene como fuente la enajenación del bien, con mediación del delito de estafa, sin necesidad de realizar mucha profundidad hacia el haber probatorio, toda vez que efectivamente los sujetos procesales de un lado el demandado **HENRY NELSON OSORIO VÁSQUEZ**, expone dentro del desarrollo de la audiencia oral llevada a cabo el pasado 15 de las calendas y por conducto de su Apoderada, que fue objeto de estafa, poniendo de manifiesto que acepta la formulación de las primeras cuatro pretensiones del introito, porque han sido del producto de aquel delito del que fue víctima, aunque sino podría aceptar la pretensión quinta, relacionada con la condena en costas, así, la Judicatura discurrió traslado a la parte demandante, quien admite los argumentos esgrimidos por aquel, a través de su representante judicial, por consiguiente asienta que el demandado fue estafado en su buena fe, para mancomunadamente solicitar que se dicte sentencia anticipada.

En este orden de ideas, debemos advertir que, pese a las expresiones de los sujetos procesales, dadas en la precitada audiencia oral, igual las piezas documentales acompañadas con el introito, conllevan a demostrar que el bien fue enajenado de manera ilícita por terceros, abusando de la buena fe de su comprador, ello implica decir que está ausente la culpa o el dolo en cabeza del demandado, pues así lo corrobora la parte demandante, amén de la prueba indiciaria confluyen en el mismo sentido, pues sin duda la señora **ANAYIVE NUÑEZ CORREA**, en tales circunstancias le asiste el derecho que medie una sentencia jurisdiccional, orientada a que las cosas vuelvan a su estado legítimo.

Así las cosas, acorde a lo expuesto precedentemente, se infiere la prosperidad de la acción de nulidad que nos ocupa, puesto que ambos sujetos procesales son conscientes de que hubo presencia de la mano delincuencia, que en últimas se puso con relevante acento, el presupuesto sine quoniam, de causa ilícita o enajenación del bien, sobre la base de una estafa, vale precisar y sin temor a equívocos y que con posterioridad, sin haberse levantado la medida, ni haberlo ordenado el Juez, y sin que se haya obtenido el consentimiento de la demandante, se haya realizado un acto dispositivo del titular del derecho de dominio.

De conformidad a nuestro ordenamiento jurídico, no cabe la menor hesitación que hay objeto ilícito en la enajenación frente a la ausencia del consentimiento de la real propietaria, cuando la cosa materia del negocio jurídico de ese linaje, medio presencia de vicio que, desde luego, genera la nulidad absoluta del contrato escriturario, según lo establece en esencia el Artículo 1742 de la codificación civil, que se traduce en tal carácter a partir de la suscripción del acto escriturario, que habrá de declararse en la parte motiva de este Fallo, iterase, pese a la consideración de la buena fe en el demandado, quien naturalmente debe estar libre de toda culpa, pues, dadas las condiciones de esa enajenación debe protegerse su honestidad, porque en teoría, el ordenamiento presume una prerrogativa general, como valor previsto a nivel constitucional, previsto en el Art. 83 Superior, ya que tampoco ha quedado demostrado dentro de este proceso, malicia o mala fe en la adquisición, dando paso más bien el principio del error común y la buena fe.



No obstante lo antes motivado, tampoco podrá pasarse por alto que dentro del trámite de esta actuación, nace indicio de evidencia que, personas por averiguar, incurrieron en el delito de estafa y suplantación de persona, con ocasión a la falsificación de la rúbrica depositada en el instrumento público, motivos suficientes para ordenar compulsarse copias a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

De otro lado, se ordenará la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que fuera ordenada en el Auto Interlocutorio N° 0662 del 1° de julio de 2020 y comunicado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con sede en Tuluá Valle, a través de Oficio N° 1123 de data Julio 10 de 2020. Asimismo se abstendrá el Despacho de condenar en costas a la parte demandada, conforme a lo anteriormente motivado.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA VALLE, Administrando Justicia en nombre de La República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V.- RESUELVE:

1°.- DECLARAR absolutamente nulo el contrato de Escritura Pública de Compraventa N° 0211 del 17 de julio de 2019 elevada ante el Notario Único de Bugalagrande Valle del Cauca y que recayera sobre el bien inmueble ubicado en la **Calle 46 N° 23A-14** del perímetro urbano de Tuluá, distinguido con número predial 010111480008000 y **Matrícula Inmobiliaria N° 384-79696** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá Valle, conforme a lo motivado al interior de este Fallo.

2°.- ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, local, para que proceda a cancelar o dejar sin efecto la anotación 4° de data 25 de julio de 2019 y de la **Matrícula Inmobiliaria N° 384-79696**. Asimismo, cancele la medida de inscripción de la demanda que fuera comunicada a través de Oficio N° 1123 de data Julio 10 de 2020, atendida mediante anotación N° 5 del 15 de julio de 2020. Por consiguiente, librese la comunicación correspondiente.

3°.- ORDENAR a la Notaría Única de Bugalagrande Valle del Cauca, proceda a efectuar el resultado de esta Sentencia, en la Escritura Pública de Compraventa N° 0211 del 17 de julio de 2019, llevada a cabo en esa dependencia notarial.

4°.- ABSTENERSE de condenar en costas de instancia, a la parte demandada señor **HENRY NELSON OSORIO VÁSQUEZ**, conforme a lo reseñado en el acápite de motivaciones.

5°.- ORDÉNASE el archivo del proceso una vez cumplido lo ordenado y hechas las anotaciones de rigor en el libro radicador.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


GLORIA LEICY RIOS SUAREZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
TULUA VALLE DEL CAUCA**

La presente providencia se notifica por estado
electrónico N° 025

Fecha: **ABRIL 30 DE 2021**

Hora: **7:00 a.m.**

ABRAHÁM PINCHAO CEPEDA
Secretario

