

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA**

**SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

**MP ENASHEILLA POLANÍA GOMEZ**

E.S.D.

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN**

**PROCESO: VERBAL MAYOR CUANTÍA- NULIDAD ABSOLUTA CONTRATOS DE COMPRAVENTA**

**RADICADO: 2015-319**

**DEMANDANTE: LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ ARIZA**

**DEMANDADO: ANA YIBE FIGUEROA TRUJILLO Y OTRO**

**Resumen:** Todas las escrituras públicas están afectadas de nulidad absoluta por causa ilícita configurada por la falsedad documental en la firma de mi cliente en la primera escritura pública de compraventa. El efecto de la nulidad absoluta de las escrituras públicas es retrotraer todos los negocios jurídicos como si la causa ilícita nunca hubiere sucedido. Lo cual tiene relación con el litisconsorcio necesario en la parte pasiva, pues tal como se hizo, en este caso se debía vincular a todos los sujetos que enajenaron derechos sobre el inmueble objeto de las compraventas, por ende, la sentencia debe tener los mismos efectos frente a todos. Estamos ante una sola relación jurídica sustancial, una causa ilícita que afecta todas las tradiciones y negocios posteriores. Entonces, Luis Alejandro Rodríguez Ariza es y siempre ha sido el titular del derecho de dominio, posesión, tenencia y demás derechos sobre el inmueble objeto de la pretensión.

Comedidamente sustenté el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia con la siguiente identificación de los errores que contiene el fallo apelado y desarrollando los argumentos fácticos y jurídicos para revocarlo con base en lo siguiente:

### **1. Contenido de la sentencia de primera instancia**

1.1. Se accedió parcialmente a las pretensiones, porque se declara la nulidad absoluta de la escritura pública No. 1442 de 11 de julio de 2014 de la Notaría Segunda del Círculo de Neiva en virtud del dictamen pericial que indica que la firma no correspondiente a la del verdadero dueño y porque el demandado JAIRO ORDOÑEZ actuó con mala fe y por ende, ordena restituciones mutuas entre mi cliente y mencionado accionado por valor de 24 millones de pesos que serán indexados desde 2014 y condena en costas a este demandado.

1.2. Asimismo, niega las demás pretensiones, es decir, deja incólume la escritura pública No. 2812 del 26 de septiembre de 2014 de la Notaría Quinta del Círculo de Neiva porque la demandada ANA YIBE FIGUEROA actuó de buena fe, según la conclusión del *A quo*. Se aclara que, materialmente la sentencia negó las pretensiones porque mi cliente no recuperó el derecho de dominio sobre el inmueble.

### **2. Hechos probados**

**2. 1. Luis Alejandro Rodríguez Ariza**, el 4 de noviembre de 2011, adquirió el derecho de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la entonces Calle 13 No. 14-57 de esta ciudad, y que actualmente se sitúa en la nomenclatura urbana en la Calle 13 A No. 14-57, por compraventa efectuada a la señora Rosalía Esquivel de Fierro, mediante escritura pública No. 2397 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Neiva, debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 200-15499 el 30 de marzo de 2012, por lo que mi cliente es el actual dueño y legitimado para reclamar la pretensión de nulidad absoluta.

**2. 2.** Posteriormente, con documentos falsificados y efectuando suplantación de mi poderdante, mediante la escritura pública No. 1442 de 11 de julio de 2014, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Neiva, se actualiza la nomenclatura del predio, y se transfiere el dominio a **Jairo Ordoñez Herrera**, a quien se imputa el delito de falsedad en documento público como cómplice por su actuar delictivo y de mala fe ocultando sus datos personales reales en los documentos públicos que firmaba.

**2. 3.** Como anexos de la antedicha escritura, se utilizó la fotocopia de una cédula que registra el nombre de mi poderdante y número de cédula, con la foto de una persona ostensible mayor a aquel, estatura y firma diferente a la que reposa en el documento original. Asimismo, la firma que ostenta la aludida escritura pública No. 1442, es diferente a la usada por mi poderdante, haciéndose evidente la falsedad, **y siendo totalmente ilícita la causa de tal documento, lo cual fue corroborado en el Dictamen pericial de grafología y dactiloscopia** realizado por el investigador EDWIN VARGAS MANZANO por solicitud de la Fiscalía Quinta Local de Neiva en el proceso penal por falsedad ideológica en documento público con radicado: 2015-486.

