



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Sentencia No. 065

Segunda Instancia

Proceso: Nulidad Absoluta Escritura Pública

Demandante: Hernán de Jesús Arias Tobón

Demandado: Carlos Arturo Lozano Alcalde y otros

Radicación No. 76-111-40-03-002-2020-00137-01

Mayo treinta y uno (31) de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se decide el recurso de APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN a través de apoderado judicial, en contra de la sentencia No. 109 proferida en Acta de Audiencia el 1 de septiembre de 2022¹, por la Juez Segunda Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca.

II. SÍNTESIS DEL PROCESO

1. Las pretensiones

Mediante demanda cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Segundo Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, el señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN solicitó las siguientes pretensiones en el escrito de demanda²:

- (I) Que, por parte del juzgado, se declare la nulidad absoluta de la escritura pública No. 150 del 27 de enero de 2016 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, registrada en la anotación 012 del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-50335, debido a la ausencia de los requisitos formales prescritos por la ley para su existencia;
- (II) Que, se declare que señora María Trinidad Victoria Salazar, conocía sobre el poder falsificado con el que se realizó la transferencia del dominio del inmueble, pues conoció el documento y al demandado Carlos Arturo Lozano Alcalde de forma directa y personal en la protocolización de la escritura que se pretende declarar la nulidad;
- (III) Que se declare como responsables civil y solidariamente a las llamadas en litisconsorcio necesario de los daños materiales y morales causados al accionante por la omisión de sus funciones en calidad de depositarios administradores del bien objeto de la demanda, hasta tanto el inmueble se entregue materialmente el mismo a su propietario;
- (IV) Que se condene a la parte pasiva de forma solidaria al pago de los daños materiales y morales:
 - Por lucro cesante en los cánones de arrendamiento, los cuales estaban fijados en seiscientos mil pesos (\$600.000) mensuales desde el 27 de enero de 2016, para un total de \$28'200.000 a la fecha de la interposición

¹ Archivo digital 104 Cuaderno Principal, Cuaderno Primera Instancia

² Archivo digital 002 Cuaderno Principal, Cuaderno Primera Instancia



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

de la demanda, más los que se causen hasta la entrega material del inmueble;

- Por daño emergente, que es el valor del predio que estima en \$150'000.000 y;

- Por los daños morales o inmateriales, sufrimiento moral que se le ha causado al actor por la pérdida del dominio, propiedad, posesión, uso y goce del inmueble en la suma de \$49'686.960;

- (V) Que, se declare que el señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN como legítimo propietario del inmueble objeto de litis;
- (VI) Que se ordene la cancelación del registro de la escritura pública No. 150 del 27 de enero de 2016 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga;
- (VII) Que se ordene conforme al artículo 1746 del Código Civil, la devolución de las cosas al estado anterior de la escritura pública No. 150 del 27 de enero de 2016,
- (VIII) Que se condene solidariamente a los que conforman la parte pasiva para que, al quinto día hábil de la ejecutoria del fallo entreguen la posesión material del inmueble al demandante y,
- (IX) Que, se condene en forma solidaria a la parte pasiva de este proceso en costas y agencias en derecho.

2. Fundamentos de hecho

Las referidas peticiones se apoyan en los hechos que se compendian así:

El señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN presentó demanda declarativa de NULIDAD ABSOLUTA de la escritura pública No. 150 del 27/01/16 de la Notaría Primera de Buga en contra de los señores CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE, MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS.

Se manifiesta que el demandante es propietario del inmueble ubicado en la carrera 20 No. 1EN-11 Bloque A de la Urbanización La Catalina de Buga, por compra que realizó por escritura pública No. 211 el 16/06/2000 de la Notaría Única de Restrepo, Valle, registrada en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local, con código catastral nacional 761111010200000338002100000000COD.

Al inmueble objeto del proceso, le fue decretada medida cautelar de embargo y suspensión del poder dispositivo por parte de la Fiscalía General de la Nación, medidas registradas en anotación No. 008 del 02 de junio de 004 (sic) del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-50335.

De igual, forma obra en la anotación No. 009 del 06 de junio de 2004 inscripción de la Resolución No. 0884 de la administradora del inmueble Dirección Nacional de Estupefacientes, mediante la cual entrega la administración del bien objeto de litis a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

En la anotación No. 010 del 29 de abril de 2009 de la matrícula inmobiliaria No. 373-50335 se inscribió la sentencia del 11 de abril de 2008, proferida por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Bogotá D.C., en donde se ordenó la cancelación de las medidas cautelares decretadas.

En la anotación No. 011 del 14/04/2014 de la mencionada matrícula inmobiliaria hubo inscripción de la resolución No. 904 del 18 de julio de 2014 proferida por la Dirección Nacional de Estupeficientes, donde fue cancelada la administración del bien y, ordena a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca la entrega material del bien inmueble a su propietario HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBON. La Dirección Nacional de Estupeficientes fue sustituida por la Sociedad de Activos Especiales SAS -SAE-.

Refiere el demandante, que a finales del año 2016 sacó un certificado de tradición, enterándose que no figuraba como de su propiedad dicho inmueble y que la actual propietaria es la demandada, señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR, por tal motivo, elevó en el 2017 derecho de petición ante la S.A.E., manifestando que, su inmueble aún no le había sido entregado y, que por el contrario, ya no figuraba como propietario de su inmueble por una presunta venta a la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR.

En respuesta evasiva la S.A.E., le informa que desde el 30 de septiembre de 2014 asume la administración de los bienes de frisco, que, para esas fechas fungía como depositaria del predio, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y que ante la no localización del dueño no se pudo realizar la entrega material del bien; agrega sobre la presunta venta ilegal del inmueble que debe entenderse la entrega material surtida en razón al principio esencial de legalidad, evidenciada en la escritura pública de compraventa concretada con la inscripción en el registro de instrumentos públicos y que en todo caso, la autoridad judicial debe resolver sobre la legalidad del negocio jurídico debiendo para ello iniciar las acciones penales contra quienes resulten implicados en la presunta venta ilegal del bien inmueble.

Posteriormente la S.A.E., hizo devolución al señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN de la suma de seis millones setecientos noventa y dos mil setecientos dieciocho pesos (\$ 6'792.718), por el concepto de cánones de arrendamiento que se encontraban depositados en el tiempo en que estuvo bajo su administración.

Subsiguiente solicitó ante la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, informe del acta con la que se efectuó la entrega del bien inmueble y a qué persona se le hizo la misma o, por el contrario, informar el estado de la situación del predio. Después, la entidad emite respuesta indicando que hubo cambios de inmobiliaria para la administración del inmueble y, que no realizaron la entrega del bien inmueble porque no contaban con los datos del propietario. Tras la presente respuesta, se solicitó la entrega del predio sin recibir cumplimiento alguno.

Por su parte la demandada LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, emitió la respuesta por la S.A.E. en donde se aporta certificado de tradición y aparte de la escritura pública que se había tramitado con el poder falso reiterando que la entrega no se le podía realizar al señor ARIAS TOBÓN.

También se elevó petición ante ASESORES INMOPACIFICO, reiterando esta que la entrega no la podían efectuar debido a la venta que se había realizado y registrado



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

en el certificado de tradición, donde la señora MARIA TRINIDAD figura con el derecho real de dominio del inmueble.

Frente a la irregularidad presentada con la venta del inmueble, el demandante adelantó ante la Fiscalía General de la Nación proceso penal donde se practican diferentes pruebas y, en concreto se realizó prueba pericial grafológica y dactilar de la firma del señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN arrojando que el demandante no fue quien firmó tal poder de representación.

El demandante nunca hizo parte del negocio jurídico que se celebró con la escritura pública de la que se pretende su nulidad, como tampoco recibió dinero alguno del precio acordado y, hasta la actualidad no ha resuelto su situación con el derecho de dominio del bien inmueble objeto de la litis.

3. Postura asumida por los demandados

La convocada MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR quien actúa por conducto de apoderado judicial, contesta la demanda³ manifestando su total oposición a cada una de las pretensiones presentadas en el presente proceso y, advirtiendo que, no existe ningún fundamento de hecho o probatorio que permita inferir la responsabilidad de la situación presentada en los relatos por el extremo demandante. Pues, en todo momento indica que el negocio jurídico se realizó de conformidad y, sin ninguna situación extraña que adolezca de vicio alguno.

En cuanto al proceso desarrollado en instancia de la fiscalía, indica estar enterada por la citación allegada, compareciendo de conformidad.

Por parte de la demandada en calidad de litisconsorcio, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, allega escrito de contestación⁴ oponiéndose a cada una de las pretensiones. De conformidad con sus argumentos, concluye resaltando que, en el caso concreto existe ausencia total de responsabilidad por parte de la entidad, pues se limitaron a la ejecución del depósito provisional según el nombramiento que para efecto hiciera la D.N.E. sujeto, además, del contrato que mediaba.

ASESORES INMOPACIFICO S.A., litisconsorcio demandado, allega escrito contestando la demanda⁵ expresando su oposición sobre todas las pretensiones solicitadas en el escrito presentado por el extremo demandante. Pues, sus argumentos se dirigen a indicar que, todas sus actuaciones estuvieron dentro del marco normativo y legal de sus obligaciones de conformidad al mandato suscrito con la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA.

Referente al señor CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE fue emplazado, y su curador al contestar la demanda, aceptó algunos hechos por estar probados con los documentos allegados como pruebas y solicito, que los otros hechos debían ser probados; frente a las pretensiones no se opone a que se despachen favorablemente siempre y cuando se demuestren de manera indiscutible los hechos que sirvieron de base a las mismas⁶.

