

TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Santiago de Cali, once de noviembre de dos mil veintidós
Magistrado Ponente: Dr. CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA
Radicación N°. 015-2020-00214-01
Aprobado en acta N°. 081

Decídese la apelación que formuló la parte actora contra la sentencia que el 16 de junio de 2022, profirió el Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali, en el proceso verbal de nulidad de contrato adelantado por Juan Pablo Domínguez Angulo contra la Constructora Meléndez S.A. y otro.

I. ANTECEDENTES

Pretende la demandante, se declare la nulidad del contrato de compraventa de la casa 32 del Condominio Sol de la Llanura, ubicada en la Calle 30 No. 1-165 del municipio de Jamundí, celebrado entre la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y el BANCO DAVIVIENDA S.A. -por dolo como vicio del consentimiento-, y consecuentemente a lo anterior, la nulidad del contrato de leasing sobre el mismo inmueble, celebrado entre el actor y el BANCO DAVIVIENDA S.A.; condenándose a las dos demandadas al pago de las restituciones y los perjuicios correspondientes (núm.1º, literales A, B y C, pretensiones de la demanda).

De manera subsidiaria, solicita se declare la resolución del contrato de compraventa en mención -celebrado entre la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y el BANCO DAVIVIENDA S.A- por incumplimiento, así como la terminación del contrato de leasing por "caducidad o ausencia de causa"; y que se condene a las empresas demandadas, al pago por restituciones y perjuicios (núm.2º, literales B y C, pretensiones de la demanda).

Y en caso de no proceder la nulidad ni la resolución contractual, se condene a reparar todos los perjuicios por desvalorización y daños inmateriales (núm.3º, pretensiones de la demanda).

En sustento de sus súplicas, relató el actor que el día 14 de mayo de 2017, el demandante y la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. celebraron promesa de compraventa sobre planos, de la casa No.32 del Condominio Sol de la Llanura; y que en una de las visitas a la zona donde se ubicaba el bien, se percató que "por la avenida panamericana", en la parte de atrás y lejos del conjunto donde se ubicaba el inmueble, "pasa un caño de aguas que despide mal olor", lo cual nunca fue informado por la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A.

Comenta que, en respuesta "elusiva o reticente" del 23 de abril de 2018 emitida por la constructora demandada a petición del actor, le informó de la existencia de un canal de agua que estaba diseñado para recoger aguas lluvias que terminan "en los zanjones contruidos para tal fin", y que "las aguas residuales (negras) del proyecto" eran recogidas en la red de alcantarillado sanitario y a su vez transportadas a "la planta de tratamiento de aguas residuales de los cinco soles", que por la vía panamericana si pasa un canal de aguas residuales cerca de la fábrica de muebles "Maseratti" y lejos de Sol de la Llanura, pero que en todo caso, si esas aguas eran las que estaban emanando olores fuertes, la inspección de las mismas, era competencia de las autoridades ambientales de Jamundí, sin que respondiera en definitiva, si existían o no malos olores en el terreno donde se estaba construyendo el Condominio Sol de la Llanura.

Pese a lo anterior, indica que confiando en que la constructora demandada adujo que la causa probable de malos olores estaba "muy lejos" del condominio Sol de la Llanura, decidió continuar con la compra del inmueble cediendo la promesa de compraventa al Banco Davivienda, en seguida se llevó a cabo la compraventa del inmueble entre la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y el BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante escritura pública del día 7 de noviembre de 2018 y la celebración del contrato de leasing entre la entidad bancaria y el actor en la misma fecha.

Añade, que era imposible que el actor tuviera conocimiento de la verdadera situación frente al inmueble, porque la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. solo permitía el ingreso a las casas modelo ubicadas a la entrada del Condominio, más exactamente "en el costado opuesto del lugar por donde pasa el canal o en donde queda ubicada la planta de tratamiento de aguas residuales".

Que desafortunadamente cuando se mudó a su casa, los malos olores eran muy intensos a unas horas determinadas del día, y que la constructora demandada en respuesta a una petición realizada por la Administración del Condominio Sol de la Llanura, el 16 de septiembre de 2019, indicó que "los malos olores pueden ser generados por el Zanjón el Rosario, ubicado en la parte oriente del condominio" atribuyendo la responsabilidad del "mantenimiento y poda", al municipio de Jamundí.

