



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
Sala Cuarta de Decisión
Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Neiva, julio (31) treinta y uno de dos mil veinte (2020).

Proceso : Declarativo – Nulidad de contrato
Procedencia : Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva
Radicación : 41001-31-03-002-2015-00319-01
Demandante : LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ ARIZA
Demandado : JAIRO ORDOÑEZ HERRERA
Demandada : ANAYIBE FIGUEROA TRUJILLO

1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, respecto de la sentencia proferida en el asunto de la referencia.

2.- ANTECEDENTES

1.1.- Pretende el demandante¹ se declare la nulidad absoluta de los contratos de compraventa contenidos en las escrituras 1442 de 2014 y 2812 de 2014 de las Notarías Segunda y Quinta del Círculo de Neiva, respectivamente, en consecuencia, se ordene su cancelación y registro; se condene en costas del proceso a los demandados.

Expone como sustento fáctico de las anteriores pretensiones, haber adquirido el dominio por compra del bien inmueble ubicado en la calle 13 No. 14-57, actualmente calle 13 A No.14-57 de la nomenclatura

¹ Folios 30-33 cuaderno 1

urbana de esta ciudad, a través de la escritura No.2397 de 4 de noviembre de 2011, de la Notaria Primera del Círculo de Neiva, bien que posteriormente con documentos falsificados y efectuando su suplantación, mediante escritura No.1442 de 11 de julio de 2014, de la Notaria Segunda del Círculo de Neiva, se actualiza la nomenclatura del predio y se trasfiere el dominio al señor Jairo Ordoñez Herrera, a la que se le anexa fotocopia de una cédula que registra el nombre del actor, con foto de persona ostensiblemente mayor, estatura y firma diferente a la que reposa en el documento original, haciéndose evidente la falsedad y totalmente ilícita la causa del documento.

Que el 26 de septiembre de 2014, mediante escritura No.2812 de la Notaria Quinta de Neiva, se transfiere nuevamente el derecho de dominio del pluricitado predio, a favor de la demandada Ana Yibe Figueroa Trujillo, interponiendo ante la Fiscalía General de la Nación, la denuncia respectiva.

1.2.- Se opone absolutamente la demandada Ana Yibe Figueroa Trujillo² a la prosperidad de las pretensiones planteadas, argumentando que compró el predio debatido con debida diligencia, realizando verificaciones y los trámites legales correspondientes, protocolizando el negocio jurídico mediante la suscripción de legítima escritura, perfeccionándolo a través de su posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, proceso de compraventa real, con buena fe cualificada, objetiva, exenta de toda culpa y creadora de derecho con virtud de crear realidad jurídica.

1.3.- El curador ad litem del demandado Jairo Ordoñez Herrera³ en cuanto a las pretensiones manifiesta que son un pedimento legal; que se atiene a lo que decida el despacho y a lo que resulte probado.

1.4.- La sentencia de primera instancia, objeto del recurso de apelación que nos ocupa, DECLARA la nulidad absoluta de la escritura contentiva del contrato de compraventa a favor del demandado Jairo Ordoñez Herrera, a quien le ORDENA la entrega al demandante de la suma

² Folio 74-82 cuaderno 1.

³ Folios 109-110 cuaderno 1.

de \$24.400.000 indexada, más intereses moratorios del 6% anual desde el 14 de julio de 2014; NIEGA las restantes pretensiones; ORDENA la cancelación de la inscripción de la demanda; CONDENA en costas al demandado Jairo Ordoñez Herrera y FIJA agencias en derecho.

2.- CONSIDERACIONES

De acuerdo con el artículo 328 del C.G.P., la competencia de la Sala se circunscribe a los reparos formulados por el señor apoderado de la parte actora contra la sentencia de primer grado, debidamente sustentados en el traslado concedido en las dos instancias, los que giran en torno a los efectos de la declaración de nulidad por causa ilícita de la escritura 1442 de 2014, nulidad que argumenta se extiende a la escritura posterior de compraventa No.2812 de 2014, en la que intervino la demandada Ana Yibe Figueroa Trujillo en calidad de compradora y el demandado Jairo Ordoñez Herrera en calidad de vendedor, quien a su turno en la escritura cuya nulidad se declara, actuó en carácter de comprador.