**2. 4.** El 26 de septiembre de 2014, mediante la escritura pública No. 2812 de la Notaría Quinta del Circulo de Neiva, se transfiere nuevamente el derecho de dominio del predio pluricitado, esta vez a favor de **Ana Yibe Figueroa Trujillo**.

### **3. Fundamentos de Derecho**

3.1. Artículo 1524 y el artículo 1742 y siguientes del Código Civil consagran: OBLIGACIÓN DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; ***puede alegarse por todo el que tenga interés en ello...***”.

3.2. **Precedente jurisprudencial:** Alego la referencia de sentencias con pretensiones y hechos similares que permiten demostrar la tesis expuesta en el recurso de apelación. Todas las escrituras públicas están afectadas de nulidad absoluta por causa ilícita configurada por la falsedad en la firma de mi cliente. El efecto de la declaratoria de nulidad absoluta de las escrituras públicas consiste en retrotraer todos los negocios jurídicos como si la causa ilícita nunca hubiere sucedido. Lo cual tiene relación con el litisconsorcio necesario en la parte pasiva, pues tal como se hizo, en este caso se debía vincular a todos los sujetos que enajenaran derechos sobre el inmueble objeto de las compravantes, por ende, la sentencia debe tener los mismos efectos frente a todos. Entonces, el señor Luis Alejandro Rodríguez Ariza es el titular del derecho de dominio, posesión, tenencia y demás derechos sobre el inmueble objeto de la pretensión.

#### 3.2.1. SALA DE CASACIÓN CIVIL

NÚMERO DE PROCESO: Exp. 1100131030401999-01651-01. RECURSO DE CASACIÓN

TIPO DE PROVIDENCIA: SENTENCIA SUSTITUTIVA. FECHA: 13/12/2013

PONENTE: RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

**TEMA:** INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL - falsificación de la firma del representante legal de sociedad de leasing en la escritura pública que consta compraventa de bien inmueble /

CONSENTIMIENTO - afectación por la falsedad de la firma en escritura pública que consta compraventa de bien inmueble /

INEXISTENCIA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE RURAL - falta de consentimiento por falsedad en la firma del representante legal de la otorgante de la escritura pública /

**FALSEDAD DOCUMENTAL** - la firma del otorgante de la escritura pública de venta como elemento esencial del contrato. /

**NULIDAD ABSOLUTA** - de contrato de compraventa por falsificación de una escritura pública se rige bajo las instituciones del derecho civil y no por la teoría de los actos inexistentes deducida de la legislación comercial. Salvedad de voto /

**FRUTOS CIVILES** - se trata de una prestación consecencial y obligatoria que se deriva de la declaración de nulidad absoluta de la venta.

**Fuente formal:** Ley 600 de 2000 art. 19 / Código de Comercio art. 21 / Código Civil art. 1502 / Decreto 960 de 1970 art. 99 / Código de Procedimiento Civil art. 237 núm. 6 / Código de Procedimiento Civil art. 305 / Código de Procedimiento Civil art. 392 / Código Civil art. 1494 / Código Civil art. 1502 / Código de Comercio art. 864 / Decreto 1260 de 1970 art. 12 / Decreto 1260 de 1970 art. 14 / Decreto 1260 de 1970 art. 35 / Decreto 1260 de 1970 art. 38 / Decreto 1260 de 1970 art. 30 / Código Civil art. 1746.

3.2.2. SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA

NÚMERO DE PROCESO: 1100131030401999-01651-01[15-12-2009]

TIPO DE PROVIDENCIA: SENTENCIA. FECHA: 15/12/2009.

PONENTE: RUTH MARINA DIAZ RUEDA

**TEMA:** **NULIDAD ABSOLUTA** - contrato de compraventa de bien inmueble /

PRUEBA TRASLADADA - prueba pericial requisitos de eficacia en el nuevo proceso /

**FALSEDAD DOCUMENTAL** - de la firma del representante legal en la escritura de compraventa.

3.2.3. SALA DE CASACIÓN CIVIL

NÚMERO DE PROCESO: 11001-31-03-027-2006-00307-01. RECURSO DE CASACIÓN

TIPO DE PROVIDENCIA: SENTENCIA. FECHA: 04/12/2018

PONENTE: MARGARITA CABELLO BLANCO

**TEMA:** **NULIDAD** - **Una vez declarada, su efecto general es retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.**

Reiteración de las Sentencias del 13/08/2003, 16/12/2003 y 22 de febrero de 2016.