Razones por las cuales, manifiesta que como comprador, tenía derecho a ser informado por parte de la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. sobre la existencia de dicho problema para que así su consentimiento en la compra estuviera libre de vicios.

2. *Trabada en forma regular la litis, compareció al proceso la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A., quién oportunamente dio contestación a la demanda, proponiendo las siguientes excepciones de fondo: "falta de legitimación en la causa por activa para pedir la declaratoria de nulidad o el*

incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre constructora Meléndez y Banco Davivienda S.A. – inexistencia de prueba del dolo como vicio del consentimiento”; “falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva en relación con los malos olores que afectan al municipio de Jamundí”; “falta de legitimación en la causa por activa para reclamación de garantías en zonas comunes”.

A su turno el BANCO DAVIVIENDA S.A. formuló las excepciones de mérito, que denominó: “inexistencia de los elementos constitutivos del dolo como causal de nulidad, en el contrato de compraventa celebrado entre CONSTRUCTORA MELENDEZ y el BANCO DAVIVIENDA S.A.”; “inexistencia de fundamentos para declarar la nulidad del contrato de leasing habitacional celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y Juan Pablo Domínguez Angulo.”; “improcedencia de aplicación extensiva de los posibles efectos de la nulidad del contrato de compraventa al contrato de leasing”; “falta al deber de información por parte del comprador e imposibilidad de alegar su propia culpa”; “prescripción de la acción de protección al consumidor”; “de la vigencia y cumplimiento del contrato de leasing celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A y Juan Pablo Domínguez Angulo”; “imposibilidad de realizar restituciones mutuas para el contrato de leasing celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. y Juan Pablo Domínguez”; “ausencia probatoria”; “pretensiones tendientes al enriquecimiento sin justa causa”; “de la prescripción de la acción redhibitoria”; “excepción de prescripción”; “buena fe y debida diligencia del Banco Davivienda S.A”; “improcedencia de la condena por intereses”.

3. *El juez a quo denegó las pretensiones de la demanda tras encontrar probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa propuesta por la Constructora Meléndez S.A.; para decidir en ese sentido, señaló que dadas las características que gobiernan a la nulidad relativa pretendida por el demandante por la existencia de dolo como vicio del consentimiento en el contrato de compraventa del inmueble, “los únicos que están facultados para invocar esta acción son los contratantes”, y “excepcionalmente se puede extender esa facultad a sus herederos o cesionarios en ausencia de los contratantes.” (art.1743 del Código Civil, C.C. Sentencia C-345 del 24 de mayo de 2017, entre otras).*

Así el juez concluyó que, el demandante no se encuentra facultado para demandar la nulidad relativa del contrato de compraventa del bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No.370-98659 materia de debate, porque quienes celebraron ese negocio fueron únicamente la constructora Meléndez S.A -como vendedora- y el banco Davivienda S.A - como comprador-, teniendo el demandante solo la “calidad de locatario, arrendatario o tenedor del inmueble materia del proceso” y no de contratante; y bajo estas mismas consideraciones, a continuación, adujo que tampoco se encuentra legitimado para solicitar la resolución del contrato de compraventa del inmueble, ni el reconocimiento y pago de los dineros por desvalorización y perjuicios solicitados, sin más consideraciones.

4. *Oportunamente la parte actora impugnó el resumido fallo, y como reparo principal adujo que la sentencia apelada va en contravía de la*

jurisprudencia que dispone que "terceros que se vean afectados por los contratos también tienen legitimación en causa para demandar".

Complementando que la decisión del a quo, pasa por alto, el artículo 7 del Código General del Proceso, el artículo 4 de la Ley 169 de 1896, y las sentencias de constitucionalidad de la Corte Constitucional que hablan acerca de aplicación de la doctrina probable (Sentencias C-836 de 2001, C-621 de 2015, C-537 de 2010).

Que se debe tener en cuenta la doctrina probable de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, acerca de la legitimación en causa de terceros frente a los contratos (Sentencia de 28 de julio de 2005, exp.1999-00449-01; Sentencia de 2 de marzo de 2005, exp.8946; SC16516-2015; SC1182-2016.)

Que el fallo opugnado, violenta los principios de la igualdad, ya que pese a adquirir una vivienda a través de un leasing se debe tratar con iguales condiciones que a los deudores hipotecarios; que no se está garantizando el acceso a la administración de justicia, por el hecho de haber utilizado un mecanismo de financiación diferente al crédito hipotecario (art.8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; C.C. Sentencias C-059 de 1993, C-544 de 1993, T-538 de 1994, C-037/96, T268/96, C-215/99, C-163/99, SU-091/00, C-330/00, T-268 de 1996).