2.1.- Sustenta en primer término la parte recurrente, que ante la pretensión de nulidad absoluta por causa ilícita de la compraventa del bien inmueble, acogida en la sentencia apelada, existe litisconsorcio necesario entre todos los vendedores y compradores siguientes a dicha compraventa, nulidad que no se puede sanear ni tener efectos favorables para unos y desfavorables para otros, frente a lo cual advierte la Sala, que en efecto el artículo 61 del C.G.P. regula la figura procesal del litisconsorcio necesario, cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no pueda decidirse de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujeto de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, pero ello no significa necesariamente que la decisión sea igual para todos los litigantes, cuando, como en el presente caso, se trata de dos relaciones sustanciales diferentes contenidas en las escrituras de compraventa cuya nulidad se pretende, por lo que la nulidad de la primera por causa ilícita, no surte efectos necesariamente en la segunda escritura de venta del mismo inmueble, realizada con una adquirente de buena fe exenta de culpa, base de la defensa planteada por la demandada Ana Yibe

Figuerola Trujillo, conforme se consideró en primera instancia, circunstancia que en cada caso debe analizarse, y de acreditarse la alegada buena fe exenta de culpa, la segunda relación sustancial no tiene que verse afectada por la nulidad de la primera, porque el efecto de dicha buena fe es precisamente la de crear derecho.

2.2.- La Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, de vieja data ha precisado los requisitos para que se predique la buena fe exenta de culpa, así en sentencia proferida en 1945, el 27 de julio, con ponencia del Magistrado Doctor Hernán Salamanca, expuso al respecto:

“La máxima error **communis facit jus**, como lo dijo esta Sala en sentencia en que se le dio acogida (G.J. XLIII p. 44), como “principio superior y general de derecho, sobreentendido por éste y del cual puedan deducirse consecuencias nuevas no consagradas explícitamente por el código”, requiere indispensablemente y con exigente explicación probatoria, que se demuestre la existencia de un error común o colectivo, que sea excusable e invencible y limpio de toda culpa y en el cual se haya incurrido con perfecta buena fe. Faltando alguno de estos elementos jurídicamente esenciales el error no puede ser fuente de derecho contra ley y la buena fe no puede ser simplemente alegada como motivo suficiente para justificar su contravención. En este caso no podría hablarse sino de error simplemente personal causado innegablemente por una culpa de descuido y negligencia en quien lo sufrió.”

Acorde al precedente extracto, sobre la base de una exigente explicación probatoria, deben concurrir los elementos jurídicos configurativos del error comunis facti jus, fuente de derecho contra ley, de: (i) error común o colectivo; (ii) excusable e invencible; (iii) limpio de toda culpa y (iv) error en el que se incurre con perfecta buena fe, y a falta de uno de estos requisitos, podría hablarse de error simplemente personal, causado por una culpa de descuido y negligencia, de quien lo sufrió, que por ende no tiene la entidad de crear derecho.

2.3.- En el presente asunto no ofrece discusión las referidas escrituras de venta⁴, ni en el recurso de apelación, la declaración de nulidad

⁴ Folios 7-23 cuaderno 1.

por causa ilícita de la identificada con el No.1442 de 2014 de la Notaría Segunda de Neiva, apoyando la demandada ANA YIBE FIGUEROA TRUJILLO su defensa en haber actuado de buena fe exenta de culpa, la que fuera acogida en las consideraciones del fallo recurrido, destacando al contestar el hecho quinto de la demanda, que se le transfirió el derecho de dominio del debatido inmueble, cuyos linderos se encuentran determinados en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.200-15499⁵ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, en el que también se encuentran inscritos los negocios jurídicos efectuados sobre el mismo, y da fe pública de ser la titular del dominio, el que fue adquirido del vendedor y dueño del inmueble, con quien estableció contacto en respuesta a un clasificado del diario “La Nación”; realizando una negociación prudente como profesional del derecho y que conforme a las condiciones requeridas por la ley y las habituales en sus negociaciones de inmuebles, realizó un análisis razonado de equilibrio contractual, observando que el precio fuera mínimo el del avalúo catastral y máximo el doble de este, inspeccionando ocularmente el inmueble, corroborado títulos, el estado de cuenta de los impuestos, la identidad y calidad del oferente vendedor, negocio jurídico que fue protocolizado y perfeccionado.