**Fuente formal:** Código Civil art. 717 / Ley 153 de 1887 art. 8 / Código Civil art. 1746 / Código Civil art. 963

3.2.4. SALA DE CASACIÓN CIVIL

NÚMERO DE PROCESO: 76001-3103-009-1995-11450-01. RECURSO DE CASACIÓN

TIPO DE PROVIDENCIA: SENTENCIA. FECHA: 10/04/2014

PONENTE: RUTH MARINA DIAZ RUEDA

**TEMA:** **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** - nulidad absoluta por objeto y causa ilícita /

**SIMULACIÓN ABSOLUTA** - diferencias sustanciales con la pretensión de nulidad absoluta. **Efectos de la causa ilícita** y la causa simulandi.

**Fuente formal:** Código de Procedimiento Civil art. 374 / Código Civil art. 1521 / Código Civil art.

1523 / Código Civil art. 1524 / Código Civil art. 1502 / Código Civil art. 1503 / Código Civil art. 1504 / Código Civil art. 1741 / Código de Comercio art. 899.

#### **4. Pruebas relevantes**

##### **Documentales**

4. 1. Certificado de tradición y libertad No. 200-15499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

4. 2. Denuncia penal instaurada por mi poderdante ante la Fiscalía, la cual se tramita ante la Fiscalía Quinta Local de Neiva con radicación 2015-486.

4. 3. Copia auténtica de la escritura pública No. 2397 de 4 de noviembre de 2011, otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Neiva, con sus anexos protocolizados.

4. 4. Copia auténtica de la escritura pública No. 1.442 de 11 de julio de 2014, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Neiva, con sus anexos protocolizados.

4. 5. Copia auténtica de la escritura pública No. 2812 de 26 de septiembre de 2014, otorgada en la Notaría Quinta del Circulo de Neiva, con sus anexos protocolizados

4. 6. Copia de la cédula de ciudadanía de mi poderdante allegada por la Registraduría.

**4. 7. Interrogatorio de parte:** Se demostró que Ana Yibe Figueroa Trujillo no fue diligente, no cumplió su carga de sagacidad ni deber de información en la compraventa del caso porque no recopiló información relevante de los vendedores, no los conocía, tan solo negoció con un intermediario. La buena fe tiene un obligación correlativa consistente en ser diligente cuando se celebran negocios con desconocidos. **Hubo confesión en audiencia inicial cuando Ana Yibe expone que para esta compraventa ella no realizó un estudio de títulos ni prestó atención a indicios que la hubieran llevado a no celebrar el negocio.**

**4. 8. Dictamen pericial:** Se aportó el dictamen pericial de grafología y dactiloscopia realizado por el investigador EDWIN VARGAS MANZANO por solicitud de la Fiscalía Quinta Local de Neiva en el proceso penal por falsedad ideológica en documento público con radicado: 2015-486 donde se llegó a la conclusión de que la firma de mi **cliente NO COINCIDE** con la firma que obra en las escrituras No. 1442 de 11 de julio de 2014 de la Notaría Segunda y No. 2812 del 26 de septiembre de 2014 de la Notaría Quinta del Circulo de Neiva. Prueba que se allegó directamente por la Fiscalía, se dio la oportunidad de contradicción mediante auto del 24 de agosto de 2018 y la contraparte guardó silencio, por lo que se demuestra la conducta punible que dio origen ilegal a las escrituras mencionadas.

#### **5. Errores de la sentencia y argumentos para revocar**

5.1. Ante la pretensión de nulidad absoluta de compraventa de inmuebles existe un litisconsorcio necesario conformado por todos los vendedores y compradores siguientes a la causa que origina la nulidad, precisamente **porque la decisión en la sentencia debe ser la misma para todos en virtud de la indivisibilidad de la relación jurídica- procesal;** una causa ilícita ilícita que no se puede sanear, ni puede tener efectos favorables para unos y desfavorables para otros.