³ Archivo Digital 007, Cuaderno Principal Primera Instancia

⁴ Archivo Digital 008 - Cuaderno Principal Primera Instancia

⁵ Archivo 012 - Cuaderno Primera Instancia

⁶ Ordinal 035 Cuaderno Principal



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

A pesar de haber sido notificada en forma⁷ (ordinal 047) no contestó la demanda la nueva entidad que reemplaza a la otrora Dirección Nacional de Estupefacientes.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Fue negada la primera pretensión de la demanda, con fundamento en que, se pidió la nulidad absoluta por razón del fraude, pero según los hechos se debió promover procesos como venta de cosa ajena que en Colombia es legal, un reivindicatorio por parte del dueño o un penal por falsificación del poder; sin embargo, al no acreditarse la falsificación se observa que la escritura pública de compraventa No. 150 del 27 de enero de 2016 corrida en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Buga, no es de aquellas que sea anulable por cuanto cumple todos los requisitos legales que exige la ley como es la escritura pública de compraventa, el registro de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, la capacidad de las partes, el precio, el pago del mismo y todos los demás requisitos que exige la legislación civil colombiana.

Por lo tanto, la pretensión fracasa, y como consecuencia de lo anterior, también desestimó las demás pretensiones de la misma, aceptando todas y cada una de las excepciones planteadas por los demandados, quienes en realidad no debieron haber participado en este trámite procesal. Examinó las pruebas e infirió que igual, son insuficientes para fundar la nulidad absoluta de la escritura reclamada y, resolvió lo siguiente,

“RESUELVE:

PRIMERO. – DESECHAR las pretensiones de la parte demandante por cuanto no se observa que la escritura pública de compraventa No. 150 del 27 de enero de 2016 corrida en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Buga, sea una escritura anulable por cuanto cumple todos los requisitos legales que exige la ley como es la escritura pública de compraventa, el registro de la misma en la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, la capacidad de las partes, el precio, el pago del mismo y todos los demás requisitos que exige la legislación civil colombiana.

SEGUNDO. – Como consecuencia de ello, se **NIEGAN** las demás pretensiones, y por ende se aceptan todas las excepciones presentadas por los demandados, quienes en realidad no debieron de haber participado en este trámite procesal...”⁸.

IV. EL RECURSO DE APELACIÓN. REPAROS

La parte demandante apeló el fallo⁹. Los reparos que formuló y sustentó en la oportunidad consagrada en el ordenamiento para ello, admiten la siguiente sinopsis:

REPARO PRIMERO

No realizó la juez un examen crítico a las pruebas allegadas, es decir, no las analizó a profundidad.

⁷ La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS.

⁸ Archivo Digital 104 Cuaderno Principal, Cuaderno Primera Instancia

⁹ La Sentencia No. 109 proferida en Acta de Audiencia el 01 de septiembre de 2022.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

ARGUMENTOS

Considera el recurrente, que la juzgadora violó directamente el artículo 280 del Código General del Proceso, concretamente sobre la obligación de realizar un examen crítico de las pruebas aportadas de forma oportuna en el trámite del proceso. Especialmente hace referencia a la prueba grafológica y dactilar que dan cuenta de la falsificación en el poder utilizado para celebrar la compraventa del inmueble objeto del proceso, lo que deja plena certeza del NO consentimiento del propietario.

La falta de consentimiento del propietario invalida la escritura, desconoció las normas que exigen requisitos en ciertos actos o contratos que la ley exige para su validez y que al faltar uno de ellos el acto o contrato queda viciado de nulidad absoluta, caso concreto faltó el consentimiento del propietario del inmueble.

REPARO SEGUNDO

Precisa que, la jueza de primera instancia no dio explicación legal ni razonada sobre el valor probatorio de la prueba grafológica y dactilar ni las conclusiones sobre las mismas y, el nexo sobre la ausencia absoluta del consentimiento del propietario en la elaboración de la escritura pública.

ARGUMENTOS

Aduce que las pruebas de grafología y dactiloscopia demostraron la suplantación del propietario en la escritura pública, pero la juzgadora no explicó por qué no se consideró la ausencia absoluta de consentimiento ni por qué la escritura no estaba totalmente viciada, declarándola legal sin tener en cuenta el marco jurídico citado anteriormente.

REPARO TERCERO

Negó las pretensiones de la demanda con manifestaciones violatorias del código civil y del estatuto notarial.

ARGUMENTOS

El apelante único, se encuentra en total desacuerdo con la titular del despacho judicial de primera instancia al negar las pretensiones presentadas en el proceso sin sustento legal, constitucional o jurisprudencial de conformidad a las exigencias del artículo 280 *ibídem*. Pues, dentro de su exposición indica que la escritura de la cual se estaba solicitando la nulidad es totalmente legal, sin encontrar vicios de nulidad a pesar de existir pruebas sobre la falsificación del poder debido a la capacidad de las partes que comparecieron en su momento para celebrar el negocio jurídico, donde la falta de consentimiento del propietario hace nula la escritura pública, a pesar de que se haya establecido un precio y se haya registrado. Esto no legaliza ni soluciona la nulidad absoluta según el artículo 1526 del Código Civil.

REPARO CUARTO



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

No existe justificación constitucional, legal o jurisprudencial, para afirmar, que no es un proceso de nulidad absoluta de escritura pública por falta de consentimiento de una de las partes.

ARGUMENTOS

Dentro de otro argumento que la *a quo* esgrimió para negar las pretensiones fue indicar que, la situación puesta en conocimiento por el extremo demandante se trataba más bien sobre una “*venta de cosa ajena*”, cosa que es totalmente legal en Colombia y, afirmando que el procedimiento invocado era totalmente erróneo, pues lo que se adecuaba a la ley era adelantar un reivindicatorio por parte del propietario o un proceso penal por falsificación de poder.

Tal argumento no lo comparte el togado representante del demandante, toda vez, que las vías señaladas por la juez cuentan con un marco normativo y factico diferente al que hoy ocupa la atención. Además, no puede ser otro el proceso a tramitarse, pues el propietario no tiene la posesión ni su dominio ni la tenencia del inmueble y la escritura pública no ha sido anulada. Por ello, el reivindicatorio no es procedente, pues el señor ARIAS TOBÓN no obra como propietario y sólo puede reivindicar quien tenga el dominio registrado en instrumentos públicos.

REPARO QUINTO

La jueza no cumplió con su obligación de corregir de manera oportuna, el proceso si era venta de cosas ajenas o si era reivindicatorio, vulnerando la obligación funcional y legal contenida en el inciso primero del artículo 90 del Código General de Proceso.

ARGUMENTOS

En este punto, indica que la jueza de primera instancia vulneró la obligación legal y funcional contenida en el artículo 90 del CGP, pues si su criterio era que procedía el proceso sobre venta de cosa ajena o un reivindicatorio no corrigió oportunamente el rumbo como legalmente correspondiera. Pues, solamente se limitó a indicarlo al dictar la sentencia que el proceso verbal de declaración de nulidad absoluta de la escritura pública no era la vía adecuada para las pretensiones presentadas en el escrito de demanda.

Aduce que la norma es clara y precisa que, para evitar sentencias inhibitorias e ilegales, el juez debe ajustar el proceso según corresponda y el juzgado vulneró el derecho fundamental del actor al debido proceso y acceso a la justicia, pues deja con el fallo los derechos del propietario en el limbo jurídico sin solución clara y concreta.

REPARO SEXTO

La juez de instancia no invoco en la parte resolutive de la sentencia la fórmula procesal contenida en el artículo 280 del CGP, “administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”.

ARGUMENTOS



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

A este respecto refiere que, la juez deja a la luz un criterio meramente personal y carente de cualquier argumento de peso legal, jurisprudencial o constitucional <arts. 228 y 229>, por cuanto los jueces deben actuar de acuerdo a la ley y sus decisiones deben estar fundadas en el derecho sustancial.

REPARO SÉPTIMO

La señora juez, no se refirió a cada una de las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo ni se pronunció sobre las que prosperan conforme al artículo 280 del CGP, vulnerando así el derecho fundamental del demandante.

ARGUMENTOS

Sobre las excepciones propuestas por la parte demandada, no se hizo un análisis conciso o claro que permitiera, por lo menos, inferir su prosperidad; es decir, no aclaró sobre excepción alguna que diera paso a la negatividad de la totalidad de las pretensiones. Concluye que, con tal omisión la juez vulneró el derecho de defensa del extremo demandante.

REPARO OCTAVO

La operadora judicial de primera instancia respecto al comportamiento de la demandada MARÍA TRINIDAD VICTORIA avaló como legales actos fuera del marco legal como el de la disminución del precio del bien inmueble de la promesa de compraventa a un precio menor en la escritura pública.

ARGUMENTOS

Referente al comportamiento de la demandada MARÍA TRINIDAD compradora de mala fe al disminuir el precio en la escritura pública, empero el juzgado refirió en su discurso que, esta era una conducta que normalmente todas las personas realizaban para no cancelar los impuestos pertinentes, defraudando los derechos notariales y de registro y, el erario de la nación y, además, pudiendo incurrir en falsedad en documento público y fraude procesal.

REPARO NOVENO

El juzgado de instancia, por segunda vez avaló como legal un acto ilegal, dijo que como toda persona al celebrar una compraventa "*omite el deber de revisar el certificado de tradición, qué por ello, es legal*".

ARGUMENTOS

El juzgado avala de nuevo como legal un acto indebido, al señalar que como toda persona al celebrar una compraventa no revisa el certificado de tradición siendo una usanza por tanto legal. El hecho que la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR hiciera contrato de compraventa con la señora MARÍA TERESA BEDOYA POTES sin ser la propietaria del inmueble y sin ostentar poder legal del propietario para la venta, pues simplemente se presenta supuestamente como acreedora de una deuda laboral, sin exigirle ningún documento sobre esa dación en pago y en últimas sin comunicarse con el dueño HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN. Pero, resulta incoherente y violatorio al principio de que nadie puede alegar en su



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

beneficio su propia culpa y, además, que el desconocimiento de la ley no es disculpa para violarla en su propio beneficio <art. 9 CC>.