Al absolver interrogatorio de parte la demandada Ana Yibe Figueroa Trujillo en la audiencia inicial⁶, de manera clara relata las circunstancias de tiempo, modo y lugar por las que se le interroga en cuanto al desarrollo de la negociación del lote en debate, a partir de estar tramitando con su esposo, cada uno, crédito con el Banco Caja SOCIAL para comprar un lote y construir su propia vivienda y apartamentos para rentar; que cuando estaba a la espera del desembolso del crédito propio, encontró en el diario La Nación el 25 de agosto de 2014, la publicación de la venta de lote de terreno en el barrio Estadio y que al llamar al número 3175239843, fue atendida por el señor Camilo Guzmán, quien dijo ser el administrador del dueño Jairo Ordoñez, con quien se puso en contacto días después en la oficina de la absolvente, de administradora de Los Comuneros, lugar en donde se realizó el pago efectivo de \$50.000.000 del precio acordado de \$80.000.000, precio que inicialmente el vendedor fijó en

⁵ Folios 6-8 cuaderno 1.

⁶ CD folio 153 minutos 7:50 a 55:20.

\$120.000.000, destacándole para su rebaja, el estrato 2, la ubicación y diferentes factores de riesgo, como el Hospital, la canalización, el estadio, el ruido, precisando que el saldo de \$30.000.00 fue cancelado con una camioneta Stepway de su esposo. Interrogada sobre indagaciones de antecedentes de su vendedor, manifestó que simplemente las reuniones que sostuvieron durante la negociación, expresando que este afirmó vender porque se iba a vivir a Tunja.

En dicha audiencia aportó la absolvente documentos⁷ que fueron decretados como medio de prueba, los que acreditan la aludida publicación del clasificado en el diario La Nación el 25 de agosto de 2014; que el folio de matrícula inmobiliaria No.200-15499, fue expedido por la Oficina de Registros de Instrumentos públicos de la ciudad el 18 de septiembre de 2014, en cuya anotación No.22 se inscribe la escritura No.1442 de 11 de julio de 2014, la que en primera instancia se declara nula; la constitución de hipoteca de inmueble de la demandada a favor del Banco Caja Social por escritura 1922 de 5 de septiembre de 2014 de la Notaría Segunda de Neiva, que garantiza crédito hipotecario de vivienda a largo plazo por la suma de \$50.000.000, suma con la que la absolvente afirma pagó parte del precio del lote en debate; el certificado de paz y salvo por impuesto predial del inmueble, la certificación de estrato 2, de paramento, un plano mismo, así como la Carta Catastral.

El declarante Jhon Wilson Morales Hernández⁸, de cuya sospecha repara el recurrente, testigo que afirma ser esposo de la demandada, y así lo expuso ésta en el interrogatorio, vinculación que por sí no lo cataloga de sospechoso, porque como lo ha puntualizado la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia SC18595 de 2016, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez, por tal razón la ley procesal no establece ninguna presunción de sospecha, sino que deja tal valoración al concepto del juez, que *“...debe estar soportado en la coherencia de la declaración y en su correspondencia con el contexto de significado.”*, valoración que para el caso no determina sospecha alguna.

⁷ Folios 122 a 152 cuaderno 1.

⁸ Audiencia de Instrucción y Fallo, CD folio 197 minutos 6 a 23.