5.2. La primera escritura contentiva del negocio de venta que es declarado nulo en forma absoluta, se celebró el 11 de julio de 2014, mientras que la segunda escritura del 26 de septiembre de 2014, se celebró en algo más de dos (2) meses, con posterioridad al otorgamiento del primer instrumento, lo cual de por sí es bastante sospechoso por la cercanía de ambos negocios, eso sin sumar las semanas previas

a la suscripción de la escritura durante las cuales supuestamente negociaron los aquí demandados con un intermediario y un supuesto dueño que no conocían ni sabían dónde estaban domiciliados.

5.3. El Juzgado tuvo en cuenta la declaración de un testigo objeto de tacha por sospecha, dándole efectos y valor probatorio a una declaración parcializada y que indiscutiblemente beneficiaba a la parte demandada, incluso el propio testigo afirma que él puso dinero para pagar el precio de la compraventa del inmueble.

5.4. Por otro lado, nuevamente en forma equívoca, el juzgado esboza las características del título, cuando habla de la forma como se adquiere el dominio sobre los bienes durante las consideraciones de la sentencia. Sin embargo, olvidó tener en cuenta una norma fundamental para el contexto del caso concreto: **El artículo 766 del Código Civil** establece cuando estamos presentes frente a un TITULO NO JUSTO (O título que no es legal por no haberse otorgado conforme a la Ley) y el numeral primero dice frente a los casos: **EL FALSIFICADO, ESTO ES, NO OTORGADO REALMENTE POR LA PERSONA QUE SE PRETENDE**. Es decir, tal y como sucedió en el presente proceso, en el primer contrato estamos frente a un TITULO ILEGAL, pues se otorgó por quien "NO ES DUEÑO" de acuerdo a las variantes de los artículos 1857, 756 y 765 del Código Civil, siendo reconocido así por el juez a partir de las pruebas, por lo que la tradición del dominio entre los demandados ni siquiera existe en virtud de la ilegalidad originaria descrita.

5.5. Entonces, si no hubo justo título haciendo alusión al contrato elevado a escritura pública del 11 de Julio de 2014, la tradición **también adolece de Nulidad absoluta por causa ilícita que no sería válida**, (Ver artículo 745 del Código Civil) y por ende, para efectos del segundo acto (La venta a la demandada Ana Yibe Figueroa) **estaríamos frente al hecho de que quien vendió (Ordoñez) no es dueño; si al momento del acto no tiene dicha condición, pues aquel no pudo llevar a cabo la tradición del bien a favor de Figueroa**, y jurídicamente Ana Yibe no es dueña, habiendo adquirido eventualmente cosa ajena en términos del artículo 1871 del Código Civil, pero a partir de una causa ilícita que no otorga derechos. Incluso la norma mencionada protege el derecho del verdadero dueño (La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del verdadero dueño), que en este caso sería Luis Alejandro Rodríguez Ariza.

5.6. En este orden de ideas, el juez debió, al momento de declarar la nulidad absoluta, extender los efectos de la misma en aras de preservar el derecho de dominio del demandante a los actos posteriores, máxime cuando tenía todo un andamiaje normativo para llegar a la conclusión que al declararse nulo el primer título, por ser falsificado y afectado de causa ilícita, pues los demás debían adquirir dicha condición, sobre todo por el hecho de la **tradición viciada, determinando entonces que el bien no se ha trasladado del patrimonio del señor RODRIGUEZ a la señora FIGUEROA**.

5.7. Téngase en cuenta que la señora **ANA YIBE no adquirió del dueño, y por ende jurídicamente, en el ordenamiento jurídico colombiano no es dueña** y muchos menos se puede declarar titular del derecho de dominio a un tercero que se beneficiaría por una conducta punible; si la sentencia queda en firme, se estaría creando un mecanismo para legalizar delitos, quitarle el derecho de dominio al verdadero dueño y proteger derechos de terceros que incumplen su carga de sagacidad e información.

5.8. Erróneamente, en la sentencia se dice que no puede desconocerse el dominio de Ana Yibe, **fundamento falaz que pierde cualquier sustento al determinarse que ella nunca ha sido dueña**. Y por ende, el error común que supuestamente genera derechos ni siquiera vale la pena mencionarlo.

5.9. El Juez aplica la teoría del error común que origina derechos, como si se tratara de la compra de un bien que con antelación está afectado por lesión enorme pero que ya ha pasado a manos de un tercero; o estando frente a un contrato de venta con pacto de retroventa, un tercero adquiere sin conocer la existencia de la condición por no constar ella en el título por el cual adquirió quien vende. EN ESTOS CASOS SÍ SE PROTEGE AL TERCERO DE BUENA FE; situación totalmente distinta a la del caso concreto, se recuerda que mi cliente fue víctima de un delito de falsedad en documento público, compró un inmueble en debida forma, debió contratar abogados para no perder su lote, él no realizó

negociaciones con ninguna persona y por ende, no debe asumir ninguna consencuencia por actuaciones ilegales o ingenuas de terceros. ¿Dónde queda la buena fe de mi cliente? **¿Por qué no se protege la actuación legal del verdadero dueño?**

5.10. En cuanto al precedente jurisprudencial de la providencia apelada, las sentencias que esboza el juzgado no tienen elementos de hecho afines con la situación fáctica del problema jurídico aquí planteado, incurriéndose en otro error de derecho por indebida aplicación de la norma sustancial relacionada con las restituciones mutuas y el error común; en consecuencia, vulnerando el derecho fundamental al debido proceso de mi cliente por falta de motivación del fallo, pues no venían al caso como sustento de la decisión que se ataca. Por ejemplo, **La sentencia del 09 de agosto de 2018 con radicación 2011-338, MP ARIEL SALAZAR RAMIREZ, la cual fundamentó el fallo aquí apelado**, se trata de un caso de compraventa de acciones de una sociedad dominada quien cometió imbricación, pese a la prohibición de artículo 262 del Código de Comercio, por lo que la compraventa de acciones fue declarada ineficaz. **Situación fáctica y jurídica que no tiene ninguna similitud con el objeto del litigio, por lo que estamos ante una indebida aplicación de las normas sustanciales.**

5.11. En cuanto a la presunta diligencia y buena fe de la compradora demandada, Ana Yibe, en la sentencia se omitió realizar una valoración en conjunto de todas las pruebas, la cual hubiese llevado al juez a concluir que no hay prueba ni mucho menos claridad respecto al monto del precio supuestamente pagado por la demandada y su esposo (Testigo tachado por verse comprometida su imparcialidad). En cuanto a la supuesta buena fe, la providencia incurre en indebida valoración de la prueba porque concluye que Ana Yibe fue diligente porque solicitó la expedición del Certificado de Libertad y tradición, lo cual es simplemente un documento indispensable para elevar el contrato a escritura pública, es decir, ella no estaba siendo diligente sino que allegó un documento requerido.

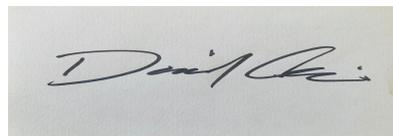
## 6. Conclusión

Se debe declarar la nulidad absoluta **de ambas escrituras públicas** porque se originaron en un delito que configura una causa ilícita que afecta los derechos del verdadero propietario, infringe el ordenamiento jurídico y desconoce el orden público. Las dos compraventas sobre el inmueble en conflicto deben sufrir los mismos efectos de la declaratoria de nulidad absoluta que se probó con el dictamen pericial de grafología.

## 7. Peticiones

7. 1. Honorable Tribunal Superior, Sírvase **REVOCAR** el fallo apelado y en su lugar, declarar la nulidad absoluta de los contratos de compraventa contenidos en la **escritura Pública No. 1442 de 11 de julio de 2014**, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Neiva y en la **Escritura pública No. 2812 de 26 de septiembre de 2014**, otorgada en la Notaría Quinta del Circulo de Neiva, por redundar dichas compraventas en causa ilícita.

7. 2. Se ordene la cancelación de las respectivas escrituras y sus registros en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-15499 y condenar a los demandados a pagar todas las costas. Atentamente,



**DANIEL EDUARDO CORTÉS CORTÉS**

C. C. No. 1.075.244.030 de Neiva (H). T. P. No. 235.136 del C. S. de la J.