



**Rama Judicial del Poder Publico
Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del
Atlántico**

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, dos (2) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	08001-33-31-010-2002-02850-00
Acción	Controversias contractuales
Demandante	Municipio de Sabanalarga
Demandado	Armando Emilio Sosa Ávila
Juez	Juan Gabriel Wilches Arrieta

I.- PRONUNCIAMIENTO

El municipio de Sabanalarga, en ejercicio de la acción de controversias contractuales, prevista en el artículo 87 del C.C.A., instauró demanda en contra del señor Armando Emilio Sosa Ávila, formulando las siguientes

II.- ANTECEDENTES

2.1 PRETENSIONES:

La demandante solicitó lo siguiente:

“PRIMERA.- Que se declare la nulidad absoluta de la Resolución No. 00-0182 del 5 de Diciembre del año 2000, “Por el cual se transfiere a título de venta un predio de propiedad Municipal ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga Atlántico.

SEGUNDA.- Que se declare la nulidad absoluta de Contrato de Compraventa celebrado entre el Municipio de Sabanalarga Atlántico y el señor ARMANDO EMILIO SOSA AVILA, contenido en las escrituras públicas No. 418 y 456 del 15 y 28 de Diciembre del año 2000 respectivamente, otorgadas ante la Notaría Única del Círculo Galapa Atlántico.

TERCERA.- Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene la cancelación de las escrituras públicas No. 418 y 456 del 15 y 28 de Diciembre del 2000, otorgadas ante la Notaría Única del Municipio de Galapa Atlántico y los registros de los folios de las matrículas inmobiliarias No. 045-42418 y 045-23504 del 10 de Enero de 2001 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Sabanalarga Atlántico, correspondientes a esa compraventa.

CUARTA.- Que se condene al señor ARMANDO EMILIO SOSA AVILA, al pago de las costas, agencias en derecho y demás gastos del proceso”.

2.2 FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

2.1.2 De hecho:

Los diseñados en el escrito genitor, el despacho los sintetiza, así:

Mediante Acuerdo No. 12 del 29 de marzo de 1971, proferido por el Concejo Municipal de Sabanalarga (Atlántico), se autorizó al Alcalde de esa época para adquirir un lote de terreno, destinado a la construcción de una Villa Olímpica o Polideportivo.

A través de escritura pública No. 69 del 17 de abril de 1971, otorgada en la Notaría Única de Sabanalarga, el señor Alejandro Echeverría Molina transfirió a favor de la referida entidad territorial, el derecho de dominio y posesión de un lote de terreo de ocho (8) hectáreas, cuyos linderos aparecen señalados en la demanda, el cual hacía parte de otro de mayor extensión, denominado “Galicia”.

El 30 de enero de 1992, la inscripción del lote de terreno adquirido por el municipio de Sabanalarga, se trasladó al nuevo sistema registral, a raíz de lo cual se aperturó el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-23504.

Sobre el mencionado inmueble, el municipio de Sabanalarga construyó canchas y estadios de básquetbol, fútbol y béisbol, acorde a la destinación dispuesta en el Acuerdo municipal No. 12 del 29 de marzo de 1971.

Por Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000, el Alcalde (e) del municipio de Sabanalarga, transfirió al señor Armando Emilio Sosa Ávila, a título de venta, un inmueble ubicado en la banda oriental de la vía que conduce a Cumaco, predio que, según la demanda, “*presenta falsa tradición*” y tiene las siguientes medidas y linderos:

“NORTE: lado que mide ochenta y tres metros (83 mts) y linda con predios de ISA; SUR: lado que mide Treinta y ocho metros con cuarenta centímetros (38.40 mts.) y linda con predios del CLUB SOCIAL CALDAS; Por el Este: Lado que mide Trescientos ochenta y seis (386), metros y linda con la vía que de Sabanalarga conduce al CUMACO en medio, haciendo frente con predios de la finca VILLA CAROLINA; y Por el OESTE, lado que mide, Cuatrocientos nueve metros con cinco centímetros (409.05)Mts haciendo una línea quebrada y linda con predios de la VILLA OLÍMPICA O POLIDEPORTIVO”.

Mediante escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría Única de Galapa, el municipio demandante transfirió, a título de venta, al señor Armando Emilio Sosa Ávila, el predio ubicado en la banda oriental que de la vía de Sabanalarga conduce a Cumaco, inmueble cuyas medidas y linderos fueron

descritas más arriba. La mencionada escritura pública fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-42418.