REPARO DÉCIMO

El juzgado de instancia por tercera vez avaló un acto ilegal, en tanto dijo que cualquier persona puede comprar un bien inmueble sin referir si lo hace a nombre propio o a nombre de otra persona, pues eso lo hacen las personas y es legal.

ARGUMENTOS

Resulta en la promesa de compraventa y en la escritura pública, que la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR debió dejar estipulación o constancia, que la compra del predio era en favor de su hermana YOLIMA VICTORIA persona que según la demandada envió el dinero para la compra, pues no fue claro desde el inicio si la compra se hace a nombre propio o a nombre de otro; resultando la afirmación de la señora juez “*que cualquier persona puede comprar un inmueble sin indicar si lo hace a nombre propio o a nombre de otra persona, que eso lo hacen todas las personas y es legal*” violatorio del contexto del artículo 106 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMER REPARO

El juzgado de instancia por cuarta vez avaló un acto ilegal, en tanto dijo que en materia de impuestos es legal que toda persona residente en el extranjero que envíe dólares al país lo haga en envíos menores para no pagar impuestos, “*que eso lo hace toda persona, que por eso es legal*”.

ARGUMENTOS

Al igual que el reparo anterior, sin lugar a dudas es ilegal la evasión de impuestos sobre dineros enviados desde el exterior, por ello, el Estatuto Tributario fija las respectivas sanciones; en el proceso se ventiló que la verdadera compradora del inmueble era una persona residente en Estados Unidos, quien curiosamente hizo envío de giros mínimos a muchísimas personas dicen para pagar el precio del bien inmueble, precio que el verdadero propietario nunca recibió, pues el propietario era ajeno a la venta ilegal del inmueble de su propiedad. En ese orden, la evasión de impuestos es ilegal en tanto defrauda el tesoro nacional.

DÉCIMO SEGUNDO REPARO

El juzgado de instancia vulneró lo dispuesto en el artículo 106 del Código de Extinción de Dominio Ley 1708 de 2014, que fija el procedimiento especial por el cual la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.- SAE y sus entidades dependientes tienen la obligación de devolver materialmente los bienes inmuebles desafectados de la medida cautelar de embargo a su legítimo propietario y a mantener la administración eficiente del inmueble hasta la devolución a su titular o a las entidades delegadas para la administración hasta la devolución en este caso a la SAE para el procedimiento de venta del inmueble en favor del estado de no comparecer el titular a su reclamación previas las comunicaciones legales previstas en dicho procedimiento; por tanto, el juzgado de instancia paso por alto que se demostró que las entidades demandadas no cumplieron con la administración eficiente y con el procedimiento para la entrega al titular; por ello, son responsables



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

de dejar abandonado el inmueble lo que causó y permitió que terceras personas entraran y se apropiaran del bien inmueble de manera ilegal con un poder falso.

ARGUMENTOS

Este deber fue incumplido por las demandadas puesto que nunca enviaron la comunicación al propietario señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN como lo ordena el artículo 106 del C.E. de D., a la dirección que obraba en el expediente de extinción de dominio, por tanto, el propietario nunca fue enterado legalmente que el bien está a su disposición y el respectivo procedimiento a seguir para su devolución material. Esta comunicación brilla por su ausencia en el plenario, la razón, sin lugar a dudas porque las entidades demandadas abandonaron el inmueble.

Contrario a ello, inútilmente y al unísono las entidades demandadas alegaron en su defensa que “no conocían la dirección de contacto del propietario, que por ello no pudieron hacer la devolución material”, pero esto no es disculpa para que hayan abandonado el bien inmueble con lo que causaron que terceras personas criminales se apropiaran ilegalmente del inmueble.

DÉCIMO TERCER REPARO

El juzgado absolvió a las entidades demandadas LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, ASESORES INMOPACIFICO S.A.S. y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., que sustituyó a la extinta DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTE-DNE argumentando de manera simple que no participaron en la falsificación del poder con el cual se tramitó la escritura pública objeto de esta demanda.

ARGUMENTOS

El juzgado de instancia de manera equivocada pasó por alto el claro abandono del inmueble por parte de las entidades demandadas; por tanto, pasó por alto que dicho abandono fue la causa que ocasionó que terceras personas criminales mediante un poder falso con el cual suplantaron la huella y firma del legítimo propietario; mediante una escritura falsa se apropiaran ilegalmente del inmueble. El abandono del bien inmueble es la fuente de la responsabilidad civil y solidaria de las entidades demandadas.

Este reparo tiene sustento en lo dicho en el reparo anterior, si bien, es cierto, que las entidades demandadas no participaron en la falsificación del poder; pero como se viene sosteniendo, con el abandono físico y jurídico del inmueble si contribuyeron a que se ocasionara el daño, consistente en la culminación y registro de una escritura pública de compraventa falsa a través de un poder con falsificación de la firma y huella del propietario.

DÉCIMO CUARTO REPARO

El Juzgado de instancia negó las pretensiones de pago de indemnización de perjuicios en contra de las entidades demandadas LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, ASESORES INMOPACIFICO S.A.S. y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., que sustituyó a la extinta DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTE-DNE argumentando que el cobro de perjuicios es a través de



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

otro proceso, sin explicar porque y cuál es ese otro tipo de proceso y cuál norma lo rige; es decir, con falta de argumentación jurídica.

ARGUMENTOS

Se argumenta que la demanda de pago de perjuicios es procedente en este caso, y a cargo de las entidades demandadas pues son las mismas partes involucradas en los hechos relacionados con el inmueble. Además, se menciona que el inmueble estaba bajo la custodia de estas entidades en el momento de la venta falsa, es decir, para la época del 27 de enero de 2016. El tribunal convocó a la S.A.E., como coacusada necesaria.

Las demandadas tenían relación directa con el bien y deben salir afectadas con el pago de perjuicios, la señora juez de instancia desconoce que dentro de este proceso verbal se demostró la existencia de relación de causalidad entre el abandono físico y jurídico del inmueble por parte de las entidades demandadas y el daño causado. Se reafirma la responsabilidad de las entidades demandadas, SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y ASESORES INMOPACIFICO S.A.S.

DÉCIMO QUINTO REPARO

El juzgado de instancia hizo afirmaciones erradas, ajenas a la realidad probada, sin fundamento probatorio, que el bien inmueble fue en efecto abandonado, pero no por las entidades demandadas sino por el propietario demandante y que por ello dice la señora juez de instancia se ocasionó la venta ilegal del inmueble.

ARGUMENTOS

El propietario jamás abandono el inmueble, afirmación que se sustenta en evidente prueba documental, entre ellas el certificado de tradición del inmueble FMI # 373-50335 de la Oficina de Registro de Buga, y por ello, incluso el propietario presento esta demanda civil y presento y está en curso denuncia penal por falsificación del poder que se utilizó en la escritura pública falsa, como obra en el proceso desde el 01 de enero de 2017; por ello, resulta sin fundamento la afirmación de la señora juez de instancia.

En efecto, no obra ninguna prueba en el plenario que sustente lo dicho por la señora juez, que la escritura ilegal hecha por terceros se debió al abandono del inmueble por parte del propietario demandante señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN y no de las entidades demandadas SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y ASESORES INMOPACIFICO S.A.S.

DÉCIMO SEXTO REPARO

El juzgado de instancia no dio aplicación ni razonamientos constitucionales y legales, o en equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones con brevedad y precisión a las que llego en la sentencia de instancia, con ello, vulnero de manera manifiesta la obligación de indicar las disposiciones legales aplicadas para la toma de su decisión, conforme al deber consagrado en el artículo 280 del CGP.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

ARGUMENTOS

La señora juez de instancia no presentó ninguna justificación legal para rechazar y que sustente su decisión de no declarar favorable las pretensiones de la demanda, lo cual hace que la sentencia carezca de validez.

La juez de instancia afirmó equivocadamente que el demandante no tiene derecho a su casa ni a daños materiales y morales. La evidencia demuestra que las entidades demandadas debían cuidar del bien inmueble hasta que el propietario reclamara su propiedad. Sin embargo, no cumplieron con este deber y permitieron que personas ajenas se apropiaran ilegalmente del mismo. Afirmación que se cae por su propio peso, por lo dicho y probado con antelación, puesto que a lo largo de la sustentación de estos reparos está demostrado que las entidades demandadas, incluso sólo debieron cumplir con el trámite del artículo 106 del C. de E.D., que de haberlo cumplido ninguna responsabilidad civil cabría en su contra, lo legal es que el inmueble hubiese quedado en poder de la S.A.E., para ser vendido legalmente a cualquier persona y el dinero en favor del estado, además, se demostró que la escritura de compra fue tramitada mediante un poder falsificado.

V. CONSIDERACIONES

Atendiendo que sólo el demandante apeló la sentencia de primera instancia, esta instancia, acatando lo dispuesto en los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, tiene competencia para examinar “*únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante...*”¹⁰, y “*...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...*”. Es decir, se trata de un recurso regido por la regla de la taxatividad y la no oficiosidad.