En efecto, relata el declarante las circunstancias de tiempo, modo y lugar de su conocimiento, de acuerdo a los requisitos del artículo 221 numeral 3 del C.G.P., por su vinculación con la demandada, expresando claramente que en 2014 solicitaron crédito para compra de inmueble usado o lote y que fue su esposa quien advirtió el anuncio clasificado del lote en litigio, poniéndose en contacto con el Señor Guzmán, por ser quien manifestó ser el contador del dueño señor Ordoñez, con quien se reunieron, llegando a un acuerdo, de pagar \$50.000.000 con un crédito y dar el declarante en parte de pago un vehículo, encargándose su esposa de las averiguaciones de la parte legal, porque es abogada. Relata que con el señor Ordoñez se encontraron cuatro o cinco veces, que él decía que vivía en Tunja y que ese era el último bien que le faltaba por vender; que al final pagaron \$80.000.000, \$50.000.000 del préstamo y \$30.000.000 con vehículo de su propiedad, reafirmando consecuentemente el declarante la versión de la actora sobre la forma en la que se desarrolló la negociación del lote que conjuntamente realizarán, elevándose la escritura No.2812 de 2014⁹, declaración clara y coherente con la documental aportada, que no evidencia parcialidad alguna.

Repara el recurrente que no se predica la alegada buena fe acogida por el juzgador a quo con una indebida valoración probatoria, al no tener en cuenta que tanto la actora como el testigo no tenían conocimiento del domicilio del vendedor, cuando tal circunstancia, como los antecedente personales del vendedor, no incide en la compraventa acordada, que se centraba en un bien inmueble, coincidiendo el declarante con la actora en varias reuniones con el vendedor, siendo perfectamente admisible la confianza que afirma la actora le brindó el vendedor, suministrado información de registro del inmueble, que sin embargo verificó personalmente con el folio de matrícula inmobiliaria actualizado, en el que figuraba el vendedor como titular del dominio, registro inmobiliario que de acuerdo con el artículo 1 de la ley 1579 de 2012, es de naturaleza pública prestado por el Estado, cuyos objetivos básicos al tenor del artículo 2 son los siguientes:

“a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

⁹ Folios 19-23 cuaderno 1.

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.” (subrayado fuera de texto)

Entre sus principios, contempla la ley en cita, artículo 3 literal d), el de legalidad, por el cual: “d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;”

Cerciorada entonces la demandada a través de documento público actualizado expedido a su costa, Folio de Matrícula Inmobiliaria, que tiene como uno de sus objetivos dar publicidad entre otros, al traslado de derechos reales sobre bienes raíces, el que se rige por el señalado principio de legalidad, el que ilustraba como titular del dominio a quien ofrecía el lote que le interesaba en orden a construir vivienda, estando en espera de desembolso de un crédito, que realmente fue concedido por el Banco Caja Social, días después de iniciar la negociación, pues nótese que se enteró del clasificado de venta el 25 de agosto, se puso en contacto con quien se presentaba como representante del vendedor 3 o 4 días después, y con el mismo vendedor, suscribiendo escritura de hipoteca de crédito hipotecario a largo plazo el 5 de septiembre siguiente, obteniendo liquidez para el pago, realizando la compra del lote 20 días después, el 25 de septiembre, sin que sea calificable de sospechoso el corto lapso entre la venta declarada nula del 11 de julio de 2014, y la celebrada con la demandada, porque si se está con el plan de comprar un lote, se tramita crédito con ese objeto y se advierte que se ofrece un lote como el planeado para construir vivienda, lógicamente prontamente se realiza la negociación, cuando se considera el precio equilibrado acorde a su ubicación, tamaño, estrato, anotar el vendedor que se va a vivir a otra ciudad, razón para vender, la que es perfectamente valedera, y más que despertar desconfianza, permite es aprovechar la oportunidad, tanto para el vendedor de obtener liquidez en su nueva ciudad de residencia, y la compradora adquirir el lote que planeaba a un precio razonable, contando con recursos del crédito hipotecario concedido por entidad bancaria, sin que ausencia de un letrero de venta en el lote, por si despierte desconfianza, frente a lo certificado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y la negociación adelantada en diferentes reuniones

con el aparente titular del dominio, como tampoco es calificable de indicio en contra de la demandada el no haber objetado el dictamen pericial que se trasladó de la investigación penal, pues el mismo era relativo a la firma impuesta en la negociación precedente a la por ella celebrada en la que ninguna intervención tuvo, estimando según lo expresó en el interrogatorio absuelto, que no fue estafada.