En el ordinal tercero de esa escritura pública, se consignó que *“el lote o solar materia de esta adjudicación a título de venta, fue adquirido por el Municipio de Sabanalarga Atlántico de conformidad con la Ley 28 de 1974 y Acuerdo Municipal 10 del 25 de marzo de 1995”*.

El predio transferido al señor Armando Emilio Sosa Ávila, constituye parte integrante del terreno de la Villa Olímpica de Sabanalarga, el cual fue adquirido por esa entidad territorial y afectado al uso público.

Según certificados expedidos por la Secretaría del Concejo Municipal de Sabanalarga, no existe acuerdo que haya autorizado al Alcalde Municipal para cambiar la destinación al referido lote de terreno dado en venta o autorización para su transferencia a ningún título, como tampoco existe constancia, ni acta de posesión que acredite que el señor Roberto Cervantes Barraza fue designado como Alcalde encargado de ese municipio para la fecha en que se profirió la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000.

2.1.3 De derecho:

Fueron citadas como violadas las siguientes normas

- Código Civil: Artículo 1741
- Ley 50 de 1936: artículo 2°
- Ley 80 de 1993: Artículos 45 y 75
- Código Contencioso Administrativo: Artículo 87

2.1.4 CONCEPTO DE VIOLACIÓN

Se argumentó que en la escritura pública aclaratoria de la compraventa del predio de propiedad del municipio de Sabanalarga, se advertía patente la falsa motivación de la resolución que autorizó la transferencia del dominio, pues se estipuló que el mismo fue segregado de otro de mayor extensión, adquirido mediante escritura pública, debidamente registrada, lo cual permitía concluir que *“no se trataba de ‘un predio el cual presenta falsa tradición’, sino un bien fiscal afectado al uso público”*.

Que en la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000 y la escritura pública de compraventa del predio, se invocó la Ley 28 de 1974 y el Acuerdo municipal No. 10 del 25 de marzo de 1995, a partir de lo cual *“se deduce la intención de las partes contratantes de indicar la naturaleza jurídica del predio objeto de compraventa, pues la Ley 28 de 1974, constituye el régimen jurídico de los ejidos y el Acuerdo No. 10 del 25 de marzo de 1995, consagra la facultad del Alcalde para transferir los terrenos urbanos municipales, pero no se trata de un ejido ni de un baldío urbano, sino de un inmueble adquirido mediante justo título y destinado a uso público”*. Por

lo tanto, cuando la disposición municipal autorizó la venta de terrenos, no se refería a bienes fiscales, ni a bienes de uso público.

Aseveró que el contrato de compraventa estaba viciado de nulidad absoluta por objeto ilícito, pues el lote de terreno se “desmembró” de un predio de mayor extensión de carácter de inalienable, destinado a uso público.

Afirmó que el Alcalde Municipal vendió parcialmente el predio, sin previamente desafectarlo del uso público, “*Es decir, que se vendió un bien de uso público, sin que el Concejo Municipal hubiese variado su destinación*”.

2.1.5 CONTESTACION

ARMANDO EMILIO SOSA ÁVILA

Por conducto de Curador *ad litem*, manifestó que la venta fue legítima, pues se fundamentó en el Acuerdo expedido por el concejo municipal, razón por la cual dicho negocio jurídico no estaba incurso en causal de nulidad alguna.

2.1.7 Ministerio Público

En esta oportunidad, se abstuvo de emitir concepto.

2.1.8 ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 5 de diciembre de 2002 (fl. 8 vto.), correspondiendo inicialmente, por reparto, al H. Tribunal Administrativo del Atlántico (fl. 147), el cual la admitió (fl. 148).

El 29 de febrero de 2008, el Juzgado Décimo Administrativo de Barranquilla, avocó conocimiento del asunto (fl. 150).

En cumplimiento a lo previsto en los Acuerdos No. PSAA12-9524 y PSAA 12-9569 de 2012, la Oficina de Servicios de los Juzgados Administrativos, remitió el expediente al Juzgado Sexto de Descongestión de Barranquilla, despacho que mediante proveído del 16 de agosto de 2012, avocó la litis (fl. 152).