Además de que se vulnera los derechos a la vivienda digna, porque la vivienda debe estar libre de "agentes contaminantes y vectores de enfermedades" (C.C. Sentencia C-936 de 2003 y Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas); a la primacía del derecho sustancial sobre el formal, así como el de la salud, ya que explica que su hijo de 9 años de edad, no disfruta de los derechos a un ambiente sano ni a la salud; y finalmente refiere que el a quo, pasa por alto el principio a la confianza legítima, porque como abogado en ejercicio, actuando en causa propia esperaba que se diera aplicación a los casos análogos de la jurisprudencia, que "habilitan a los terceros de un contrato a atacarlo".

5. *En segunda instancia, al momento de sustentar los reparos concretos, el apelante reiteró sus primigenias argumentaciones recabando en la idea de que el actor sí se encuentra legitimado en la causa para demandar la nulidad del contrato de compraventa -que obra en la E.P. de 7 de noviembre de 2018- estudiado por el juez de primera instancia.*

Lo anterior, porque pese a ser un tercero respecto al contrato de compraventa, de acuerdo a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, "un tercero puede invocar una nulidad o pretensión en general, relativa a un contrato celebrado entre dos sujetos diferentes de él", dado que en materia contractual, a fin de establecer la legitimación en la causa, el principio de relatividad de los contratos no puede ser entendido de manera absoluta, toda vez que "en los alrededores del contrato hay

personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo”, (citando más jurisprudencia de dicha Corporación para afincar su tesis, entre ellas, las sentencias: de 7 de febrero de 2007, exp.1999-00097-01; de 15 de diciembre de 2008, ref: C1100131030352001-01021-01; de 4 de mayo 2009, ref.2002-00099-01; de 27 de agosto de 2002, Rad. 6926; la SC9618-2015; SC16669-2016; SC3201-2018; SC5698-2021).

5.1. *De las precisiones formuladas por fuera de los reparos concretos, no podrán ser tenidas en cuenta de conformidad a lo dispuesto por el No. 3 Art. 322 del Código General del Proceso cuando prescribe: “... el apelante...deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior”.*

II. CONSIDERACIONES.

1. *Se encuentra satisfechos los presupuestos procesales y no advierte causal de nulidad que invalide lo actuado.*

2. *De manera preliminar se debe precisar, que la competencia de esta Sala se circunscribe a los reparos concretos formulados por la parte recurrente, por lo cual debe entenderse que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación, conforme lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 328 C. G. P. procederá al examen de los aspectos objetivos de inconformidad.*

En este punto, debemos recordar que el legislador limitó el estudio del recurso de apelación, a los reparos concretos que formule la parte apelante ante el juez de primera instancia, y sobre los cuales debe versar la sustentación del medio impugnativo en esta instancia, sin que sea posible que el superior sobrepase estos precisos contornos, por lo cual esta sala no efectuará pronunciamiento alguno en cuanto a señalamientos que no se encuentren dentro de la mencionada orbita.

En este sentido, es del caso, señalar lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia, en reciente jurisprudencia:

“...el legislador introdujo una modificación significativa, aunque para un sector de la doctrina muy restrictiva e indeseada, respecto del alcance del recurso de apelación, al consagrar el régimen denominado “pretensión impugnativa”, el cual, como pasa de verse, consiste en que el recurrente deberá indicar, al momento de interponer el aludido medio de impugnación, cuales son los motivos concretos por los cuales lo formula, los mismos que sirven de marco de referencia al superior para revisar la decisión del inferior, es decir, que con ellos se fijan los límites de su competencia...” (C.S.J. STC9587-2017 de 5 de julio).

3. *Dicho lo anterior, el problema jurídico por resolver, se contrae a determinar si el Señor JUAN PABLO DOMÍNGUEZ ANGULO en su calidad*

de locatario del inmueble casa 32, en razón a contrato de leasing habitacional celebrado con la entidad financiera DAVIVIENDA S.A. (anexo.12. pág.24-42), se encuentra legitimado para incoar ante la jurisdicción una demanda dirigida a declarar por vicios del consentimiento la nulidad relativa del contrato de compraventa del inmueble en mención, celebrado entre la entidad bancaria y la Constructora Meléndez S.A. mediante E.P. de 7 de noviembre de 2018 (anexo.04. pág.309-333).