Reparo Primero. Análisis

Refuta la providencia de primer grado por considerar que la juez afirma que es legal y no se encuentra viciada de nulidad la escritura pública de compraventa No. 150 de fecha 27 de enero de 2016 corrida en la Notaria Primera de Buga, inscrita en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local, no obstante el poder sea falso y falte el consentimiento del propietario para la venta del inmueble, sin realizar el examen crítico respectivo conforme al artículo 280 del CGP, al no tener en cuenta las pruebas allegadas con la demanda <grafológica y dactilar> que dan cuenta de la falsificación del poder que se utilizó para celebrar la escritura pública de compraventa de la que se reclama nulidad absoluta, sin dar razonadamente valor a las conclusiones de las pruebas negando las pretensiones de la demanda con argumentos violatorios del Código Civil y del Estatuto Notarial, como es el tema de la nulidad absoluta de escritura pública por falta de consentimiento¹¹.

Para valuar este reproche se debe atender lo relativo a la ausencia absoluta del consentimiento del propietario por falsificación de poder para celebrar la escritura pública de compraventa No. 150 de fecha 27 de enero de 2016, de igual manera si se analizó concienzudamente la prueba de dactiloscopia de la firma y huella

¹⁰ “...sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...”

¹¹ # 2 art. 1502 e inciso 1 art 1741 CC concordante arts. 12 y 13 Estatuto Notarial - Decreto 960/1970.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

aportadas al proceso como pruebas del proceso que se adelanta en la Fiscalía Sexta Seccional de Guadalajara de Buga, por falsedad documental, frente a los reparos concretos presentados contra la sentencia de primer grado, se advierte que estas pretensiones sí reúnen los requisitos formales que consagra el artículo 1741 del Código Civil, que indica, la nulidad es absoluta cuando el vicio se enmarca en objeto ilícito, causa ilícita, incapacidad absoluta y la omisión de algún requisito o formalidad prescrita legalmente para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de estos, no así a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan; de donde se infiere que los motivos determinantes de la nulidad absoluta son taxativos.

De igual forma lo prevé también el artículo 1602 ídem, al disponer que las partes de un contrato solo pueden invalidarlo “*por su consentimiento mutuo o por causas legales*”, de tal modo que fuera de éstos, ninguna anomalía contractual tiene la virtud de provocar tal sanción del negocio jurídico sino un efecto diferente, como podría ser la nulidad relativa o su inoponibilidad; de otro lado, el artículo 1502 ídem, refiere: “*para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz; 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3) que recaiga sobre un objeto lícito; 4) que tenga una causa lícita*” (negrilla fuera de texto).

La doctrina ha marcado que los requisitos de existencia son generalidades que se requieren para la formación de los actos jurídicos, y sin ellos no se puede predicar su existencia, como es la manifestación de voluntad, el consentimiento, el objeto y a veces la forma solemne; de donde la voluntad y el consentimiento, deben estar dirigidos a un objeto legal como la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas, y no sólo tal acto debe existir sino que requiere de ciertos requisitos para que tenga validez, y debe verificarse la existencia del acto, como capacidad de las partes involucradas en el mismo para actuar por sí mismas en el acto jurídico; voluntad exenta de vicios como error, fuerza y dolo; causa real y lícita; con cumplimiento de que el acto sea lícito y ausencia de lesión enorme.

Entonces, el acto que no tenga algunos de estos requisitos será absolutamente o relativamente nulo y producirá efectos jurídicos mientras su nulidad no sea declarada judicialmente, pero si un acto jurídico cumple con todos los requisitos de existencia la ley los reconocerá, como una declaración de la voluntad privada jurídicamente eficaz, no obstante, tal reconocimiento depende que el acto cumpla los requisitos de validez, en caso contrario, el acto es nulo y ha de estar sujeto a la privación de su eficacia mediante la respectiva declaratoria judicial de nulidad.

A este respecto el apelante refutó de manera idónea los argumentos esgrimidos que sustentan el fallo rebatido, exponiendo donde estuvo el desatino de la juez de primera instancia y cual el predominio de tal inexactitud en la decisión objetada y como tal objetivo se cumplió la oposición en comentario se atenderá este reparo.

Reparo Segundo. Análisis

Con este reparo como el anterior, le asiste razón al recurrente, respecto de que la prueba documental aportada al plenario no fue controvertida legalmente, pues los hechos que informan la demanda están debidamente probados en su gran mayoría y si hubiera acudido a ellas, como hechos relevantes, se tiene probado con los interrogatorios de parte que cotejados con las pruebas obrantes en el plenario como



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

las experticias manuscritural y decadactilar, los informes del investigador del laboratorio adscrito a la fiscalía, dan como resultado:

(i) “9. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS. De acuerdo al análisis y cotejo realizado, a los elementos allegados para estudio, se determinó lo siguiente: **NO EXISTE UNIPROCEDENCIA MANSCRITURAL**, entre las firmas (patrón) aportadas por el señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN, frente a la firma que se encuentra en EL PODER ESPECIAL, que pertenece hace parte de la escritura pública No. 150 del 27 de enero del 2016 de la Notaría Primera de Buga (Valle) ... 11 SERVIDOR DE POLICIA JUDICIAL: Entidad CTI Código 0445 Grupo de PJ LABIESCI Servidor XENIA PEREA QUEVEDO Identificación 38.864.620”¹².

(ii) “9 INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS 9.1. Dactiloscópicamente se establece que las impresiones de origen dactilar analizadas obrantes en los documentos material de estudio, ítem 3.1 no se identifica. Así mismo informo que dicha impresión dactilar permanecerá en la base del Sistema AFIS por término indefinido como **LATENTE NO RESUELTA ID 104076150**, cotejándose automáticamente con los nuevos registros decadactilar que ingresen al sistema a partir de la fecha ...11 SERVIDOR DE POLICIA JUDICIAL: Entidad C.T.I. Código 1899 Grupo de PJ CRIMINALISTICA LOFOSCOPIA-BUGA Servidor CRISTINA JIMENEZ Identificación 51898033”¹³.

Siendo evidente que las pericias dan cuenta de la falsificación tanto de la firma como de la huella, donde ninguna de ellas corresponde al señor JESÚS HERNÁN y que entre otras pruebas, lo confirmó en su interrogatorio el señor ARIAS TOBÓN que no participó en la elaboración y firma de la escritura pública No. 150, coligiéndose de sus exposiciones que se enteró de la venta del predio a finales del 2016 cuando acude a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a sacar un certificado de tradición del inmueble de su propiedad, encontrando que no era ya el propietario, por lo que procede a la respectiva denuncia penal el 01 de enero de 2017, investigación que adelanta la Fiscalía Sexta Seccional de Guadalajara de Buga, contra los aquí demandados, radicado bajo el Nro. 760016000193201700072 por el presunto delito de Fraude Procesal.

Pericias que no ofrecen reparo alguno para ser apreciadas por esta judicatura, que examinadas conforme al artículo 232 del CGP, gozan de solidez, claridad y calidad, pues provienen de profesionales adscritos al Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses y al Cuerpo Técnico de Investigación CTI, donde en las experticias se realiza una descripción de los elementos materiales probatorios y evidencia física allegada, como una descripción de los procedimientos técnicos empleados, los instrumentos empleados y estado al momento del examen, informe sobre el grado de aceptación por la comunidad científica y descripción clara y precisa de los procedimientos utilizados durante su actividad técnico-científica. Sumado a ello, las probanzas no se controvirtieron ni desvirtuaron en este escenario procesal y tampoco hay prueba de que así haya sido al interior de la acción penal.

Así las cosas, los argumentos de la parte demandante cobran gran relevancia, al aducir que fue suplantado por una tercera persona, como se comprobó con las experticias de grafología y dactilar; aseveraciones que tienen su respaldo en las

¹² Exp. Parte 3 páginas 29 y 32 cuaderno 2ª instancia

¹³ Exp. Parte 2 páginas 50 y 52 cuaderno 2ª instancia



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

pruebas periciales que fueron incorporadas a esta actuación, mismas en las cuales se puede establecer que la firma estampada como la huella dactilar no corresponden al demandante señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN y conforme a las pruebas no existe duda que previo a la venta consignada en la escritura pública objeto de debate, quien aparecía como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble matriculado bajo el folio No. 373-50335 era Éste, quien nunca hizo esta nula compraventa por no otorgar poder al señor CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE, para tal fin. Como se indicó, el proceso penal lo acredita con las pruebas trasladadas.

Así las cosas, se tiene configurada la nulidad absoluta por ausencia de consentimiento en el sedicente negocio jurídico, como se planteó en los hechos de la demanda. Sin embargo, el juzgado de primera instancia no efectuó un estudio concienzudo de los presupuestos legales y pruebas en el proceso en cuestión.

Respecto a este asunto es válido traer un aparte de la Corte Suprema de Justicia, que, aunque su estudio lo ejecutó el alto tribunal sobre la inexistencia de un contrato netamente mercantil, el aparte atañe o se enfoca en la nulidad absoluta, así: “... *sin embargo, de que no se profiera la decisión condenatoria por el delito dicho, si aparece que se omitieron los requisitos para la validez del testamento, podrá demostrarse ante el juez civil este hecho, que generará la nulidad absoluta del acto dispositivo. Por consiguiente, si se tiene en cuenta que en no pocas ocasiones es probable que se cometa infracción penal o que no proceda hacer pronunciamiento sobre ella en vista de la extinción de la acción penal, no por ello, había de ser imposible para el juez civil el pronunciamiento que le incumbe, pues lo que ante éste debe acreditarse no es la comisión del delito sino la falta o no satisfacción de los requisitos o formalidades indispensables para el valor del acto jurídico; (...)” (se resalta).*

(...) 11. La comentada situación, o sea, la “falsedad de la firma del representante legal de la sociedad demandante en la escritura pública donde se había hecho constar la compraventa impugnada”, ubica la problemática en el ámbito de la falta de uno de los “elementos esenciales” que comprometía su “existencia jurídica”, esto es, el “consentimiento”, consagrado en el canon 1502 del Código Civil, según el cual “[p]ara que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1°) que sea legalmente capaz; 2°) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3°) que recaiga sobre un objeto lícito; 4°) que tenga una causa lícita” (se subraya), es por ello que para el nacimiento de las obligaciones el precepto 1494 *ibídem*, reclama el “curso real de las voluntades de dos o más personas”, en tanto que el 864 del estatuto Mercantil, señala que “[e]l contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial”; de donde se infiere que constituye requisito *sine qua non*, la voluntad declarada o expresada por las partes, a fin de que la “convención” alcance “existencia jurídica”.

Con relación a los “contratos solemnes”, como aquellos “de disposición o gravamen de bienes inmuebles”, que al tenor del artículo 12 del Decreto 1260 de 1970 “deberán celebrarse por escritura pública”, de conformidad con el precepto 14 *ibídem*, el “consentimiento” se concreta al momento del “otorgamiento”, el cual consiste en “(...) el asentimiento expreso que aquellos [los contratantes] prestan al instrumento extendido (...)” y la prueba de ese hecho es la “firma” que han de estampar o imprimir los comparecientes, acorde con el canon 35 *eiusdem*, al indicar que “(...) la firma de los otorgantes demuestra su aprobación” y según el 38 *ídem*, debe ser escrita de mano de su



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

propio autor, es decir, autógrafa, sin perjuicio de lo previsto para cuando alguno de los interesados “no supiere o no pudiese firmar” (art.39 del ordenamiento en cita).

A pesar de que, de acuerdo con lo analizado, en el sub-lite, podría sostenerse que formalmente se cumplía con el requisito de la “firma de los otorgantes”, no es válido aseverar lo mismo en el ámbito sustancial, en virtud de hallarse probado técnicamente que la “rúbrica” atribuida al representante legal de la actora, no correspondía a él, por habersele falsificado.

En consecuencia, el “contrato”, jurídicamente era “inexistente”, al faltar el “consentimiento”, puesto que la ausencia de tal elemento, esto es, el “consentimiento”, en el área mercantil, al tenor del inciso final del artículo 898 del Código de Comercio, como anteriormente se examinara, configura una de las causales constitutivas del mencionado fenómeno jurídico y, por lo tanto, la pretensión principal invocada para el reconocimiento de tal modalidad de “ineficacia del negocio jurídico”, estaba llamada a prosperar.”¹⁴

Entonces, ante la nulidad del negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura pública No. 150 del 27 de enero de 2016, el acto posterior como es la inscripción de la compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, que involucra a los demandados en la escritura quedó afectada también de nulidad. Así, la compraventa a favor de la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR, ha quedado invalidada por ausencia de consentimiento del vendedor señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN, porque el sedicente vendedor CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE, no se encontraba habilitado para transferir a otra persona un dominio que no le pertenecía. La tradición de cosa ajena no está permitida por la ley (Art. 752 C.C.), y se encuentra prohibido el suplantar a otra para vender sus bienes sin consentimiento (Art. 1871 ibídem: *La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo*). Subraya añadida.

Así, al no existir el consentimiento del demandante en el acto jurídico que se anula, se confirma la presunción de su buena fe para todos los efectos establecidos en el inciso 2 del artículo 1746 ibídem; por lo tanto, no está en la obligación de restituirle suma alguna a los demandados, y es que, además, no recibió suma alguna por la compraventa del inmueble de su propiedad. Situación que no puede predicarse del supuesto apoderado.

Se vislumbra, que prospera el reparo.

Reparo Tercero. Análisis

Ahora bien, de cara a este reparo, encuentra en desacuerdo este despacho judicial el argumento presentado por la juez de primera instancia al asegurar que, la escritura pública No. 150 del 27 de junio de 2016 cuenta con todos los requisitos y solemnidades que requiere el acto y, posteriormente se registró en forma <Minuto 02:37:17> PDF 101, audiencia del 01-09-2022.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de diciembre de 2013. Ref: Exp. 1100131030401999-01651-01. M.P. Dra. Ruth Marina Díaz Rueda.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Resulta claro que, el señor CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE no representaba los intereses del demandante. Primero, por haber usado para el trámite de la escritura pública un documento privado que, de conformidad con las pruebas trasladadas de la fiscalía, no fue suscrito por el demandante y, mucho menos, puede concluirse que en ese negocio jurídico estaba sentada la plena voluntad para vender el inmueble del señor ARIAS TOBÓN, pues conforme a los interrogatorios nunca tuvo contacto ni mucho menos delegó al demandado para que lo representará en el mismo.

En vista de lo anterior, es claro que el demandante perdió su derecho de dominio mediante actos de mala fe ajena, pues gracias al falso poder de representación en donde se suplantó su huella dactilar y se firma la escritura pública, se efectuó la inscripción del título espurio. Ciertamente, no hay prueba alguna del consentimiento de enajenación por el Demandante.

La falsificación del poder, como acto fraudulento y engañoso, constata la ausencia total del consentimiento libre y voluntario de vender el bien, requisito esencial para obligarse de conformidad con el numeral segundo del artículo 1502 del Código Civil. *(Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: ... 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.)*. Subraya añadida.

Al respecto, es importante traer a colación lo anotado por la Corte Suprema de Justicia, en donde indica que:

«[L]a ley no solamente reconoce la facultad que tienen los particulares para regular en gran parte sus relaciones jurídicas mediante manifestaciones privadas de voluntad, sino que también dispone de los mecanismos adecuados para protegerlos contra su propia ignorancia, y principalmente, contra el fraude y la violencia de que pueden ser víctimas al hacer uso de la referida facultad. Por este motivo, para todo acto jurídico no solamente se requiere que los agentes otorguen voluntariamente su consentimiento, sino que también se exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y de libertad, fuera de lo cual el acto existe, pero queda viciado de nulidad; es decir, que no adolezca de ciertos vicios, cuya presencia destruye esa libertad y conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas»¹⁵. Subraya añadida.

Reparo Cuarto. Análisis

En el presente reparo, a diferencia del criterio de la respetada *a quo*, este despacho considera que no existe error sobre el proceso invocado por el extremo demandante, teniendo en cuenta que, la pretensión formulada en el escrito de demanda es sobre ordenar la nulidad del acto jurídico mediante el cual se vendió el inmueble objeto del proceso, respaldado además de unos supuestos fácticos que dan paso a la figura jurídica aquí promovida.

Incompatible sería argumentar que, a diferencia del proceso promovido correspondía era a uno de “venta de cosa ajena” o a un “proceso reivindicatorio”, pues, de conformidad con sus marcos legales ninguno cumpliría los requisitos para prosperar a la luz del supuesto fáctico que hoy nos ocupa. Es que un incumplimiento

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, SC 1681 del 2019, M.P. Luis Alonso Rico Puerta



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

de contrato, basado en una venta de cosa ajena con el consentimiento del propietario requiere sus propios supuestos y pruebas, partiendo de la voluntad del propietario (Art. 1847 C.C.). En cuanto al proceso reivindicatorio, lo que se quiere es recuperar la cosa por el dueño (art. 946) y aquí ni siquiera tiene el demandante dicha titularidad.

Las anteriores reflexiones permiten a este despacho concluir que, ninguno de los dos procesos sugeridos por la juez de primera instancia, se ajustaba a los presupuestos fácticos y a la pretensión presentada en el escrito de demanda por la parte por activa del presente proceso. No cabe duda que, la pretensión para declarar nula la escritura pública que dio paso a la venta del bien y, así, devolver las cosas al estado que se encontraba estaba guiado por el procedimiento correcto, además, bajo el respaldo de hechos y pruebas que no permiten duda alguna sobre que el procedimiento idóneo era el que efectivamente se estaba tramitando.

Los argumentos presentados por la juez *a quo*, resultan desacertados al asegurar que el procedimiento llevado a cabo era erróneo, como ya se demostró, pues, el régimen estudiado sobre la nulidad absoluta con anterioridad y, el artículo 766 # 1, dan clara procedencia y fundamentación el proceso.

Reparo Quinto. Análisis

En este punto, el recurrente alega la violación directa por parte de la juez *a quo* del artículo 90 del Código General del Proceso, pues conforme a la exposición anterior, para no acceder a las pretensiones del demandante uno de sus argumentos fue indicar que existían otras vías legales si la finalidad era incorporar nuevamente el inmueble en el patrimonio del demandante.

Si el criterio de la juez de primera instancia era que, existía otro proceso correcto para cursar conforme a las pretensiones del demandante, corría con el deber de advertirlo al inicio del trámite y no, por el contrario, hasta la sentencia como expuso en sus consideraciones. Sin embargo, se debe resaltar por este despacho que, no existe necesidad de ahondar en el presente, pues, la herramienta invocada por el extremo activo es la que procedía como ya se ha señalado con anterioridad y, no resulta trascendental para la resolución del problema jurídico que hoy nos ocupa.

Reparo Sexto. Análisis

Frente a las formalidades exigidas por la ley a la sentencia, son cuestiones estas que ciertamente confirman la dignidad de la justicia y que no deben omitirse en condiciones normales, como las del presente; sin embargo, no influyen en la fundamentación y resolución del litigio, por lo cual no se dirá más al respecto.

Reparo Séptimo. Análisis

Sobre este reparo, indica el apelante que, la juez de primera instancia vulneró su derecho de defensa al no sustentar en debida forma la sentencia de primera instancia, pues como se ha señalado con anterioridad, indica que hubo ausencia de formalidad extrema, al punto de no argumentar cuáles de las excepciones propuestas por la defensa de los demandados próspero y cuales no para que saliera avante la negativa de las pretensiones formuladas.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Agrega que, su derecho constitucional al debido proceso se vio transgredido al no tener la oportunidad de defensa sobre las excepciones que surtieron efecto y, además, no se dio cumplimiento a los artículos 12 y 280 del Código General del Proceso, pues, se pasó por alto en todo el discurso de las consideraciones ahondar en las razones de peso que permitieron llegar a la conclusión de no acceder a las pretensiones de la parte demandante.