En virtud del Acuerdo No. 000110 del 27 de agosto de 2014, se ordenó la remisión del expediente a la Oficina de Servicios de los Juzgados Administrativos, adscribiéndose posteriormente al Juzgado Primero Administrativo de Descongestión del Circuito de Barranquilla, el cual a través de auto del 14 de noviembre de 2014, asumió el conocimiento del litigio (fl. 158).

Mediante auto del 22 de enero de 2015, se ordenó emplazar al demandado, señor Armando Emilio Sosa Ávila (fl. 161); empero, dado que no compareció a notificarse, se le designó Curador *ad litem*, quien el 20 de febrero de 2019, se notificó del admisorio (fl. 193) y el 27 de esos mismos mes y año, contestó la demanda (fl. 194). Mediante Acuerdo No. 155 del 23 de julio de 2015, expedido por Consejo Seccional de la Judicatura – Sala Administrativa, se dispuso la redistribución de procesos, correspondiéndole el conocimiento del asunto al Juzgado Primero Administrativo de

Descongestión del Circuito de Barranquilla, el cual, posteriormente, con apoyo en lo dispuesto por el Acuerdo No. 10402 del 20 de octubre de 2015, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura fue designado como Juzgado Catorce Administrativo del Circuito de Barranquilla, célula judicial que en proveído del 7 de marzo de 2016, avocó conocimiento de la litis (fls. 170 a 173).

En acatamiento al Acuerdo No. CSJATA17-363 del 20 de enero de 2017, proferido por la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico, se ordenó la redistribución a este despacho de los procesos que cursaban en los Juzgados Trece y Catorce Administrativos. En consecuencia, por auto del 10 de marzo de 2017, se aprehendió el conocimiento del proceso (fl. 187).

Mediante providencia del 25 de abril de 2019, se dispuso la apertura del ciclo probatorio (fl. 201).

El 10 de mayo de 2021, se corrió traslado a los sujetos procesales para alegar de conclusión (expediente digital), derecho que no fue aprovechado por las partes.

III.- CONTROL DE LEGALIDAD

El trámite procesal se adelantó con observancia de los preceptos de orden constitucional y legal, sin que se advierta causal de nulidad susceptible de invalidar lo actuado.

IV.- CONSIDERACIONES

4.1 Problema jurídico

El problema jurídico en el presente litigio, se contrae a determinar si el contrato de compraventa celebrado entre el municipio de Sabanalarga y el señor Armando Emilio Sosa Ávila, contenido en la escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000, aclarada mediante escritura No. 456 del 28 de diciembre de 2000, deviene afectado de nulidad.

4.2 ELEMENTOS PROBATORIOS

Al informativo se allegaron los siguientes medios de prueba:

- Fotocopia de la Resolución No. 00-00182 del 5 de diciembre de 2000, "*Por el cual se transfiere a Título de Venta un Predio de Propiedad Municipal ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga – Atlántico*" (fls. 9 y 10).

- Fotocopia autenticada de la escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría Única de Galapa (Atlántico) (fl. 12).

- Fotocopia del Acta No. 79 del 11 de octubre de 2000, suscrita por el Notario Único de Sabanalarga, contentiva de la diligencia de posesión del señor Roberto Cervantes Barraza, en calidad de Alcalde de ese municipio (fl. 14).

- Fotocopia del Acuerdo No. 10 del 28 de marzo de 1995, emitido por el Concejo Municipal de Sabanalarga (fls. 16 a 17).
- Fotocopia autenticada de la escritura pública No. 456 del 28 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría Única de Galapa (Atlántico) (fls. 20 a 24).
- Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 045-42418 y 045-23504. (fls. 25 a 27).
- Fotocopia autenticada del Acuerdo No. 12 del 29 de marzo de 1971, expedido por el Concejo Municipal de Sabanalarga (fl. 28).
- Certificación del 26 de noviembre de 2002, expedida por el Concejo Municipal de Sabanalarga (fl. 29).
- Certificación adiada 26 de noviembre de 2002, expedida por el Concejo municipal de Sabanalarga (fl. 30).
- Certificación calendada 3 de diciembre de 2002, expedida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga (fl. 31).
- Certificación del 3 de diciembre de 2002, expedida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sabanalarga (fl. 32).
- Certificación del 4 de diciembre de 2002, expedida por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga (fl. 33).
- Certificación del 4 de diciembre de 2002, expedida por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga (fl. 34).
- Certificación del 26 de noviembre de 2002, expedida por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Sabanalarga (fl. 35).
- Respuesta al derecho de petición del 30 de noviembre de 2002, proferida por la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga (fl. 36).
- Fotocopia autenticada de la escritura pública No. 69 del 17 de abril de 1971 (fl. 221 a 223).

4.3 Marco normativo y jurisprudencial

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, determina lo relativo a la normatividad aplicable a los contratos estatales, señalando que se regirán por las disposiciones jurídicas civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias expresamente reguladas en ese plexo normativo, así:

“ARTÍCULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se

regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley”.

El artículo 1849 del Código Civil define el contrato de compraventa de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 1849. 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”.

Por su parte, en lo atinente a los contratos estatales, el artículo 32 de la Ley 80 ejusdem, preceptúa:

“ARTÍCULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad (...)”.

Y respecto a la formalidad de los mismos, indica:

“ARTÍCULO 39. DE LA FORMA DEL CONTRATO ESTATAL. Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles y, en general, aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad”.

De otro lado, el artículo 44 ibídem, consagra las causales de nulidad absoluta de los contratos de la administración pública, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 44. DE LAS CAUSALES DE NULIDAD ABSOLUTA. Los contratos del Estado son absolutamente nulos en los casos previstos en el derecho común y además cuando:

1o. Se celebren con personas incursas en causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y la ley;

2o. Se celebren contra expresa prohibición constitucional o legal;

3o. Se celebren con abuso o desviación de poder;

4o. Se declaren nulos los actos administrativos en que se fundamenten; y

5o. Se hubieren celebrado con desconocimiento de los criterios previstos en el artículo 21 sobre tratamiento de ofertas nacionales y extranjeras o con violación de la reciprocidad de que trata esta ley”.

4.4 CASO CONCRETO

Según la demanda, la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000, "*Por el cual se transfiere a Título de Venta un Predio de propiedad Municipal ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga - Atlántico*", deviene afectada de nulidad, por falsa motivación, conforme se desprende de la escritura aclaratoria No. 456 del 28 de diciembre de 2000, pues en ese instrumento público se estipuló que el predio vendido se segregó de otro de mayor extensión, adquirido mediante escritura pública, razón por la cual "*no se trataba de un predio el cual presenta falsa tradición, sino un bien fiscal afectado al uso público*".

Aseveró que el contrato de compraventa estaba viciado de nulidad absoluta por objeto ilícito, pues el lote de terreno objeto del mismo, se segregó de un predio de mayor extensión de uso público y, por ende, de carácter inalienable, cuya destinación no fue previamente variada por el Concejo Municipal de Sabanalarga.

En asunto *sub-examine*, a partir de los medios de prueba regular y oportunamente allegados al informativo, se demostró lo siguiente:

Mediante Acuerdo No. 12 del 29 de marzo de 1971, el Concejo Municipal de Sabanalarga autorizó al Alcalde de esa entidad territorial para adelantar las gestiones necesarias, tendientes a adquirir un lote de terreno, declarado de utilidad pública, destinado a la construcción de una Villa Olímpica o Polideportivo, predio cuyas medidas y linderos se consignaron en ese acto administrativo.

A través de escritura pública No. 69 del 17 de abril de 1971, otorgada en la Notaría Única de Sabanalarga, el municipio demandante adquirió por compraventa realizada al señor Alejandro Echeverría Molina, un lote de terreno de ocho (8) hectáreas, denominado "*Galicia*" (Villa Olímpica o Polideportivo), ubicado en jurisdicción de esa entidad territorial, acorde a las instrucciones establecidas en el Acuerdo No. 12 del 29 de marzo de 1971, acto registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-23504.

Por Acuerdo No. 10 del 28 de marzo de 1995, expedido por el Concejo Municipal de Sabanalarga, se facultó al Alcalde para transferir, a título de venta, los terrenos urbanos municipales, incluyendo los ejidos.

El 5 de diciembre de 2000, el burgomaestre municipal encargado, señor Roberto Cervantes Barraza, profirió la Resolución No. 00-0182, por medio del cual transfirió al señor Armando Emilio Sosa Ávila, a título de venta, el predio de propiedad del municipio, "*ubicado en la Banda Oriental de la Vía de Sabanalarga conduce al Cumaco de este Municipio, cuyas medidas y linderos según diligencia que se practico (sic) por parte de Planeación Municipal son: NORTE: Lado que mide 83 metros y linda con predios de ISA; SUR: Lado que mide 30 metros con 40 centímetros y linda con predios del CLUB SOCIAL CALDAS; ESTE: Lado que mide 386 metros y linda con la Vía que de Sabanalarga conduce al Cumaco en medio haciendo frente con predios de la finca VILLA CAROLINA: OESTE: Lado que mide haciendo una línea quebrada 409 metros con 5 centímetros y linda con predios de LA VILLA OLÍMPICA*".

Mediante escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría Única de Galapa, el municipio demandante transfirió a favor del señor Armando Emilio Sosa Ávila el dominio del expresado predio.

Posteriormente, a través de escritura pública No. 456 del 28 de diciembre de 2000, otorgada en la mencionada Notaría, se aclaró la escritura No. 418 del 15 de diciembre de 2000, así:

“a) Que el lote de terreno vendido al señor ARMANDO EMILIO SOSA, tiene un área de 2-4.409 Hectáreas; b) Que el predio mayor del cual se segrega el lote que se trasfiere a ARMANDO EMILIO SOSA AVILA, le corresponde la matrícula inmobiliaria número 045-23504, tiene un área de 8-0000 Hectáreas, se denomina ‘GALICIA’, y fue adquirido por el MUNICIPIO DE SABANALARGA como lo acredita la escritura pública número 69 de fecha 17 de abril de 1971, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Sabanalarga y no como por error involuntario se anotó en la escritura aclarada; c) Que descontado del predio mayor la porción de terreno que se transfirió a ARMANDO EMILIO SOSA AVILA el MUNICIPIO DE SABANALARGA sigue siendo propietario del resto del inmueble comprendido en jurisdicción del municipio de Sabanalarga departamento del Atlántico, con un área de 5-5.591 Hectáreas, predio denominado VILLA OLÍMPICA o POLIDEPORTIVO”.

Las escrituras públicas Nos. 418 del 15 de diciembre de 2000 y 456 del 28 de diciembre del mismo año, fueron inscritas el 10 de enero de 2001, originando la matrícula inmobiliaria No. 045-42418.

En criterio del despacho, de esos antecedentes fácticos, debidamente acreditados, no queda atisbo de duda respecto a que el municipio de Sabanalarga, a través de escritura pública No. 69 del 17 de abril de 1971, adquirió un lote de terreno de ocho (8) hectáreas, declarado de utilidad pública, cuyo dominio transfirió parcialmente al señor Armando Emilio Sosa Ávila.

Ahora, con relación a la falsa motivación de la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000, de la lectura de esa decisión se desprende que se fundamentó en la Ley 28 de 1974 y en el Acuerdo No. 10 del 25 de marzo de 1995, el cual en el párrafo del artículo segundo, señala:

“El peticionario anexará a la solicitud los siguientes documentos:

*1- Certificado de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, **en el que conste que el terreno respectivo aparece con falsa tradición desde la fecha de su inscripción o que no aparece inscrito.***

(...).” (Negrilla fuera del texto)

En las motivaciones del acto administrativo censurado, se consignó lo siguiente:

*“Que según Certificado expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, el señor ARMANDO EMILIO SOSA AVILA, no aparece inscrito como propietario del predio ubicado en la Banda Oriental de la Vía de que Sabanalarga conduce al Cumaco, de este municipio. **Falsa Tradición**”.* (Negrilla fuera del texto)

Y en la parte resolutive, dispuso:

*“ARTÍCULO PRIMERO.- **Transferir a Título de Venta al señor ARMANDO EMILIO SOSA AVILA, un predio el cual presenta falsa tradición**, ubicado en la Banda Oriental de la Vía de Sabanalarga conduce al Cumaco de este Municipio, cuyas medidas y linderos según diligencia que se practico (sic) por parte de Planeación Municipal son: NORTE: Lado que mide 83 metros y linda con predios de ISA; SUR: Lado que mide 30 metros con 40 centímetros y linda con predios del CLUB SOCIAL CALDAS; ESTE: Lado que mide 386 metros y linda con la Vía que de Sabanalarga conduce al Cumaco en medio haciendo frente con predios de la finca VILLA CAROLINA: OESTE: Lado que mide haciendo una línea quebrada 409 metros con 5 centímetros y linda con predios de LA VILLA OLÍMPICA”.* (Negrilla fuera del texto)

Sobre la falsa tradición, la Sala de Casación Civil de H. Corte Suprema de Justicia, ha expresado:

“4.4.1. Tratándose de bienes raíces, memórese, el justo título por imposición del art. 756 del Código Civil, requiere la tradición, mediante la inscripción del título en la oficina de registro competente.

Y la tradición es el “modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”(art. 740, ibídem), de modo que si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley, de ahí que el numeral 1º del artículo 765 señale que no es justo título “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”; y el numeral 2º, “El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo”, pues ninguno de ellos tiene la virtualidad de transferir el derecho de propiedad, porque nemo plus iure transfere potest quam ipso habet, es decir, quien no es dueño no puede transmitir esa calidad, y nadie puede recibir lo que no tiene su presunto tradente.

En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”¹

En el *sub-examine*, las probanzas militantes en el informativo permiten afirmar que el predio de mayor extensión de ocho (8) hectáreas, denominado “VILLA OLÍMPICA O POLIDEPORTIVO”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-23504, fue adquirido por el municipio de Sabanalarga, a título de compraventa, celebrada con el señor Alejandro Echeverría Molina, negocio jurídico contenido en la escritura pública No. 69 del 17 de abril de 1971, otorgada en la Notaría de Sabanalarga (fls. 221 a 223), conforme se desprende de la anotación No. 1 del certificado de tradición (fl. 217). Posteriormente, dicho inmueble fue transferido de forma parcial al señor Armando Emilio Sosa Ávila, según consta en escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000 y su aclaratoria No. 456 del 28 de esos mismos mes y año (fls. 228 al 230), desvirtuando, en consecuencia, que el lote de terreno presentaba falsa tradición, situación jurídica requerida a la luz del parágrafo del artículo segundo del Acuerdo No. 10 del 23 de marzo de 1995, en punto a habilitar la venta del predio.

Siendo así, se advierte que la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000, partió de un supuesto distante de la realidad, al dar por establecido que el predio “VILLA OLÍMPICA O POLIDEPORTIVO”, presentada falsa tradición pues, como vimos, las pruebas obrantes en autos permiten concluir que sobre ese aspecto, la decisión administrativa se apoyó en una motivación carente de veracidad

Con base en esas razones, prospera el cargo de falsa motivación. Consecuencialmente, con arreglo al numeral 4° del artículo 44 de la Ley 80 de 1993, al declararse la nulidad de esa decisión en que se apoyó el contrato de compraventa, fluye demostrada la causal de nulidad absoluta del mismo.

Aunado a lo anterior, téngase en cuenta que en el artículo 5° del Acuerdo Municipal No. 12 del 29 de marzo de 1971, “*Por el cual se autoriza al Alcalde para adquirir a nombre del municipio un lote de terreno con destino a la construcción de una Villa Olímpica o Polideportivo*”, se declaró de utilidad pública la adquisición del lote de terreno cuya compra se ordenó con fundamento en ese acto administrativo.

¹Sentencia SC10882-2015. M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

Con relación a los bienes de uso público, la H. Corte Constitucional en sentencia C-183 de 2003, sostuvo:

“Ahora, los bienes de uso público propiamente dicho, que pueden ser por naturaleza o por el destino jurídico², se caracterizan por pertenecer al Estado o a otros entes estatales, estar destinados al uso común de todos los habitantes, y por encontrarse fuera del comercio, ser imprescriptibles e inembargables. Están definidos en la ley como aquellos que “su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión o de uso público o bienes públicos del Territorio” (art. 674 C.C.).”

En esa misma decisión, se trajeron a colación apartados de la sentencia T-572 de 1994, en la cual se dijo:

“3.5. Ha de recordarse por la Corte que en la sentencia T-572 de 9 de diciembre de 1994, esta Corporación, al interpretar el artículo 63 de la Constitución Política, expresó que:

‘[L]a Nación es titular de los bienes de uso público por ministerio de la ley y mandato de la Constitución. Este derecho real institucional no se ubica dentro de la propiedad privada respaldada en el artículo 58 de la Constitución, sino que es otra forma de propiedad, un dominio público fundamentado en el artículo 63 de la Carta, el cual establece que ‘los bienes de uso público...son inalienables, imprescriptibles e inembargables’.