4. *En forma general, la doctrina procesal ha establecido como uno de los presupuestos de la pretensión: La legitimación en la causa. Este presupuesto debe constatarse al momento de desatar de fondo la cuestión sometida a la jurisdicción, sobre la cual se ha dicho que sólo existe cuando demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercida. Por manera que si el demandante no es el titular del derecho que se reclama, o el demandado no es quien deba responder ante dicha reclamación, la sentencia no puede acoger las pretensiones de aquél.*

Sobre este tópico y con meridiana claridad, en reiteradas oportunidades ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"...La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje.

No basta, pues, con la auto atribución o asignación del derecho por parte del demandante en su escrito inicial, lo cual explica que la legitimación se ubique en los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria, y no en los presupuestos procesales de la acción –que son condiciones formales para el válido desarrollo de la relación instrumental–...". C.S.J. Sala Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Septiembre 28 de 2020.

"Ahora, como la legitimación es una cuestión que atañe a la acción, entendida, reiterase, como pretensión, su ausencia, ya sea en el demandante o en el demandado o en las dos partes, conduce necesariamente a un fallo adverso a la pretensión del accionante porque, como también se anota es apenas lógico "...que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es llamado a responder, debe denegarse la pretensión...". (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).

5. *En ese orden, como la controversia objeto de estudio es de índole contractual, se debe indicar preliminarmente que la doctrina ha definido el negocio jurídico como una declaración de voluntad, mediante la cual, los particulares disponen de sus intereses, proyectándose esa autonomía privada, pensando en la figura que se escogió e indicando, la fuerza vinculante o compromisorio del contrato celebrado.*

Y para que una persona se obligue con otra es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en ello o declare su voluntad, que su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga causa lícita (art.1502 del Código Civil).

Además, a voces del artículo 1602 del Código Civil, "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidada sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", de ahí que constituido un acto mediante un concierto de voluntades, no cabe la posibilidad de deshacerse sino en la misma forma, a través del acuerdo de quienes concurren a su perfeccionamiento, ya sea de manera espontánea o forzada como efecto de decisión judicial.

Por tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la mutua voluntad de los contratantes, se impone para ellos el deber de su cumplimiento, lo que deberán hacer de buena fe quedando obligados no sólo a lo que reza el contrato sino también a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que la ley declare como pertenecientes a ella (art. 1603 ibídem).

*Aunado a que todo acto o contrato está revestido de una presunción de validez, de ahí que **si en su celebración se ha omitido algún requisito o formalidad prescrito por la ley atendiendo "la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan" (art. 1741 inc. 1º C.C.), el acto es anulable o rescindible, siendo para ello necesario pronunciamiento judicial previa petición de la parte contratante en cuyo beneficio la ha establecido la ley.***

*La rescisión del contrato puede tener lugar cuando contiene un vicio generador de nulidad relativa o por la lesión enorme (art. 1946 del C.C.) o por vicios redhibitorios (art. 1914 Ibídem), **nulidad relativa de la que es titular la persona en cuyo beneficio la ha establecido la ley, sus herederos o cesionarios (1743 del Código Civil, SC1681-2019)**; en el presente asunto del examen integral del petitum y la causa petendi, es la existencia de un vicio del consentimiento (dolo) del que se pretende derivar la nulidad deprecada.*

5.1. *Ahora, sobre la legitimación en la causa para alegar la nulidad relativa ha dicho la Corte Constitucional en sentencia C-345 de 2017:*

*"...Cuando se trata de nulidad relativa se ha previsto que no puede ser declarada de oficio por el juez ni ser solicitada por el Ministerio Público en interés de la ley, sino únicamente **por el requerimiento de la persona en cuyo interés se hubiere reconocido, sus herederos o cesionarios (art. 1743 C.C. y art. 900 C. Co).** Esta regla en materia*

de nulidad relativa ha sido destacada por la doctrina al señalar que "la acción de nulidad relativa solo la tiene el contratante a quien la ley ha querido proteger al establecer la nulidad" sin que sea posible su alegación por parte de la contraparte.

6. De esta manera, no emerge la legitimación del demandante, del contrato de Leasing, en virtud del cual figura como locatario del inmueble casa 32 del Condominio Sol de la Llanura, porque el contrato de compraventa conserva su autonomía frente al de leasing.

Entre la Constructora Meléndez y el Banco Davivienda existe una relación autónoma en razón a un acto de compraventa, la cual es totalmente diferente al contrato de leasing, en donde Davivienda que compró el bien inmueble en este caso, se lo entrega al demandante a cambio del pago de un precio periódico acordado entre las partes, y su adquisición al final del contrato. Dicha entrega material del bien al locatario no configura un traslado del derecho de dominio (Título y modo con sustento en los artículos 756 y 1760 del C. C.), sino simplemente una entrega de la tenencia que únicamente transfiere al locatario el uso y goce del bien objeto del contrato.

Entonces para la Corte Suprema de Justicia resulta muy claro que en este contrato atípico coexisten con su propia autonomía el contrato de compraventa y el leasing, así ha precisado:

"Que la compraventa que precede al "lease back" tiene entidad propia y autogobierno, sujeta -por tanto- al régimen previsto para ella, lo patentiza el Decreto 913 de 1993, en cuyo artículo 3º, literal c), relativo a esa modalidad contractual, expresamente se señala que "el valor de compra del bien objeto del contrato deberá cancelarse de contado. Se impone, por tanto, reiterar que la "operación de leasing financiero" y, por reflejo, la del 'lease back', son supuestos o hipótesis de contratos coligados o conexos, con todo lo que ello implica, en especial, la total autonomía de cada uno de los que sirven a ella se itera, la compraventa, por medio de la cual la entidad financiera adquiere el bien, y el leasing propiamente dicho, que permite la entrega de su tenencia al locatario." C.S.J. Sala Civil. Sept. 25 de 2.007.

Así, pese a que la compraventa y el leasing aquí estudiados, se entienden como contratos coligados, porque entre ellos existe una conexidad contractual hasta el punto de que "las vicisitudes de uno, en mayor o menor grado, pueden repercutir en los otros" (SC1416-2022), también **se debe tener presente que los vicios que surjan en uno y otro contrato, no se transmiten, pues son independientes,** así lo ha dicho la Corte:

"...la invalidez de cada una de las varias contrataciones así coaligadas estriba en sus propios vicios y no se transmite a la

complementaria, comoquiera que la sanción es individual y no pasa a los actos que con fundamento en el negocio nulo se hayan celebrado luego o incluso con anterioridad" (Sentencia 24 de junio de 1968. GJ. Tomo CXXIV n.º 2297 A 2299, pág. 163 A 177. Resalta la Sala).

Por lo demás, la legislación ha indicado en forma clara que el locatario del leasing de vivienda tiene una relación tenencial con el bien dado en leasing, mientras la entidad autorizada para la entrega del bien a título de Leasing debe tener la propiedad.

Decreto 2555 de 2010, libro 28, título 1 capítulo I, artículo 2.28.1.1.2,

"Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor."

Artículo 2.28.1.3.1. Propiedad del inmueble.

El bien inmueble entregado en leasing habitacional deberá ser de propiedad de la entidad autorizada durante el término del contrato, derecho de dominio que se transferirá cuando el locatario ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se cumplan las normas aplicables sobre tradición de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de que varias entidades autorizadas entreguen en leasing conjuntamente inmuebles de propiedad común mediante la modalidad de leasing habitacional sindicado.

Todo lo dicho para concluir que en el presente asunto solo el propietario quien actuó como comprador en el contrato de compraventa que se pretende nulitar, es el legitimado para demandar los vicios del consentimiento que afecten el contrato.

7. En ese orden, al estudiar el material probatorio bajo la luz del marco teórico expuesto, emerge:

Del contrato de leasing (anexo.12ContestacionDemandaDavivienda, págs.24-42), la demanda (Cfr. Hecho 20, pretensiones 1 y 2) y el mismo interrogatorio de parte absuelto por el demandante, donde puntualmente dice en su relato "...era una casa que habíamos elegido y nos había gustado y que nos satisfacía, pues obviamente pues por esa razón acudimos al banco Davivienda para solicitar un préstamo, nos lo otorgó y termina celebrándose la compraventa definitiva, cediendo yo la promesa de compraventa al banco Davivienda, **porque obviamente es un leasing entonces ellos son los propietarios, yo mientras tanto pago soy el locatario**" (min.00:54:53. Anexo. 31AudInicial-24Feb22), convergen a concluir sin temor a equívoco que el demandante, acudió al presente proceso

convencido que la calidad de locatario de la Casa 32 del Condominio Sol de la Llanura, lo habilitaba para demandar la existencia de un vicio del consentimiento (dolo) mediante la nulidad pretendida, con abierto y franco desconocimiento de que esa calidad se encuentra reservada por el artículo 1743 del C.C., al contratante, sus herederos o cesionarios, como se ha expuesto en esta providencia, lo cual determina su falta de legitimación en la causa en este litigio.

*Bajo esos derroteros, resulta suficientemente explicado dentro de la presente decisión que tal legitimación no surge de su calidad de locatario dentro del contrato de leasing, ni se la otorga ninguna fuente jurisprudencial, u otra fuente normativa diferente al artículo 1743 del C.C., acerca del cual, dada su claridad y precisión, se debe decir, además, que **NO** es posible ampliar su alcance, bajo ningún recurso hermenéutico, pues ello equivaldría a suplantar al legislador quién en forma categórica estableció quienes se encuentran legitimados para solicitar la nulidad relativa por vicios de la voluntad.*

8. *Con todo, se procederá a resolver los reparos presentados por la parte demandante donde indica que la sentencia apelada va en contravía de la jurisprudencia que dispone que "terceros que se vean afectados por los contratos también tienen legitimación en causa para demandar".*

En efecto, en la mayoría de las sentencias citadas por el actor -no en todas- la H. Corte Suprema de Justicia, refiere que para definir la legitimación en la causa de las acciones derivadas de un contrato por perjuicios ocasionados a la parte demandante, no se debe aplicar de forma absoluta el principio de la relatividad de los contratos, ya que puede haber personas que pese a que no lo celebraron, no les es indiferente la suerte final del mismo, sin embargo, esas decisiones no pueden ser aplicadas como analogía al presente asunto como se pasará a explicar.

Mediante la Sentencia de 27 de agosto de 2002, la Corte manifiesta que la demandante no demostró tener un interés jurídico legítimo para demandar la simulación de un acto celebrado por su compañero permanente, porque la simple calidad de compañera permanente no le confería derechos sobre los bienes adquiridos durante la unión marital, en tanto se requería que se haya disuelto "la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes formada en virtud de la unión marital de hecho que ha sido declarada judicialmente" o al menos haber acreditado que se efectuó la solicitud de disolución de la misma y que la demanda le fue notificada al demandado.

En la Sentencia de 2 de marzo de 2005, emitida en un proceso por responsabilidad bancaria extracontractual, el Alto Tribunal admitió la intervención del perjudicado por el impago de un cheque, para demandar perjuicios contra la entidad bancaria a la cual se le atribuía responsabilidad,

por tener un interés en el pago del cheque, pese a ser un extraño al contrato de cuenta corriente celebrado entre el cuentacorrentista -girador del cheque- y el banco.

A su vez, en la Sentencia de 28 de julio de 2005, se dijo que la demandante como viuda del beneficiario de un seguro se encontraba legitimada para demandar el cumplimiento de una póliza que aseguraba el pago de una deuda bancaria que en vida había contraído su cónyuge con la aseguradora demandada, porque tenía un evidente interés en el pago de lo debido por la aseguradora, al resultar afectado "el patrimonio del causante y a su turno en el de la herencia y sociedad conyugal".

En Sentencia de 7 de febrero de 2007, se justificó el interés para demandar la responsabilidad por mala calidad de un producto y los perjuicios ocasionados, directamente contra el fabricante a fin de reclamar el resarcimiento de perjuicios, porque las normas de protección al consumidor lo autorizaban.

En la Sentencia de 15 de diciembre de 2008, la Corte refiere que la actora perjudicada por la falta de pago de la deuda, tenía un evidente interés en el pago de lo debido por la aseguradora, por ende, se encontraba legitimada para demandar el cumplimiento del seguro "por tratarse de un tercero interesado, en calidad de cónyuge sobreviviente y representante de la otra sociedad demandante".

De la Sentencia de 4 de mayo 2009, se puede extraer que la Corte en un asunto de responsabilidad contractual por la falla médica, hizo referencia a una jurisprudencia que indica que en algunas oportunidades "los derechos e intereses de las partes contratantes, pueden generar un detrimento a terceros extraños al vínculo contractual" por lo cual esos terceros se encuentran legitimados para demandar, sin que este haya sido el punto central de decisión.

En seguida en la Sentencia SC16516-2015, la Corte admitió la intervención de los socios de una empresa para demandar a los acreedores de un acuerdo concursal -pese a ser terceros-, por tener un interés en el convenio donde se dispuso entregar "Bonos Convertibles en Acciones a los acreedores", pues la participación de cada uno de los demandantes se vio disminuida ocasionándoles un perjuicio.

En la Sentencia SC9618-2015, se debate un asunto de responsabilidad civil derivada de un contrato de seguro grupo deudores, en lo tocante a la legitimación por activa de los actores se señaló, que pese a que "no figuraran expresamente como asegurados en la póliza, aunque lo eran, o que no quedara un remanente para ellos como beneficiarios", lo cierto es que tenían un interés en el pago de la indemnización, ya que con el desembolso del valor asegurado se pagó las obligaciones financieras pendientes con el banco, las cuales se

encontraban respaldadas "con el inmueble del cual eran propietarios", lo que permitía su intervención en el proceso.

En la Sentencia SC1182-2016, se estableció que el socio mayoritario de una sociedad limitada liquidada, se encontraba legitimado para demandar la acción de rescisión por lesión enorme de la venta del único inmueble de la empresa, ya que pese a no haber participado en el negocio, le asistía un interés jurídico derivado del perjuicio patrimonial, al verse disminuido el valor a distribuir entre los socios en razón a dicho contrato celebrado entre el liquidador de la empresa y la compradora.

De la Sentencia SC16669-2016, se puede destacar que "el tercero acreedor del enajenante simulado" puede demandar la simulación "ajena" que produce afectación sobre su derecho de crédito, es decir cuando la declaración de simulación le beneficie, impugnando así "el acto de enajenación con el que su deudor ha fingido la disminución de su patrimonio, cuando en realidad no ha enajenado nada y los bienes objeto de ese contrato siguen siendo prenda de la acreencia".

En cuanto a la Sentencia SC3201-2018, el Alto Tribunal estableció que el principio de la relatividad de los contratos no es aplicable en las restituciones que debe hacer la subadquirente por la invalidez o ineficacia del contrato de compraventa de unas acciones, porque de acuerdo los efectos que produce la declaración judicial de la ineficacia del negocio jurídico, "da derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el negocio", por ello, la subadquirente estaba obligada a restituir las acciones por haberlas adquirido de mala fé.

A través de la Sentencia SC5698-2021, la Corte establece que la casacionista carece de la legitimación en la causa para demandar una acción de indemnización de perjuicios por la renuencia en el pago de una póliza, por carecer de interés jurídico, al no haber demostrado "la condición de compañera permanente del causante – asegurado- deudor", ni la calidad de subrogataria.

Presupuestos jurisprudenciales de los cuales, no se puede colegir que el locatario del inmueble se encuentre legitimado para demandar la existencia de un vicio en el consentimiento (dolo), en el contrato de compraventa del inmueble objeto de arrendamiento financiero, principalmente porque a diferencia de la mayoría de los casos expuestos, aquí no se solicita una indemnización de perjuicios como pretensión principal sino la nulidad de un contrato por vicios de la voluntad.

De este modo, cuando se pretende la indemnización de perjuicios derivados de un contrato, pueden haber terceros al contrato se verían afectados, por ello ese tercero ajeno a la relación contractual puede alegar que un hecho le generó un daño y el generador de ese hecho dañoso está llamado a responder, independientemente de que ese hecho haga parte

de un negocio jurídico que le es extraño y que no le interese lo que suceda entre quienes conforman esa relación contractual, de lo cual se deriva que la conducta de un contratante puede generar una responsabilidad extracontractual, en la que se demanda al responsable del hecho generador de perjuicio, aspecto que no es objeto de debate en el presente asunto como ya se dijo.

Con todo cabe adicionar, que de la lectura de la demanda se puede deducir, que el demandante tiene la perspectiva de que el Banco Davivienda S.A., hace las veces de su representante en el negocio de la compraventa que finalmente se celebró con la Constructora Meléndez S.A., pero eso no es cierto, porque el verdadero comprador y actual propietario es el banco, a quien le corresponde alegar cualquier vicio derivado del contrato.