En cuanto al mencionado artículo procesal 280, éste regula en su segundo inciso que: “... deberá contener decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas...” -Subraya añadida- El fallo de primera instancia refiere que ninguna de las pretensiones van a prosperar, por cuanto no hay nulidad de la compraventa ni las entidades codemandadas tienen responsabilidad civil en lo corrido, pero también, añade de manera anti técnica que sí se acogen todas las excepciones presentadas. Doble error de la A quo, en tanto solo procede resolver sobre las excepciones mérito en la medida en que prosperen las pretensiones, y también porque habiendo 7 excepciones, solo alude tácitamente a dos: Aprovechamiento de culpa propia e inexistencia de responsabilidad frente a las pretensiones.

Anudado a lo anterior, para el despacho es claro que la Juez del Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad, dio por sentado <Minuto 2:27:13 al Minuto 2:58:52>, como se evidencia los argumentos legales y el análisis probatorio al que tiene derecho las partes, sin embargo, conforme a lo anterior, al no ser un argumento de fondo el despacho no hondará en el mismo.

Reparo Octavo. Análisis

En este reparo se alega que la juez de primera instancia avaló conductas como la de disminuir el precio de la compraventa en la escritura pública con el fin de evadir la totalidad de los impuestos asegurando que, “*todas las personas hacen eso para no pagar mayores impuestos, entonces es el legal esa disminución de precio para evadir impuestos*”.

El único apelante se rehúsa a permitir que uno de los argumentos de la *a quo* se encuentre a la sombra de actos fraudulentos para defraudar el erario nacional y los derechos notariales. Sin embargo, una cosa es el eventual comportamiento como contribuyente de una compradora, y otra cosa es el conocimiento respecto de la falsedad en el poder de quien dice representar al dueño de un inmueble. En este orden de ideas, no está probada la mala fe contractual de la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR sin necesidad de ampliar más en argumentos que no influyen directamente en las pretensiones principales del demandante y, además, de no haber sido objeto del litigio.

Reparo Noveno. Análisis

En este reparo puntual, nuevamente se resalta que la juez de instancia indicó que, las personas “*omite el deber de revisar el certificado de tradición, qué por ello, es legal*”. Así pues, le asiste razón al impugnante en tanto, como ya se ha explicado en esta instancia, la tradición o transferencia del dominio no puede ser hecha por persona diferente del titular del bien inmueble. En este escenario, para desconocer los derechos del verdadero dueño (Art. 1871 C.C.), se tuvo que haber obrado por engaño (Art. 296 del Código Penal); con una omisión manifiesta y culposa de un deber básico de cuidado en la realización de sus negocios (Art. 63 C.C.) o con dolo.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Lo anterior porque no cabe otra posibilidad lógica, considerando el control registral público de la propiedad inmobiliaria (Artículos 1 y 2 de la Ley 1579 de 2012).

Ahora bien, no partiendo de la mala fe de las partes, lo cual es una garantía constitucional (Art. 83 Superior), queda el engaño y la negligencia. La única causal probada hasta ahora es el engaño.

Reparo Décimo. Análisis

En el presente, resulta para esta judicatura inviable estudiar el negocio o acuerdo al que llegaron las hermanas MARIA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR y YOLIMA VICTORIA SALAZAR, pues en este punto es claro que, para la constitución de la escritura pública no intervino la señora YOLIMA VICTORIA SALAZAR pasando a un segundo plano su participación en la compra del bien inmueble o el acuerdo que haya tenido con su hermana para adquirir el inmueble.

Pero, en materia del recurso de apelación, resulta claro que esa situación fáctica no es sustento de comprobación o circunstancia que en juicio de primera instancia se haya puesto en controversia, por lo que, no puede pretenderse su análisis en segunda instancia.

Reparo Décimo Primero. Análisis

El juzgado de primer grado por cuarta vez avaló un acto ilegal, conforme a la exposición del togado en este reparo, debido a que aseguró que, en materia de impuestos es legal que toda persona residente en el extranjero envíe dólares al país y lo haga en envíos menores para no pagar impuestos, *“que eso lo hace toda persona, que por eso es legal”*.

Itera el despacho que no resulta necesario ahondar en la situación manifestada por el recurrente debido a que, esto no fue materia central del presente proceso, la situación del dinero con el que se generó el pago en la compraventa establecida mediante la escritura pública de la cual quiere declararse nula resulta innecesario e inconducente.

Reparo Décimo Segundo. Análisis

Resulta claro para el recurrente que, la juez de primera instancia vulneró lo que la Ley 1708 de 2014 ha dispuesto para la entrega que debieron realizar en su momento del bien inmueble la entidad SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. y sus delegadas LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y, ASESORES INMOPACIFICO S.A.S., pues en virtud al fundamento del demandante es que nunca se comprobó que las entidades señaladas hubiesen cumplido con la obligación de requerir al extremo demandante con el fin de que recibiera materialmente su bien bajo custodia.

Ahora, si bien la determinación de responsabilidad de las entidades depositarias se encuentra ajena a la celebración del acto jurídico del que se pretende declarar la nulidad, hay que profundizar que estas entidades mantuvieron el cuidado y administración sólo hasta dos años antes de que el inmueble fuera vendido. Como lo indica la instancia apelada, primero se terminó su deber de gestión inmobiliaria (julio de 2014), luego se desarrolló la compraventa fraudulenta (febrero de 2016); pero sí yerra al decir que recién numerosos años después interviene el demandante,



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

quien en realidad lo hizo a menos de nueve meses del fraude negocial (febrero de 2017, pág. 22 del archivo digital 01 de anexos de la demanda). En este orden de ideas, la reclamación respecto de un bien sometido a proceso judicial de extinción de dominio, de julio de 2014 a febrero de 2017, ciertamente no da lugar a prosperidad judicial de perjuicios reclamados a las entidades administradoras del mismo. Nótese que Ley 1408 empezó a regir en julio de 2014.

Reparo Décimo Tercero. Análisis

Para este operador judicial, no se muestra claro que la negligencia del cumplimiento de lo previsto en el artículo 106 de la Ley 1708 de 2014, se encuentre directamente relacionado; es decir, la causa directa para que se diera la celebración del contrato de compraventa entre los demandados, el señor LOZANO ALCALDE y la señora MARÍA TRINIDAD, es la actuación engañosa del primero. Como dijo la A Quo, las gestoras inmobiliarias no intervienen en la compraventa discutida. No lo hicieron directa ni indirectamente. Este nulo negocio se basa en el engaño ya probado de CARLOS ARTURO LOZANO.

En este orden de ideas el único nexo de causalidad se da entre el engaño de tal sedicente apoderado y la celebración de la presunta compraventa, con los perjuicios deprecados por Activa. La no gestión de unas depositarias, luego de más de dos años de terminado su contrato no es ni puede ser fuente de responsabilidad civil contractual ni extracontractual.

Ahora bien, la responsabilidad acreditada en el presente proceso sí guarda relación con la pretensión de dar por nula la escritura pública que dijo transmitir el derecho real del señor HERNÁN DE JESÚS. Pero lo hace en el entendido de suplantar un *apoderado* a un *poderdante*. Y así, este falso auto apoderamiento no puede ser endilgado a las otras gestoras del inmueble. Es un acto propio, ilegal y dañino; no es un acto debido a circunstancias de terceros.

Reparo Décimo Cuarto. Análisis

Frente a la responsabilidad civil y solidaria a cargo de las entidades SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI y ASESORES INMOPACIFICO S.A.S., resulta claro para este despacho que, como ya se ha sustentado, de ninguna manera son estas las causantes de los perjuicios que refiere el demandante. La causa es el engaño hecho escritura de compraventa que despliega el señor LOZANO ALCALDE.

Los requisitos de la responsabilidad patrimonial reclamada son hechos, daño, nexo causal y culpa. Es sencillo advertir que la SAE y las inmobiliarias no concurren ni autorizan la celebración del contrato nulo, luego no participan en la realización del daño. Lo anterior, máxime los más de 8 meses de inacción del propio Demandante desde tal compraventa, y los más de dos años, desde que cesó el deber de custodia de las codemandadas.

No obstante lo anterior, sí hubo un claro desacierto en la sentencia que pudo ser corroborado con las pruebas que hacen parte del plenario, y es que sí se acumulan las pretensiones conforme al artículo 88 del CGP, como lo refiere el Impugnante. No es necesario acudir a "*otro proceso*". Ciertamente se trata de "*las mismas partes, el mismo objeto material, los mismos hechos ...*" Luego correspondía en derecho absolverlas, no omitir así el pronunciamiento.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Valga anotar que, conforme a esta secuencia argumentativa, sería responsable civilmente el señor CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE de los daños materiales ciertos y probados, si los hubiera.

Reparo Décimo Quinto. Análisis

Ahora bien, en este punto, alega el extremo demandante del proceso que, en la instancia se hicieron afirmaciones a lo largo de la exposición de la sentencia indicando que, por culpa predominante del señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN había ocurrido la venta, pues menciona que el demandante se había desentendido del mismo permitiendo que terceras personas hicieran provecho de su derecho de dominio.

Además de agregar que, a la fecha había operado el fenómeno de prescripción extintiva de dominio en contra del titular, sin basar tales afirmaciones de las pruebas aportadas.

Para este despacho resulta evidente que la juez primigenia hizo pronunciamiento prescriptivo por fuera del objeto del litigio. Sobre el abandono del inmueble, esto no se demuestra en la dimensión (más de 7 años, diciendo del año 2016 al 2022) que indica la A Quo, sino por más de 2 años ante la SAE y luego las inmobiliarias, y por más de 8 meses ante los intervinientes en la ficticia escritura. No obstante, el daño no se causa por la evidente inacción del propietario, sino por la acción efectiva del señor LOZANO ALCALDE.

En este orden de ideas, también es necesario considerar que hay un régimen especial en el caso concreto, pues el inmueble fue objeto de un proceso de extinción de dominio ante la fiscalía del cual el demandante fue absuelto y, conforme al artículo 106 del C.E.D. hubo total ausencia de la devolución efectiva del inmueble a su propietario, pues tal y como consta en las anotaciones del certificado de tradición, todo el proceso para la devolución tardó más de cinco años sin que allí valiera intervención alguna del propietario, pues se trataba de un proceso interno.

Reparo Décimo Sexto

En este último reparo, insiste el apelante que, la juez de instancia omitió en todo momento fundamentar la exposición de las consideraciones de la sentencia, violando nuevamente el artículo 280 del CGP. El apelante indica que durante la exposición de la sentencia verbal no existieron argumentos legales, al contrario, señala que fue una decisión bajo razonamientos y deducciones propias, dejando de lado el marco legal y probatorio para tomar la decisión en disputa. Le asiste la razón al apelante, en tanto la misma juez reconoce que sus audiencias son “desprolijas”, y sin citar normas específicas va desconociendo pruebas tan importantes como los referidos dictámenes periciales sobre la falsedad del apoderamiento (Ver páginas 85 a 103 de los anexos de la demanda). Sobre lo esencial de la falsificación del poder se centra en decir que el asunto es de orden penal, sin añadir más al respecto, siendo este un medio de prueba idóneo, pertinente y de una extraordinaria capacidad acreditativa que no debió dejarse de largo, como un simple dicho de paso, para otra especialidad judicial. En este orden de ideas se revocará el fallo cuestionado.

CONSIDERACIONES LUEGO DE ANALIZAR CADA REPARO



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Ahora bien, como resultado de las consideraciones planteadas y de los varios reparos que prosperan, se desvertebra el fallo de primera instancia en cuanto a la nulidad y en cuanto a la no declaratoria de responsabilidad civil.

Se concluye que, ante la falta de uno de los requisitos esenciales de la escritura pública, es decir, que la escritura pública no goza del consentimiento, no era procedente proferir fallo en el sentido que lo realizó la juez *a quo*, pues la sentencia apelada vulneró aspectos centrales del marco legal y jurisprudencial al no declarar, incluso de oficio, la nulidad absoluta reclamada respecto de la escritura pública objeto de este proceso.

Además, como ha indicado la Corte Suprema de Justicia “*La invalidación absoluta de la declaración de voluntad, sin duda, entraña su aniquilación completa, es como si nunca hubiese nacido a la vida jurídica (art. 1746 C.C.), retrotrayendo a las partes al estado en que se encontraban antes de su celebración*”.

“Se ha conferido el apelativo de restituciones mutuas a esta figura, porque, la «restitución es una obligación recíproca y de cumplimiento simultáneo»⁵, se insiste, acarrea el restablecimiento de las cosas antes de la celebración del acto, en esa medida, «el efecto retroactivo de la nulidad obliga a los contratantes a las restituciones bilaterales, “esto es, a devolver a su contraparte todo lo recibido como contraprestación del acto -lato sensu- anulado, incluyendo, además de lo que efectivamente se entregaron, los frutos -inter alia-, razón por la cual, el juzgador se encuentra en el deber de decretarlos, atendiendo para su cómputo a la buena o mala fe del convocado y a lo que se pruebe en la litis, sin que exista en el ordenamiento jurídico una regla legal -distinta a las ya citadas- que lo excuse de efectuar tal condena o le permita atender a la voluntad de las partes al momento de contratar”, salvo las excepciones legales, como las contempladas en los artículos 1525 y 1747 del Código Civil.» (CSJ SC6265-2014, criterio reiterado en CSJ SC1078-2018, 13 abr.)”.

Atendiendo la declaratoria de nulidad absoluta dentro del presente proceso, este operador judicial ordenará que las cosas vuelvan al estado de cómo se encontraban antes de la celebración de la escritura pública ordenando la restitución del bien inmueble, la devolución del dinero adquirido por la compra del inmueble objeto de este proceso como el reconocimiento de mejoras.

Además de lo anterior, se hace imperioso para este despacho las restituciones mutuas, tal como lo dispone el artículo 1746 del Código Civil que expresa:

“(…) ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo (...)



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

Por tanto, se ordenará a la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR que proceda a la entrega inmediata, en el estado de que se encuentre, del bien inmueble ubicado en la carrera 20 No. 1EN-11 Bloque A de la Urbanización La Catalina del Municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, al demandante señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN.

Ello, teniendo en cuenta, lo mencionado por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3971 de 2022 que aduce:

“(…) Sea lo primero recordar, que en tratándose de restituciones mutuas en razón del aniquilamiento de los acuerdos contractuales ha planteado esta Corte la necesidad de que las cosas se retrotraigan al estado en que se encontraban al momento en que se ajustó el convenio, reconociendo el derecho a que las sumas de dinero se restituyan conservando el poder adquisitivo que tenían al tiempo de su entrega, en atención a la incidencia que tiene el fenómeno inflacionario que afecta las economías emergentes como la colombiana y que lleva inmerso una permanente pérdida del poder adquisitivo de la moneda, en aplicación a claros principios de equidad para restablecer el equilibrio perdido.

Esta Colegiatura, de tiempo atrás ha prohijado esa necesidad de mantener ese equilibrio económico, precisando que

El valor del dinero en el tiempo, pues, es un concepto indubitable; sin reconocer alguna remuneración, desaparecería cualquier incentivo para optar por invertir una suma de dinero esperando retornos futuros, en lugar de mantener a buen resguardo el capital, minimizando el riesgo de pérdida. En ese sentido, resultan justificadas las tendencias actuales del derecho privado, en tanto reconocen la necesidad de correlacionar la recompensa por una transferencia dineraria intersubjetiva, con el lapso durante el cual el sujeto pasivo de la relación obligacional dispuso del activo líquido de propiedad de su contraparte.

En tratándose de las restituciones mutuas en el contrato de promesa de compraventa, la situación no es idéntica, pero sí asimilable. Es claro que el promitente comprador no entrega el dinero con el fin de obtener un ulterior retorno remunerado, sino que lo hace para cubrir, total o parcialmente, el precio del negocio prometido. Pero una vez el acuerdo preliminar se invalida, la transferencia pierde su causa, y emerge una verdad incontrovertible: que el promitente vendedor tuvo a su disposición los dineros de la otra parte del convenio, durante cierto tiempo.

Y, claro, siendo ello así, resulta equitativo compensar a ese promitente comprador por no haber podido invertir sus recursos en otra actividad que le reportara lucro. De no hacerlo, se prohijaría la inequidad, al prohijar que los dineros sean utilizados por quien promete vender, sin contraprestación de ningún tipo. (CSJ SC002-2021 de ene. 18 Rad. 2011-00068-02).

Dicho cometido se logra a través del mecanismo de la indexación, cuya función no es otra reconocer ese impacto de la inflación sobre el dinero, para lo cual se trae a valor presente un monto específico, mediante la aplicación de algunas pautas fijadas por la ley o la jurisprudencia (...)”

Por lo tanto, es necesario, por parte del despacho procederá a realizar la correspondiente liquidación por indexación a la fecha, sobre el valor pagado por la



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR por el inmueble objeto del proceso, esto es, SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60'000.000), pues como consecuencia de declarar la nulidad de la escritura pública, todo deberá volver al estado como se encontraban las cosas antes de la suscripción del negocio jurídico, que corresponde a:

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA OFICINA DE LIQUIDACIONES INDEXACIÓN DE VALORES ADEUDADOS (IPC base 2018)			
Expediente:	76111-40-03-002-2020-00137-01	Despacho:	Juzgado 3° Civil del Circuito de Buga
Demandante:	Jesús Arias Tobón	Demandado:	Carlos Arturo Lozano Alcalde y otros
CONCEPTOS A INDEXAR:			
Capital			\$60.000.000,00
VALOR TOTAL A INDEXAR			\$60.000.000,00
Fecha en que la deuda es exigible:			27/01/2016
Fecha a la cual se indexa el valor:			31/05/2024
Indice inicial:			89,19
Indice final:			142,32
VALOR INDEXACION			35.743.240,94
VR. TOTAL ADEUDADO INDEXADO A	31/05/2024		95.743.240,94

NOTAS:

1. Siempre se registra el último mes en "IPC 2018 meses" con el IPC del mes anterior, dado que el último mes en teoría no tiene pérdida de poder adquisitivo valorada.
2. Para el cálculo se toma el valor a indexar por el IPC final y se divide entre el IPC inicial.

En consecuencia, se ordenará se entregue la suma indexada de NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$95'743.240,94) M/CTE, por motivo de la venta del bien inmueble identificado con la matrícula No. 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad, por parte del demandado señor CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE a la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR compradora y poseedora de buena fe. Aquel es el único comprobado causante eficiente de la nulidad contractual y de las afectaciones patrimoniales acreditadas en juicio.

Ahora bien, acerca de las mejoras que se realizaron por la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR sobre el inmueble objeto del proceso, las cuales se pusieron de presente en la contestación de la demanda <Archivo digital 007, Página 6 Cuaderno Principal Primera Instancia>, como también, se anexó un extracto de GIROS Y FINANZAS <Archivo digital 02 Anexos Contestación Demanda Trinidad V. Página 10>, puesto en conocimiento como prueba documentos del dinero que del exterior se enviaba para hacer los reparos y mejoras necesarias al bien inmueble, posteriormente a su adquisición.