De esta forma, no se predica del fallo apelado una indebida valoración probatoria, pues su apreciación en conjunto, de conformidad con el artículo 176 del C.G.P., los medios de prueba recaudados conducen a establecer suficientemente los elementos concurrentes que configuran la buena fe exenta de culpa que la jurisprudencia ha decantado, según se ha extractado, ya que es indudable que el error cometido es común o colectivo, en el sentido de que si la titularidad del dominio de acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro, anotación 22, es de quien ofrece vender, con ese conocimiento se continua con la negociación que se adelantaba y se lleva a término; el mismo es excusable e invencible, llevando la creencia certera de estar negociando con el dueño y por tanto carece la compradora de culpa, incurriendo en error con perfecta buena fe exenta de culpa y por tanto creadora de derecho, no predicándose error simplemente personal, causado por una culpa de descuido y negligencia en la demandada, sin lugar a extender los efectos de la nulidad declarada de la escritura precedente.

En consecuencia con lo discurrido, se torna innecesario el análisis de los restantes argumentos relativos a la justeza del título, al no ser dueño quien le vendió a la demandada, por la declaración de nulidad por causa ilícita de la escritura a través de la cual adquirió el inmueble y de extensión de los efectos de esta declaración de nulidad a la escritura por la cual compró la demandada, quien se itera, es tercera adquirente de buena fe exenta de culpa, no la simple, que a la luz del artículo 768 del C.C., es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, la que al tenor del artículo 769 se presume.

Con relación al argumento de la parte apelante de no tener la jurisprudencia citada por el juzgador a quo elementos de hecho afines a la

situación fáctica del problema jurídico planteado, incurriendo en error de derecho por indebida aplicación de norma sustancial, baste anotar que las sentencias de 8 de junio de 2009, con radicado 1100102030002009-00905-00 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Dr. César Julio Valencia Copete, y T-090 de 1995, de la Corte Constitucional, M.P. Carlos Gaviria Díaz, por vía de tutela, sin tratan la temática de la buena fe y el error común, si bien con supuesto fácticos diferentes a los del presente asunto, sin que por ello implique su no aplicabilidad, ya que como principio es perfectamente aplicable al asunto en el que se configure, temática que no es objeto de pronunciamiento en las sentencias que trae a colación el apelante de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con radicado 1100131033040-1999-01651 y 110013103027-2006-00307, tratando en su orden, sobre inexistencia de declaraciones contenidas en escritura pública por no mediar el consentimiento y la declaración de nulidad absoluta con las correspondientes prestaciones mutuas.

2.4.- En conclusión, el recurso de apelación se resuelve desfavorablemente con imposición de costas de segunda instancia a cargo de la parte actora, en aplicación del numeral 1 del artículo 365 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, Sala Cuarta de Decisión Civil - Familia - Laboral, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia objeto de apelación proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva el seis (6) de marzo de dos mil diecinueve (2019).

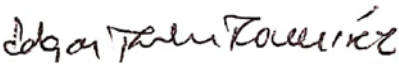
2.- CONDENAR EN COSTAS de segunda instancia al demandante Luis Alejandro Rodríguez Ariza a favor de la demandada Ana Yibe Figueroa Trujillo.

3.- DEVOLVER el expediente al juzgado de origen.

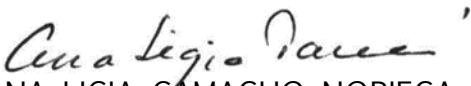
Notifíquese,



ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ



EDGAR ROBLES RAMÍREZ



ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA