

Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca
Número de Radicación: 13001310300120190010901
Tipo de Decisión: Confirma sentencia
Fecha de la Decisión: 21 de julio de 2021.
Clase y/o subclase de proceso: Verbal

INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURIDICO/CAUSALES/ Señala el inciso segundo del artículo 898 del Código de Comercio como causales de inexistencia: i) cuando el negocio jurídico se haya celebrado sin las solemnidades que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y, ii) cuando falte alguno de sus elementos esenciales

REQUISITOS ESENCIALES DE LOS ACTOS O CONTRATOS/ Conforme a lo reglado en el artículo 1501 del Código Civil

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO/ EL OBJETO/ Constituye un elemento esencial en el contrato de arrendamiento, que equivale a la cosa o el bien que se compromete entregar el arrendador para el goce del arrendatario a voces del artículo 1973 del Código Civil, amén que, son susceptibles de arrendamiento.

EL OBJETO DE ACTO JURIDICO/ Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario, entre otras cosas que recaiga sobre un objeto lícito, tal y como lo estipula el artículo 1502 del Código Civil, objeto material que conforme a las prescripciones del artículo 1518 ibídem debe gozar de tres prerrogativas: posibilidad, licitud y determinación.

INSCRIPCIÓN CATASTRAL / Efecto jurídico.

CARGA DE LA PRUEBA/ Conforme a lo señalado en los artículos 167 del Código General del Proceso y 1757 del Código Civil. Las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas y a su turno de las obligaciones o de la extinción de estas a fin de obtener el efecto jurídico perseguido

FUENTE FORMAL/ Artículos 167 del Código General del Proceso, 1501, 1502, 1518, 1757, 1973 del Código Civil y artículo 898 del Código de Comercio.

FUENTE JURISPRUDENCIAL/ CSJ, sentencia SC13021 de 2017, SC10497 DE 2015, SC4426 de 2020, T- 133 de 2013, Sentencia N° 11001-03-24-000-2013-00575-00 de Consejo de Estado - Sala Contenciosa Administrativa - SECCIÓN PRIMERA, de 27 de abril de 2016.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL - FAMILIA**

**MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA
Magistrado Sustanciador**

Cartagena de Indias D.C. y T., veintiuno (21) de julio de dos mil veintiuno (2021). *(Proyecto discutido y aprobado en sesión no presencial de 6 de julio de 2021)*

Radicación Única: 13001310300120190010901

Se entra a desatar el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia de 26 de marzo de 2021, proferida por el **JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**, dentro del proceso verbal promovido por **INMOBILIARIA C.M.B. S.A.** contra **AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A. -SACSA-**.

I. ANTECEDENTES

1. La INMOBILIARIA C.M.B S.A., por conducto de apoderado judicial, promovió proceso verbal contra la sociedad AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A. -SACSA-, solicitando, en síntesis:

Pretensiones principales:

a) Declarar que entre AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A., y la sociedad INMOBILIARIA C.M.B. S.A., suscribieron el 20 de octubre de 2008, un contrato de arrendamiento de infraestructura aeroportuaria A.I.A. SACSA 02/2008.

b) Declarar que el contrato de arrendamiento recayó sobre un bien propio de INMOBILIARIA CMB S.A. y, en consecuencia, se declare su inexistencia.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

c) Declarar que INMOBILIARIA CMB S.A., ha pagado renta a la sociedad demandada, sobre un área que es de su propiedad, en consecuencia, ha existido pago de lo no debido.

d) Como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada al pago de la totalidad de los daños y perjuicios sufridos por INMOBILIARIA CMB S.A., así: (i) daño emergente: \$ 289.080.400 correspondiente al reintegro del valor de cada uno de los cánones de arrendamiento pagados; (ii) lucro cesante: se ordene al pago de los intereses calculados sobre cada una de las rentas pagadas de la suma anterior; (iii) se ordene al pago de las costas y agencias en derecho; (iv) se indexen cada una de las sumas reclamadas.

Pretensiones subsidiarias

a) **Primera subsidiaria de la tercera principal.** Que se declare inexistente el contrato de arrendamiento, por carecer de objeto, ya que se evidencia una confusión entre las calidades de propietario y de arrendatario.

b) **Segunda subsidiaria de la tercera principal.** Se declare la nulidad relativa del contrato, por estar viciado el consentimiento del arrendatario con dolo, sin el cual no hubiera contratado.

c) **Tercera subsidiaria de la tercera principal.** Se declare que la sociedad demandante en virtud de su posición dominante o sin ella, incurrió en abuso del derecho al aprovecharse de la necesidad que tiene INMOBILIARIA CMB S.A., de usar el hangar, presionándola a suscribir un contrato de arrendamiento sobre 353 mts 2 que corresponde a su propiedad.

d) **Cuarta subsidiaria de la tercera principal.** Que la demandada se enriqueció sin justa causa, al recibir unas rentas causadas sobre un área de terreno del demandante.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

Como soporte fáctico de las pretensiones, se compendia:

1) Mediante escritura pública No. 142 de 12 de febrero de 2008, adquirió a título de compraventa el bien inmueble identificado con F.M.I. 060-57035, el cual tiene una extensión de 875 m2.

2) Con posterioridad, mediante escritura pública 2034 del 14 de septiembre de 2009, adquirió el bien inmueble denominado lote 2, identificado con F.M.I. 06071722, con área de 72 m2, y por el mismo instrumento público formalizó el englobe de los dos lotes, quedando con una extensión superficial de 947 m2, correspondiéndole el F.M.I. 060-245530.

3) A inicios de octubre de 2008, celebró contrato “por el cual se permite el acceso directo y permanente a la infraestructura SACSA 001” con la sociedad AEROPORTURIA DE LA COSTA S.A.

4) Frente a la necesidad de usar el hangar, el cual se encontraba construido y acondicionado en el predio comprado y que fuera englobado, el 20 de octubre de 2008 se vio en la obligación de firmar un contrato de arrendamiento de infraestructura aeroportuaria A.I.A. SACSA 02/2008 con la sociedad demandada, el cual fue objeto de prórroga y otro sí número 3.

5) En el contrato se determinó como objeto principal, el uso y goce de un área de 353 m2, la cual dice, corresponde al inmueble que fue adquirido por escritura pública 142 el 12 de febrero de 2008.

6) La sociedad AEROPORTURIA DE LA COSTA S.A., de manera ilegítima, condicionó la vigencia de la obligación del pago del canon de arrendamiento por el área arrendada para poder operar el hangar, al resultado del proceso de verificación de linderos por parte de la AERONÁUTICA CIVIL.

7) Pasado 9 años sin que se realizara la verificación de los linderos, solicitó ante la Dirección Territorial Bolívar del IGAC, el certificado

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

catastral especial, el cual es prueba fehaciente de que el inmueble con F.M.I. No. 060-245530 tiene una extensión de 947 m², por consiguiente, queda demostrado que los 353 m², por los cuales ha venido pagando renta, han sido siempre su de propiedad, configurándose el pago de lo no debido.

8) A pesar de tener plena prueba acerca de los linderos del predio con el certificado especial expedido por el IGAC, y de la comunicación emitida por la Aeronáutica Civil, la sociedad demandada se niega a devolver las sumas de dineros pagadas con condición contractual.

2. Una vez notificada la demanda, AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A. -SACSA-, a través de vocero judicial, se opuso a todas y cada una de las pretensiones, declaraciones y condenas.

Con relación a los hechos, señaló, que no es cierto que el área establecida en la escritura publica No. 142 de 2008 es de 947 m², ya que el demandante englobó un predio con una extensión de 525 m², con uno de 72 m², arrojando realmente un predio de aproximadamente 597 m².

Que fue la sociedad demandante quien solicitó y obtuvo acceso a la plataforma, luego, solicitó autorización para ampliar el hangar sobre una extensión de terreno de uso público que se encuentra dentro de los límites del aeropuerto, el que ahora pretende se le reconozca como de su propiedad.

Y con respecto al certificado catastral, dijo que este no acredita la titularidad del derecho de dominio, ni suple la necesidad de iniciar proceso judicial de pertenencia, reivindicatoria o de deslinde y amojonamiento, por lo tanto, los 352 m² objeto del contrato de arrendamiento no pueden ser adjudicados a la parte demandante, por ser un bien de uso público.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

Formuló las excepciones de mérito: i) uso equivocado de la acción; ii) el inmueble arrendado es un bien de uso público; iii) la demandante equivoca el concepto de aclaración de linderos; iv) falta de diligencia de la actora; v) imposibilidad de reclamar la devolución de los cánones; vi) ausencia de dolo o abuso de posición dominante; vii) prejudicialidad, viii) prescripción; y ix) genéricas e innominadas.

II. EL FALLO DE INSTANCIA

El Juez de primera instancia, entró a proferir sentencia, donde despachó desfavorablemente las pretensiones principales y subsidiarias de la demandada, y condenó en costas a la parte actora.

Para ello, abordó el estudio de la inexistencia del contrato de arrendamiento, como pretensión principal de la demanda, analizando lo establecido en el artículo 989 del Código de Comercio y el artículo 1973 del Código Civil, que define el arrendamiento como un contrato donde las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, contrato consensual, que no requiere formalidades especiales, el cual, se puede celebrar verbalmente, siendo suficiente el acuerdo de voluntades sobre los elementos esenciales: la cosa y el precio del arrendamiento.

Encontró acreditado la existencia de este, ya que fue aportado a folio 40 del expediente, un documento que dice “contrato de infraestructura aeroportuaria A.I.A SACSA 020-2008”; que igualmente a folio 44, están señaladas las diferentes consideraciones y las cláusulas que los sujetos procesales llegaron en relación con la celebración de este tipo de contrato, así como los elementos indispensables, como son el precio y la determinación de la cosa, de los cuales no hubo ningún tipo de reparo.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

En cuanto al hecho que el objeto del arrendamiento recae sobre un bien propio de la sociedad demandante -arrendataria-, y que se encuentra viciado el consentimiento por dolo de la AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A., recordó el *a quo*, que cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes raíces o inmuebles, el artículo 1857 del Código Civil, consagra la formalidad especial que se eleve o constituya escritura pública y se proceda con su correspondiente registro.

Que, en efecto, la demandante adquirió dos lotes, que posteriormente fueron englobados e identificados con el F.M.I. No. 060-246630, y que de acuerdo con la escritura pública, tiene un área total de 947 m², la que se encuentra debidamente registrada cumpliendo en esa medida con las formalidades del contrato de compraventa de bienes inmuebles, no obstante, es posible que existan errores en cuanto los linderos y medidas de los inmuebles consignados en las escrituras, y por ende, registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así que para su clarificación, la ley tiene establecido otro tipo de acciones, como lo es el deslinde y amojonamiento consagrado en el artículo 400 del Código General del Proceso, acción a la que debió recurrir el extremo activo para poder determinar si realmente la extensión que está ocupando en este momento está dentro de su propiedad.

Y agregó, que el certificado expedido por el IGAC puede constituir un indicio sobre la extensión del predio, empero que, el mismo no es definitivo para efectos de determinar los verdaderos linderos, ya que de acuerdo con el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011, esa es una de las funciones del IGAC y su inscripción conforme al artículo 42 del mismo ordenamiento, pero no constituye título de dominio ni sana vicios que adolezca la titulación presentada.

En cuanto a la pretensión subsidiaria de nulidad relativa del contrato por vicios del consentimiento, por dolo del arrendador al

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

momento de la contratación, advirtió, que de conformidad con el artículo 1516 del Código Civil, este no se presume, por el contrario, lo que se presume es la buena fe -art. 760 ibidem-, en ese sentido, quien alegue el dolo, tiene la carga probatoria de acreditar que efectivamente se produjo y los perjuicios que ocasionó, en el caso, estos no se encuentran probados.

Desestimó el interrogatorio de parte del representante legal de la sociedad actora, quien muy a pesar de haber manifestado que la sociedad arrendadora había actuado con dolo, para la fecha en que se suscribió el contrato, no era el representante legal, no participó ni siquiera en la etapa precontractual.

Con relación a los testimonios recaudados, dice que aunque fueron tachados de sospechosos por el vocero judicial de la parte actora, por tratarse de personas que estaban vinculadas con la entidad demandada, decidió confrontarlos con las demás pruebas, y señaló que los mismos fueron coherentes en indicar que no hubo dolo en las cláusulas del contrato.

III. LA APELACIÓN

1. Mediante proveído de 19 de mayo de 2021, fue admitido el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, atendiendo lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, por medio del cual se adoptaron medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

En virtud de lo anterior, se otorgó el término de 5 días a la parte apelante para sustentar su recurso, lo cual, hizo el 1 de junio de 2021.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

Así que, atendiendo a los reparos concretos formulados ante el Juez de instancia, se sintetizan:

a. El a quo erró al valorar la prueba documental, debido a que la misma permite acreditar el derecho de dominio sobre el bien arrendado, que es lo que en realidad se discute dentro del proceso y que hace inexistente el contrato de arrendamiento, no siendo necesario acudir a otro tipo de acciones. Y para tal efecto, se basó en las escrituras aportadas por la demandada y afirmaciones hechas por esta, al igual que tomó en consideración la declaración rendida por el funcionario de la Aeronáutica Civil, el que considera es un testimonio técnico, parcializado, y sin que la parte demandante pudiera tener los elementos para su contradicción.

Por otro lado, dice que la sentencia afirma que el contrato contenía una cláusula conforme a la cual, ante la duda de los linderos, la AERONÁUTICA CIVIL estaba llamada a dilucidar el asunto, pero que dicha duda no era del arrendatario – demandante- a quien se le está imponiendo tal situación, ya que para la sociedad nunca hubo duda de la extensión de su predio, pero como necesitaba utilizar el hangar, no tuvo más remedio que firmar el contrato de arrendamiento en esas condiciones.

b. En la celebración del contrato de arrendamiento, el artificio fue hacerle creer que parte del bien no era de su propiedad sino de un tercero, pero con un agravante adicional, y es que, si no suscribía el contrato de arrendamiento en las condiciones establecidas por la demandada, no tendría acceso al hangar, existió la intención de causar daño, por cuanto se le estaba cobrando un arrendamiento simplemente para poder tener acceso al predio.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

No se analizó si realmente las cláusulas 6, 7 y 8 del contrato fueron impuestas o negociadas, sino que se limitó a afirmar que fueron favorables a la demandante, desnaturalizando con ello la intención de causar daño patrimonial, tampoco se analiza la suficiencia del testimonio para probar que no hubo dolo por parte de la demandada.

c. El juez ha debido analizar la posición dominante de la demandada, quien se aprovechó para que la demandante accediera en las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento; que no hizo el menor esfuerzo por examinar que sin la anuencia de la demandada, a la demandante le era imposible acceder a su hangar, hecho más que suficiente para imponerle el contrato de arrendamiento.

IV. CONSIDERACIONES

1. De manera antelada, advierte la Sala, que se estructuran los presupuestos procesales necesarios para proferir una decisión de fondo, los que fueron abordados por el juez de instancia, así que, por brevedad los damos por superados.

En lo medular, los cargos están anclados en la inexistencia del contrato de arrendamiento de infraestructura aeroportuaria A.I.A. SACSA 02/2008, suscrito con la sociedad AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A., por haber recaído sobre un bien propio de la arrendataria, y por vicios en el consentimiento, aspectos sobre los cuales gravitaron las pretensiones principales y subsidiarias.

2. Como *toral*, la Sala parte por decir que, el contrato de arrendamiento que se fustiga, es de tipo comercial, por cuanto las partes intervinientes son comerciantes – art. 10 C. de Co.-, si atendemos a sus certificados de existencia y representación (fls. 89 PDF – 75 Exp s.s.), y el bien sobre el cual recae el mismo forma parte

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

de la empresa o establecimiento de comercio – Núm. 4º art. 20 sus ibidem-, aspecto que resalta en alegatos el apoderado de la actora.

Este tópico, nos permite superar un primer escollo, que se ha venido planteando de vieja data, en puto de desconocer un marco normativo autónomo para la figura de la inexistencia como una forma de ineficacia de los actos jurídicos o contratos en el derecho civil colombiano, moviendo a la jurisprudencia a darle el mismo tratamiento de la nulidad, al decir:

“Posteriormente, la Sala asimiló la acción de inexistencia con la de nulidad, tras iterar que nuestro ordenamiento no previó causa de invalidación del acto por aquél motivo:

Si la doctrina considera en abstracto el fenómeno de la inexistencia, es únicamente desde el punto de vista de la nulidad, como ha tenido la ocasión de precisarlo la Sala de Casación en fallos diferentes. Y es que efectivamente la expresión contrato inexistente es en sí misma contradictoria. Y lo es porque el concepto contrato enuncia la existencia de un ente, o una realidad jurídica creada, que puede ser viciosa pero en todo caso existente; es decir, enuncia una determinada relación con el atributo propio de los entes. En cambio, el calificativo inexistente, es la negación misma del ente; y una cosa no puede ser, y no ser, vale decir, no puede ser ente y no serlo al mismo tiempo. En rigor, prácticamente hablando, el problema en si cabe o no pensar en inexistencia, es del todo inoficioso puesto que, aun optando por la afirmativa, ello es que la ley no ofrece casilla especial para tal fenómeno ni le establece tratamiento singular y precisamente, por lo mismo, los casos de esa índole van a dar a la nulidad absoluta, que sí es fenómeno reconocido y reglamentado por la ley. Por tanto, piénsese sobre eso lo que se quiera, en lo judicial se les ha de colocar en el concepto de nulidad absoluta, lo que los deja en situación o calidad de cuestiones meramente metafísicas, sin trascendencia o sentido práctico, por interesantes que sean de suyo. (CSJ SC de 15. Sep. 1943, G.J. t. LVI, pág. 125, reiterada en SC de 19 jul. 1949, G.J. t. LXVI, pág. 351 y SC de 21 may. 1968, G.J. t. CXXIV, págs. 167 y

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

168).

Evocando esos anteriores fallos, recientemente la Corte recordó que ante la omisión legislativa aludida, esta Colegiatura la examina a manera de causa anulatoria, exponiendo que «... *la Corporación de vieja data en distintos pronunciamientos ha concebido que la teoría de la inexistencia, cuyos diversos matices vienen expuestos, es una categoría jurídica desconocida en el interior del Código Civil, motivo por el cual tales aspectos los ausculto a la luz de la anulación, como así puede verse en los fallos de 15 de septiembre de 1943 (G. J., t. LVI, pag. 123), 21 de mayo de 1968 (CXXIV, pag. 168), 15 de marzo de 1941 (L, pags.802-804), entre otros*» (CSJ SC de 6 ago. 2010 rad. nº 2002-00189-01).

En consecuencia, según nuestra jurisprudencia en el cuerpo jurídico civilista, no está contemplada la categoría de la inexistencia en los actos jurídicos, sino el concepto de nulidad, por lo que será este el conducto a seguir¹.

Y es que, el tema queda zanjado en el derecho comercial, que a diferencia del civil, contempla una regulación específica para la inexistencia tal y como lo prevé el artículo 897 al decir que “*Cuando en este código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial*”, previendo el inciso segundo del artículo 898 como causales de inexistencia: i) cuando el negocio jurídico se haya celebrado sin las solemnidades que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y, ii) cuando falte alguno de sus elementos esenciales, siendo estos últimos a los que se refiere el recurrente.

Y, para lo que nos interesa, sobre los requisitos esenciales de los actos o contratos, se hace imperativo recurrir a lo reglado en el artículo 1501 del Código Civil que dispone “*Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente*

¹ CSJ, sentencia SC13021 de 2017

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen”, y

precisamente, el objeto, constituye un elemento esencial en el contrato de arrendamiento, que equivale a la cosa o el bien que se compromete entregar el arrendador para el goce del arrendatario a voces del artículo 1973 del Código Civil, amén que, son susceptibles de arrendamiento *“todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso (...)” (art. 1974 C.C.)*

Del mismo modo, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario, entre otras cosas que recaiga sobre un objeto lícito, tal y como lo estipula el artículo 1502 del Código Civil, objeto material que conforme a las prescripciones del artículo 1518 ibidem debe gozar de tres prerrogativas: posibilidad, licitud y determinación, los que explica la Corte diciendo:

El artículo 1518 del Código Civil, que se refiere a los tres requisitos que debe reunir el objeto de todo acto jurídico, cuales son la posibilidad, la licitud y la determinación del mismo, al tratar del último en relación con las cosas corporales, señala el mínimo de determinación de estas para que el vínculo jurídico pueda formarse. Así, no estando la cosa que se debe dar o entregar precisamente individualizada como especie o cuerpo cierto, el citado artículo exige que se la señale, a lo menos, por su género y que la cantidad sea cierta o que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para calcularla, como cuando se trata de cien cargas de trigo. Las reglas generales del precitado artículo 1518 del Código Civil, en lo tocante con la determinación de la cosa, reciben varias explicaciones concretas en el contrato de compraventa. Así, el artículo 1867 ibídem se refiere a la venta total o de cuota de especies, géneros y cantidades, los que deben asignarse expresamente cuando se trate de sacarlos colectivamente del patrimonio de

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

vendedor [...] La determinación de los inmuebles vendidos. En la compraventa de cosas de esta clase, los principios anunciados en el apartado anterior reciben aplicación en la siguiente medida: 1° Si la cosa se vende total o parcialmente como cuerpo cierto, dicha cosa o la porción vendida debe determinarse en la escritura respectiva en la forma prescrita en el inciso 2° del artículo 2594 del Código Civil [...] 2° Si la venta se refiere solamente a una cuota del dominio radicado en cierto inmueble, obviamente es necesario señalar en la escritura respectiva, no solamente dicha cuota como fracción precisa de la totalidad del derecho, sino que también por mandato del inciso 3° del citado artículo 2594, debe singularizarse el inmueble en que aquella está radicada, con las mismas indicaciones prescritas para la hipótesis de que trata el numeral anterior. (CSJ SC 29 nov. 1967)²