Y, puestas en conocimiento en el interrogatorio de parte rendido <**Minuto 01:14:26 Primer Audio PDF 063 Cuaderno Principal Primera Instancia**>; como se relató hubo diferentes intervenciones sobre el inmueble, manifestación que le recae validez probatoria, pues esta se toma como confesión, pues fue de manera espontánea, la misma no fue controvertida ni impugnada, por lo tanto, se asume



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

que la declaración de parte de la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR sobre las mejoras es cierta. Además, tal y como afirma el maestro López Blanco, la confesión puede lograrse dentro del interrogatorio de parte, sin embargo, actúa como medio de prueba autónomo¹⁶.

Declaraciones que, a lo largo del proceso nunca se contrvirtieron por las partes a pesar de contar con el momento procesal oportuno ni se discutió su veracidad o procedencia. Se deduce entonces que, las cifra resaltada por la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR como mejoras que se invirtieron en el bien inmueble objeto del proceso son verdaderas y procedentes de reconocer. Además, jamás se señalaron como falsos o carentes de veracidad los documentos aportados como pruebas en la contestación de la demanda. No obstante lo anterior, la estricta necesidad de estas mejoras no se refiere ni se demuestra. Son argumentadas de manera general, y en razón a ello, mal haría en condenarse a la contraparte procesal que no las consintió, a que las reconozca, y más aún cuando fue víctima de una suplantación por uno de los demandados.

En razón a lo anterior, resulta viable condenar al pago de las mejoras probadas por la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30'000,000), pero este pago, a cargo del sedicente *apoderado* causante directo de la nulidad y responsable de eventuales perjuicios, no es requisito previo para la entrega, toda vez que no alegó el derecho de retención al contestar la demanda al causante del daño (Art. 96 # 3 CGP).

Por tanto, el despacho procederá a realizar la correspondiente liquidación por indexación a la fecha, sobre el valor de las mejoras probadas, referente al bien inmueble del proceso, esto es, TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30'000.000), que corresponde a:

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA	
OFICINA DE LIQUIDACIONES	
INDEXACIÓN DE VALORES ADEUDADOS (IPC base 2018)	
Expediente:	76111-40-03-002-2020-00137-01
Despacho:	Juzgado 3° Civil del Circuito de Buga
Demandante:	Jesús Arias Tobón
Demandado:	Carlos Arturo Lozano Alcalde y otros
CONCEPTOS A INDEXAR:	
Capital	\$30.000.000,00
VALOR TOTAL A INDEXAR	\$30.000.000,00
Fecha en que la deuda es exigible:	10/02/2016
Fecha a la cual se indexa el valor:	31/05/2024
Indice inicial:	90,33
Indice final:	142,32
VALOR INDEXACION	17.266.785,70
VR. TOTAL ADEUDADO INDEXADO A 31/05/2024	47.266.785,70

NOTAS:

1. Siempre se registra el último mes en "IPC 2018 meses" con el IPC del mes anterior, dado que el último mes en teoría no tiene perdida de poder adquisitivo valorada.

¹⁶ Código General c 2. Para el cálculo se toma el valor a indexar por el IPC final y se divide entre el IPC inicial.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

En conclusión, se deberá pagar la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$47'266.785,70) M/CTE, por parte del apoderado judicial de la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR a su poderdante, es decir a la señora MARÍA TRINIDAD.

Al pago de todo tipo de expensa invertida, es condenado quien obra de mala fe, según el artículo 1746 del CC, y difícilmente haya más mala fe que la de aquel que engaña suplantando a otra persona, como si fuera su apoderado.

No obstante lo anterior, con la devolución del inmueble ya valorizado tanto por el fenómeno del crecimiento y desarrollo de Buga, como por la mejoras efectuadas en el mismo, no se encuentra daño emergente alguno causado al señor demandante ARIAS TOBÓN. En cuanto al lucro cesante ni preparación de potencial acuerdo de arrendamiento o usufructo oneroso se acreditó por activa. Son perjuicios supuestos, no probados, y por lo mismo, no se reconocen en sentencia. Los perjuicios deben discriminarse, determinarse y probarse; no basta con ser enunciados de manera imprecisa.

En cuanto a las excepciones presentadas por la señora VICTORIA SALAZAR, tenemos:

1. FALTA DE RESPONSABILIDAD POR INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE EL HECHO, EL DAÑO Y MI REPRESENTADA.

Como ya se vio, no hay condena indemnizatoria a su cargo, porque los perjuicios no han sido debidamente planteados ni reclamados. Además, es cierto que la causante de algún eventual daño, en este proceso no se probaron perjuicios, al demandante no fue la engañada señora MARÍA TRINIDAD. El responsable, por su propio comportamiento engañoso es el señor CARLOS ARTURO.

2. RESPONSABILIDAD DE UN TERCERO EN EL HECHO DAÑOSO. En este sentido baste lo mismo que se argumentado sobre la excepción anterior.

3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. No lo habrá en la medida en que, uno, no se le condena a ninguna indemnización a esta demandada; dos, se le reconoce el valor indexado de las mejoras probadas, pero a cargo del culpable de estas erogaciones con base en un título fraudulento, no de otra potencial víctima del falso *apoderado*, como es el señor Demandante.

4. Sobre la Excepción Genérica no hay hechos debatidos en este sentido que se hayan acreditado de manera manifiesta, más allá de lo argumentado hasta este aspecto del fallo.

Respecto de las excepciones presentadas por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA y por la entidad INMOPACÍFICO, no es necesario hacer pronunciamiento alguno toda vez que ninguna pretensión sale avante en su contra. Al contrario, en virtud de su inactividad con el proceso contractual que degeneró en



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

nulidad absoluta de compraventa, así como en la regla de juicio de la carga de la prueba, se les exonera de todas y cada una de las reclamaciones de condena presentadas en su contra.

Así las cosas, como prosperó la pretensión declarar la nulidad absoluta de la escritura pública No. 150 del 27 de enero de 2016, la sentencia de primer grado se revocará y se condenará en costas en las dos instancias al demandado CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE en favor del demandante HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN, conforme al inciso 1 del artículo 365 del CGP, las que serán incluidas en la respectiva liquidación que se hará por la secretaría de la juez a quo como lo indica el artículo 366 ibídem.

Consecuente con lo anterior, se dispondrá oficiar a la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, con el fin de que anote en derecho la nulidad de la escritura pública No. 150 del 27 de enero de 2016. Conforme al inciso final del artículo 591 del Código General del Proceso, se comunicará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, para que proceda al registro de la sentencia y cancele la anotación No. 012 del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-50335, además, para que proceda a cancelar el registro de la demanda comunicado mediante oficio No. 419 del 8 de septiembre de 2020¹⁷.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la Sentencia No. 109 proferida en Acta de Audiencia el 01 de septiembre de 2022, por la Juez Segunda Civil Municipal de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARAR** la **NULIDAD ABSOLUTA** de la escritura pública No. 150 de fecha 27 de enero de 2016, otorgada en la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, que se refiere a la compraventa del inmueble ubicado en la carrera 20 No. 1EN-11 Bloque A de la Urbanización La Catalina del Municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 373-50335 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca.

TERCERO: OFICIAR a la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, con el fin de que se anote en debida forma tal nulidad contractual en la escritura pública No. 150 de fecha 27 de enero de 2016.

CUARTO: COMUNICAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, para que proceda al registro de la sentencia y a cancelar la anotación No. 012 del 27 de junio de 2016 del folio de matrícula inmobiliario No. 373-50335. Cumplido lo anterior, procederá a cancelar el registro de la demanda comunicado mediante oficio No. 419 del 8 de septiembre de 2020.

¹⁷ Ordinal 03 cuaderno # 2 medidas previas



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Edif. Condado Plaza Calle 7ª N° 13-56 Oficina 313 Telefax 602-2360061

Email: i03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga Valle del Cauca

QUINTO: RESTITUIR el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-50335, ubicado en la carrera 20 Nro. 1EN-11 Bloque A de la Urbanización La Catalina del Municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca al señor HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN. Plazo máximo de restitución, 5 días hábiles siguientes a la notificación de esta sentencia.

SEXTO: CONDENAR al demandado CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE para que haga la devolución del dinero recibido por la venta del inmueble mediante la escritura pública No. 150 de fecha 27 de enero de 2016 del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-50335, pago indexado que equivale a NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$95'743.240,94) M/CTE, la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR.

SÉPTIMO: CONDENAR al mismo demandado LOZANO ALCALDE, al pago de las mejoras por la suma indexada de CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$47'266.785,70) M/CTE, a favor de la señora MARÍA TRINIDAD VICTORIA SALAZAR quien no alegó oportunamente el derecho de retención. No se condena al Demandante a restituir el valor de estas mejoras, por su condición de víctima, y por la indeterminación de la necesidad de las mismas.

OCTAVO: CONDENAR en costas de ambas instancias al demandado CARLOS ARTURO LOZANO ALCALDE en favor del demandante HERNÁN DE JESÚS ARIAS TOBÓN, que se liquidarán en forma concentrada por la secretaria del juzgado a quo, para lo cual se fijan como agencias en derecho de esta instancia, la suma de dos millones de pesos (\$2'000.000).

NOVENO: En firme la presente decisión, **REMÍTASE** la actuación al juzgado de origen.

CONSTANCIA: Esta providencia se notifica el 4 de junio de 2024, a las 08:00 A.M. en el Estado Electrónico No. 73.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Daniel Esteban Villa Perez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Buga - Valle Del Cauca

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: **dfea572de0fa8a621ccdc4172fde976e99af55cb0e6a344c5610055fa8bba468**

Documento generado en 31/05/2024 03:12:41 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>