*Y es que como tiene dicho la jurisprudencia "en los vicios de consentimiento de fuerza, dolo y error, **solo se afecta la esfera personal**" (C.C. Sent. C-345 de 2017), por ende, dado que quien tomó la decisión final de comprar el inmueble fue el Banco Davivienda S.A. (E.P. de 7 de noviembre de 2018, anexo.04. pág.309-333), -sin haber actuado como intermediario-, se debe afirmar que, solo a dicha entidad le corresponde alegar algún vicio de esta índole, porque lo que se busca por medio de la acción de nulidad relativa es proteger los intereses particulares de un determinado sujeto negocial -en este caso el comprador- víctima de un error, un engaño o intimidación.*

*Aunado a que como se dijo en líneas anteriores, aunque los contratos de compraventa -celebrado entre la constructora y el banco- y el de leasing -celebrado entre el actor y el Banco Davivienda S.A.-, sean contratos conexos o coligados, "...la invalidez de cada una de las varias contrataciones así coaligadas **estriba en sus propios vicios y no se transmite a la complementaria**" (CSJ. Sentencia 24 de junio de 1968. Resalta la Sala), de lo que se puede establecer, que el Sr. Domínguez como locatario del inmueble, NO puede demandar los vicios de la voluntad que surjan del contrato de compraventa, porque los vicios del consentimiento que surjan en uno y otro contrato, son independientes y no se transmiten.*

Y aun aceptando de manera hipotética que existiera un vicio en el consentimiento que afectara directamente a Davivienda S.A. -más no al aquí demandante-, y que hiciera nula la compraventa celebrada mediante E.P. de 7 de noviembre de 2018, lo propio de parte del actor era como locatario solicitar la cesión de los derechos del propietario del inmueble para poder acudir ante la jurisdicción, pues se itera, el banco contratante es el legitimado para demandar.

Sobre este último punto, ha explicado la jurisprudencia al referirse a una cláusula de exoneración de responsabilidad de la compañía de leasing por

vicios o defectos del bien dado en tenencia, que es válido que algunas acciones del propietario se transfieran mediante el negocio de la cesión al locatario, bien sea dentro del mismo contrato de leasing o mediante acuerdo posterior, cesión que "no constituye una excepción a la relatividad de los contratos, pues el arrendatario se coloca en la misma posición jurídica del acreedor contractual" (C.S.J. Sala Civil. Dic 13 de 2002).

En este sentido, se itera que el demandante no está legitimado para demandar la existencia de vicios del consentimiento a través de la presente acción de nulidad relativa, sin que por ello se violente los derechos al debido proceso, igualdad, acceso a la administración de justicia, la aplicación del precedente jurisprudencial, entre otros como refiere el apelante, ya que ante la ausencia de este requisito sustancial como lo es la legitimación en la causa por parte del demandante, no queda otro remedio que la negativa de las pretensiones y en consecuencia la confirmación de la decisión de primera instancia.

9. *Dejando a un lado lo anterior, es del caso indicar que frente a los motivos de inconformidad planteados solo con ocasión de la sustentación del recursos, entre ellos que el a quo no analizó lo relacionado a los perjuicios solicitados en la **pretensión subsidiaria número 3** "que no dependen de la relación contractual", el mismo no será estudiado, toda vez que se itera, que la presente decisión está supeditada a los reparos que se hayan planteado ante el a quo.*

De esta manera, debido a que este motivo de inconformidad solo vino a ponerse de presente en instancia a través de la sustentación, pues el reparo de la aseguradora solo estaba dirigido a que sí se encontraba legitimado para demandar la nulidad del contrato de compraventa, bajo el argumento de que "terceros que se vean afectados por los contratos también tienen legitimación en causa para demandar", se concluye que no se reprochaba lo correspondiente a la pretensión subsidiaria en mención ni a ninguna otra de las pretensiones subsidiarias de la demanda, por lo que esta Sala no se pronunciará al respecto.

En consecuencia, se deberá confirmar la decisión de primera instancia, por las razones expuestas en la presente providencia.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, El Tribunal Superior de Cali, en su Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de 16 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso verbal de nulidad de contrato, instaurado por Juan Pablo Domínguez Angulo contra la Constructora Meléndez S.A. y otro, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: Condenar en costas al apelante. Fíjense como agencias en derecho de esta instancia a cargo de la parte demandante la suma de 1 smlmv para cada una de las demandadas.

TERCERO: DEVUÉLVASE el expediente al Juez de conocimiento para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase;

Los Magistrados,



CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA

 
ANA LUZ ESCOBAR LOZANO. JORGE JARAMILLO VILLARREAL.

Esta decisión fue enviada por medios virtuales por el Magistrado Ponente a los demás integrantes de la Sala y aprobada por ellos en igual forma.