Decolando al caso, está acreditado que las partes suscribieron dos contratos: el primero de ellos “CONTRATO POR EL CUAL SE PERMITE EL ACCESO DIRECTO Y PERMANENTE A LA INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA SACSA 001” (fl. 26 CP), para tener acceso directo y permanente a la infraestructura aeroportuaria, y para la utilización de la plataforma o hangar; el segundo “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA A.I.A. SACSA 02/2008” de 20 de octubre de 2008 (fl. 40 CP), prorrogado el 10 de enero de 2013 y el 6 de febrero de 2015 mediante OTROSÍ No. 003 (fls. 45 – 47 CP), con el objeto que la demandante INMOBILIARIA CMB S.A., quien posee terrenos contiguos a los del aeropuerto, pudiera adecuar el hangar construido en el inmueble de su propiedad, ampliándolo hacia el lado de la plataforma comercial del aeropuerto Rafael Núñez de Cartagena; contrato de arrendamiento, que para nada ha sido desconocido por las partes en la demanda y contestación a la misma, al extremo que la actora reclama como pretensión principal se declare su existencia.

² Citada en sentencias SC10497 DE 2015 Y SC4426 de 2020

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

Y atendiendo dicho acuerdo de voluntades contenido por escrito, los contratantes determinaron el bien que sería entregado por la arrendadora a la arrendataria para su goce a cambio de un canon de arrendamiento, siendo un bien lícito y que se entregó materialmente; luego, el objeto del arrendamiento entendido desde el punto de vista material y jurídico quedó precisado en el contrato, y no olvidemos, que la inexistencia se predica cuando hay ausencia de objeto, no siendo este el caso.

3. Pero lo cierto es que, el substrato para plantear la inexistencia no descansa propiamente en la ausencia de objeto, sino en la confluencia de la propiedad del bien en el arrendatario, lo que a la postre generaría más bien una forma de extinguir la obligación mediante la figura de la confusión prevista en el artículo 1724 del Código Civil.

Y más allá del efecto que se le quiere dará ese hecho, lo cierto es, que no se trató de un tema ajeno para los contratantes, todo lo contrario, fue expresamente conocido y abordado en detalle desde el mismo momento de la formación del contrato de arrendamiento, al estipular de manera explícita “... 6. Que, aunque, INMOBILIARIA CMB S.A., cuenta con escritura pública de compraventa número 142 del 12 de febrero de 2.008 de la Notaría 67 del Círculo de Bogotá, que, ampara, la propiedad del inmueble sobre el que está construido el hangar y área adicional, para su ampliación; AEROCIVIL, está adelantando un procedimiento de verificación de linderos, frente al predio de INMOBILIARIA CMB S.A. // ... 7. Que, en razón de esta situación y, sin que, signifique renuncia alguna de INMOBILIARIA CMB S.A., a los derechos que tiene sobre las áreas del inmueble de su propiedad descritos en la escritura número 142, acepta, mientras dure el proceso de aclaración de linderos, pagar un canon mensual sobre estas áreas. // ... 8. Que, adicionalmente, como resultado de lo anterior, se generaría un cobro por concepto de canon de arrendamiento, que, INMOBILIARIA CMB S.A., remunerará a SACSA mientras dura este proceso y, en caso resultar favorable a ella (INMOBILIARIA CMB S.A.), las

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

sumas pagadas por este concepto, serán cruzadas con la remuneración pactada en el "CONTRATO POR EL CUAL SE PERMITE EL ACCESO DIRECTO Y PERMANENTE A LA INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA SACSA 01/2008...", amén que, no fue un hecho desconocido por los representantes legales de las partes en sus interrogatorios.

En consecuencia, para el instante mismo en que se perfeccionó el contrato de arrendamiento, es decir, cuando se presentó el acuerdo de voluntades sobre el bien objeto de arrendamiento y el precio por el uso, los contratantes, ambas comerciantes expertas, eran plenamente conscientes que el dominio sobre el bien entregado en arrendamiento presentaba inconsistencias o dudas, y que requerían clarificarse o zanjarse por vía judicial, por contera, ese hecho no es posible tomarlo como bandera para alegar la ineficacia del negocio jurídico mucho menos vía inexistencia.

4 Ahora, el acervo probatorio, en especial, el referido por el opugante, no permite concluir con certeza que para el momento que se suscribió el contrato de arrendamiento, el dominio del bien objeto del contrato, indefectiblemente, estaba en cabeza de INMOBILIARIA CMB S.A., pues, de haber sido de ese modo, no tendría sentido que la arrendataria asumiera una obligación inexistente, menos que cuando suscribió los dos contratos de compraventa no recibiera de sus vendedores la franja de terreno que dice quedó englobada conforme a la escritura pública 2034 del 14 de septiembre de 2009, en su solo lote con una extensión superficial de 947 m², correspondiéndole el F.M.I. 060-245530.

Y en puridad de verdad, el proceso de verificación de áreas y colindancias inscrito en la base de datos catastral del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (fl. 49 CP), no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

posesión del interesado, ni comportan actos administrativos definitivos, conforme lo prescribe el artículo 42 de la Resolución No. 070 de 4 de febrero de 2011³, por lo tanto, la documentación aportada no configura un medio de prueba suficiente para clarificar el domino del bien.

Sobre el particular, el Consejo de Estado ha manifestado:

“... si se tiene en cuenta que, como expresamente lo dispone el artículo 18 de la Resolución 2555 de 1988, la inscripción en el catastro, esto es, la incorporación de la propiedad inmueble en el censo catastral, dentro de los procesos de formación, actualización de la formación o conservación, **no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. La función catastral ciertamente no tiene como objeto dirimir controversias sobre la propiedad inmueble sino formar, actualizar y conservar los catastros en orden a la debida identificación de los inmuebles.** En el anterior contexto, concluye la Sala que las Resoluciones del IGAC acusadas en este proceso no constituyen actos administrativos definitivos, al no contener una decisión de fondo que cree, modifique o extinga una situación jurídica referida al avalúo catastral ni al derecho de dominio de los inmuebles en ellas mencionados, de modo que no son susceptibles de control jurisdiccional.” (Resalte a propósito)⁴

Entonces, ese no fue el proceso de clarificación de la propiedad que acordaron las mismas partes, y que necesariamente debe partir por esclarecer si se trata de un bien público o privado, fuera de contrastar los títulos de propiedad de ambas partes, garantizando el derecho de contradicción y defensa.

Por lo tanto, si el dominio de los bienes inmuebles debe acreditarse con el título y el modo, no sería suficiente con tomar en consideración el F.M.I. No. 060-245530, que registra una cabida de 947 M2, sin atender a

³ **Artículo 42. Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral.** *La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.*

⁴ Sentencia N° 11001-03-24-000-2013-00575-00 de Consejo de Estado - Sala Contenciosa Administrativa - SECCION PRIMERA, de 27 de abril de 2016.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

los títulos de propiedad de este bien, en especial, tomando su antecedente registral y, contrastarlo con los títulos aportados por la otra parte.

Nótese, que la demandada de manera categórica afirma que el bien englobado por la actora, conforme a su antecedente registral, no alcanza a los 947 M2 sino a 525 M2, luego, la documentación del IGAC o los títulos precedentes del bien no son suficientes para clarificar el dominio cuando aparecen enfrentados con los títulos de propiedad de la demandada.

Y precisamente, para tal efecto, cursa un proceso de deslinde y amojonamiento, en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, promovido por la NACIÓN – UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL AERONÁUTICA CIVIL – AEROCIVIL – contra la sociedad INMOBILIARIA CMB S.A. (fl.180 CP).

En suma, fuera que las partes contratantes conocían la situación jurídica del bien objeto de arrendamiento, los elementos de prueba recopilados no resultan concluyentes para clarificar el dominio como lo sostiene el apelante.

5. De otro lado, recaba la sociedad demandante, que el contrato de arrendamiento adolece de vicios en el consentimiento por dolo y abuso de derecho, por parte de la sociedad AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A., para que accediera a las condiciones pactadas en dicho acuerdo y cobrar un canon para tener acceso al hangar que es de su propiedad.

Empero, si nos remitimos al contrato suscrito, que se ha venido ejecutando por espacio aproximado de 9 años, es posible verificar que tal situación fue prevista por las partes, pues, en los **considerandos 6,**

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

7, 8 arriba reproducidos, la sociedad INMOBILIARIA CMB S.A., aceptó pagar un canon de arrendamiento por el goce de un bien individualizado, mientras durara el proceso de aclaración de linderos.

Así, es claro, que de entrada la arrendataria sabía que la propiedad del lote objeto del contrato de arrendamiento estaba en ciernes, precaviendo la posibilidad de clarificar el dominio, y eventualmente, la devolución de canones cobrados en el evento de una decisión favorable a sus intereses, sin que, obren en el expediente actos o conductas desplegados por la demandada capaces de doblegar la voluntad de la actora, con mayor veras si los dos contratantes son sociedad con experiencia en la celebración de este tipo de actos y difícilmente influenciables.

El haz probatorio no permite vislumbrar por parte del arrendador un propósito de engañar, presionar o timar al otro contratante, en el entendido que, obró con lealtad en el contrato dejando abierta la posibilidad de aclarar el dominio del bien y la devolución de canones, fuera que la arrendataria intervino de manera libre y consciente.

Y en lo que en este caso respecta, lo acordado, para nada afecta los derechos de la sociedad arrendataria, ya que, de culminar el proceso de verificación de linderos a su favor, tendría derecho a que las sumas pagadas sean cruzadas con la remuneración pactada en el "CONTRATO POR EL CUAL SE PERMITE EL ACCESO DIRECTO Y PERMANENTE A LA INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA SACSA 01/2008".

Se insiste, no se observa en el expediente documento o prueba alguna de la ocurrencia de conductas desplegadas por el arrendador suficientes para engañar o presionar al otro contratante, y no es evidente, el abuso de una posición dominante, menos cuando ambas partes son

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

sociedades expertas, al mismo tiempo que, el representante legal de INMOBILIARIA CMB S.A., manifestó en el interrogatorio de parte, no haber participado en la etapa precontractual ni contractual (minuto 14:45 audiencia 26 de marzo de 2021) para poder hablar de la existencia de un dolo.

En puridad de verdad, la parte demandante no acredita su dicho cuando hace referencia a que la sociedad AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A., con su actuar, quiso ocasionar un daño patrimonial, y menos que se aprovechó de las dificultades que tiene para acceder a su hangar. Por el contrario, a vuelta de otear el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA A.I.A. SACSA 02/2008” de 20 de octubre de 2008, se corrobora que la obligación de verificación de linderos no recayó exclusivamente en cabeza de la demandada, por lo que bien pudo la INMOBILIARIA CMB S.A., iniciarlo por su cuenta, ello, en aras de **reclamar** el derecho que le asiste sobre las áreas del inmueble que ahora demanda y así dejar de cancelar renta, dejando pasar más de 9 años para hacerlo.

Es palmar, entonces, que la parte demandante ha desatendido las exigencias previstas en los artículos 167 del Código General del Proceso y 1757 del Código Civil, sobre la carga de probar el supuesto de hecho de las normas y a su turno de las obligaciones o de la extinción de estas a fin de obtener el efecto jurídico perseguido, cuyo contenido lo precisó la Corte en Sentencia T- 133 de 2013 al decir: *"La noción de carga de la prueba 'onus probandi' es una herramienta procesal que permite a las partes aportar los elementos de prueba para acreditar los hechos que alega el demandante o las excepciones propuestas por el demandando. Su aplicación trae como consecuencia que aquella parte que no aporte la prueba de lo que alega soporte las consecuencias. Puede afirmarse que 'la carga de la prueba es la obligación de 'probar', de presentar la prueba o de suministrarla cuando no 'el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por*

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero' ".

En ese orden de ideas, no tendrían asidero los reproches del recurrente, y como consecuencia, el fallo de instancia será confirmado sin condena en costas en esta instancia al apelante, por no aparecer causadas.

V. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 26 de marzo de 2021, proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso verbal promovido por la sociedad **INMOBILIARIA C.M.B. S.A.** contra la sociedad **AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A.**

SEGUNDO: SIN CONDENAS en costas en esta instancia al apelante, por no aparecer causadas.

TERCERO: DEVOLVER oportunamente la actuación al juzgado de origen.

NOTIFIQUE Y CÚMPLASE⁵

Firmado Por:

MARCOS ROMAN GUIO FONSECA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

⁵La presente providencia contiene la firma electrónica colegiada de los Magistrados de la Sala Civil Familia.

Apelación de Sentencia
Proceso: Verbal
Demandante: Inmobiliaria C.M.B S.A.
Demandado: Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A.
Rad: 13001310300120190010901

TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE CARTAGENA

**JOHN FREDDY SAZA PINEDA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 001 CIVIL - FAMILIA DE CARTAGENA**

**GIOVANNI DIAZ VILLARREAL
MAGISTRADO
MAGISTRADO - TRIBUNAL 002 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA-
BOLIVAR**

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:

7bc362223ce6fd3dd6513403fe8aad0b242bc498023857fdcfa9e32af84ef14f

Documento generado en 19/07/2021 02:00:55 p. m.