Esto muestra entonces que la teoría de la comercialidad de los bienes se rompe cuando se trata de bienes de uso público. No es válido entonces exigir matrícula inmobiliaria de tales bienes para determinar si son de uso público, puesto que tales bienes, por sus especiales características, están sometidos a un régimen jurídico especial, el cual tiene rango directamente constitucional. Por ello durante la vigencia de la anterior Constitución, la Corte Suprema de Justicia había dicho que ‘el dominio del Estado sobre los bienes de uso público, es un dominio sui generis’. Y la Corte Constitucional también ha diferenciado con nitidez, en anteriores decisiones, el dominio público y la propiedad privada. Así, según la

² CSJ Sent. 26 de septiembre de 1940.

Corte, los bienes de dominio público se distinguen 'por su afectación al dominio público, por motivos de interés general (CP art. 1°), relacionadas con la riqueza cultural nacional, el uso público y el espacio público'. En particular, sobre los bienes de uso público, la Corte señaló en esa misma sentencia que éstos son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y precisó tales características en los siguientes términos:

'a) Inalienables: significa que no se pueden negociar, esto es, vender, donar, permutar, etc.

b) Inembargables: esta característica se desprende de la anterior, pues los bienes de las entidades administrativas no pueden ser objeto de gravámenes hipotecarios, embargos o apremios.

c) Imprescriptibles: la defensa de la integridad del dominio público frente a usurpaciones de los particulares, que, aplicándoles el régimen común, terminarían por imponerse por el transcurso del tiempo, se ha intentado encontrar, en todas las épocas, con la formulación del dogma de la imprescriptibilidad de tales bienes. Es contrario a la lógica que bienes que están destinados al uso público de los habitantes puedan ser asiento de derechos privados, es decir, que al lado del uso público pueda prosperar la propiedad particular de alguno o algunos de los asociados'."

(...)"

En el asunto sometido a estudio, el Acuerdo No. 10 del 28 de marzo de 1995, expedido por el Concejo Municipal de Sabanalarga, facultó al Alcalde de esa entidad territorial para transferir, a título de venta, terrenos urbanos municipales y ejidos; sin embargo, en esa manifestación unilateral de voluntad, no aparece incluida la enajenación de bienes de uso público, característica que comparten las ocho (8) hectáreas del predio denominado Villa Olímpica o Polideportivo, el cual, como se precisó, a través del artículo 5° del Acuerdo No. 12 del 29 de marzo de 1971, fue declarado de utilidad pública, con el objetivo de construir una villa olímpica o polideportivo, situación jurídica que, se reitera, no fue variada por la referida corporación en el Acuerdo No. 10 del 28 de marzo de 1995, conforme a la competencia otorgada por el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el cual señala:

"Artículo 6°.- El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y

suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes”.

En esas condiciones, mal se podía transferir parcialmente dominio de predio Villa Olímpica o Polideportivo, pues no estaba incluido en el Acuerdo No. 10 del 28 de marzo de 1995, toda vez que, por un lado, había sido declarado de utilidad pública y; de otro, el Concejo Municipal de Sabanalarga nunca varió su destinación al uso público, razón por la cual el contrato de compraventa sobre bien inmueble celebrado entre el municipio de Sabanalarga y el señor Armando Emilio Sosa Ávila, contenido en la escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000, aclarada, a su vez, por escritura pública No. 456 del 28 de idénticos mes y año, recayó sobre un bien excluido del comercio, lo que permite afirmar que el mencionado negocio jurídico tuvo objeto ilícito, y en consecuencia, deviene afectado de nulidad absoluta.

Al respecto, el artículo 1521 del Código Civil, señala:

“ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO>. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

(...)”.

Seguidamente, los artículos 1741 y 1746 de la misma obra, establecen:

“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.

ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la 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; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”.

Por consiguiente, no queda otra alternativa que disponer la nulidad de la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000, por falsa motivación, conforme se dispondrá en la parte resolutive de esta sentencia.

Ahora, pese a que está probado que el contrato de compraventa es absolutamente nulo, no pasa desapercibido para el despacho que en el certificado de tradición del predio “VILLA OLÍMPICA O POLIDEPORTIVO”, identificado con matrícula inmobiliaria 045-23504, se observa lo siguiente:

“ANOTACIÓN: Nro 5 Fecha: 24-04-2006 Radicación 2006-1069
Doc: ESCRITURA 1078 del 30-12-2003 NOTARÍA U DE
SABANALARGA
ESPECIFICACIÓN: 0152 RESCISIÓN CONTRATO DE
COMPRAVENTA Y CANCELACIÓN DE ESCRITURA 456 28-
12-2000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
DE: SOSA AVILA ARMANDO EMILIO
A: MUNICIPIO DE SABANALARGA”. (Negrilla fuera de texto)

De lo anterior, se desprende que el contrato de compraventa contenido en las escrituras públicas Nos. 418 del 15 de diciembre de 2000 y 456 del 28 de los mismos mes y año, fue rescindido a través de la escritura pública No. 1078 del 30 de diciembre de 2003, acto jurídico que fue registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga el 24 de abril de 2006, circunstancia que, por sustracción de materia, impide ordenar la rescisión de lo ya rescindido.

Con relación a la tercera pretensión, relativa a ordenar *“la cancelación de las escrituras públicas No. 418 y 456 del 15 y 28 de Diciembre del 2000, otorgadas ante la Notaría Única del Municipio de Galapa Atlántico y los registros de los folios de las matrículas inmobiliarias No. 045-42418 y 045-23504 del 10 de Enero de 2001 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Sabanalarga Atlántico, correspondientes a esa compraventa”*, la orden judicial contenida en esta sentencia únicamente recaerá sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-42418, pues en virtud de la escritura pública No. 1078 del 30 de diciembre de 2003, registrada el 24 de abril de 2006, las escrituras públicas No. 418 del 15 de diciembre de 2000 y 456 del 28 de ese mismo mes y año, fueron canceladas, razón por la cual, de ninguna manera, cabría emitir nueva orden en ese sentido, como tampoco disponer la cancelación del registro del folio No. 045-23504, toda vez que el mismo corresponde al predio de mayor extensión denominado *“VILLA OLÍMPICA o POLIDEPORTIVO”*, cuya inscripción, según la demanda, *“se trasladó al Nuevo Sistema Registral, abriéndose el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-23504”*, acto jurídico cuyo registro no fue censurado en este asunto.

Costas

Dado que no se demostró aptitud temeraria, desleal ni dilatoria, no procede la condena en costas, evaluación se realiza con fundamento en lo ordenado en el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quince Administrativo del Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la Ley,

FALLA:

Primero.- Declárase la nulidad de la Resolución No. 00-0182 del 5 de diciembre de 2000, *“Por el cual se transfiere a Título de Venta un Predio de Propiedad Municipal ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga – Atlántico”*.

Radicación: 08001-33-31-010-2002-02850-00

Demandante: Municipio de Sabanalarga

Demandado: Armando Emilio Sosa Ávila

Acción: Controversias Contractuales

Segundo.- Declárase la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 418 del 15 de diciembre de 2000, aclarada a través de la escritura pública No. 456 del 28 de los mismo mes y año, otorgadas en la Notaría Única del Círculo de Galapa (Atlántico), de conformidad a las motivaciones precedentes. Sin embargo, dado que dicho contrato fue rescindido a través de escritura pública No. 1078 del 30 de diciembre de 2003, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga el 24 de abril de 2006, por sustracción de materia, no se emitirá nuevamente orden en esa dirección.

Tercero.- Ordénase a la Oficina de Registro de Sabanalarga cancelar del folio de matrícula inmobiliaria No. 045-42418, por las razones anteriores.

Cuarto.- Sin costas.

Quinto.- Notifíquese personalmente esta decisión al Agente del Ministerio Público Delegado ante este juzgado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUAN GABRIEL WILCHES ARRIETA
JUEZ**

Firmado Por:

Juan Gabriel Wilches Arrieta

Juez Circuito

015

Juzgado Administrativo

Atlantico - Barranquilla

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:

f6a15a62a26feb6a9333f5c66be95a86b5acdf72cdbf34c07fef36a1b63aba6a

Radicación: 08001-33-31-010-2002-02850-00
Demandante: Municipio de Sabanalarga
Demandado: Armando Emilio Sosa Ávila
Acción: Controversias Contractuales

Documento generado en 02/08/2021 03:34:23 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>