

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., cinco de marzo de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal
Demandante: José Virgilio Martínez Rodríguez
Demandado: Bancolombia S.A. y Claudia Julieth Campos Correa
Radicación: 28-2019-00197-00

El juzgado profiere la sentencia en el proceso verbal adelantado por José Virgilio Martínez Rodríguez en contra de Bancolombia S.A. y Claudia Julieth Campos Correa.

Antecedentes

1. El demandante solicitó declarar la nulidad absoluta, invocando la causal de causa ilícita, del contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 1606 de 4 de marzo de 2013 de la Notaría 38 de Bogotá, que suscribió en condición de tenedor del bien enajenado, y que consigna la compraventa celebrada por Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial como comprador y Claudia Julieth Campos Correa como vendedora.
2. Para fundamentar sus pretensiones, manifestó que:

- María Adielia Correa Marín y Claudia Julieth Campos Correa, celebraron un contrato de promesa de compraventa el 23 de agosto de 2012, en el que la primera ofició como promitente compradora y la segunda como promitente vendedora.

- El negocio en comento recayó sobre el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 8-46 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50S-223856; el precio estipulado fue \$340.000.000, que la promitente compradora canceló entre el 23 de agosto y el 9 de noviembre de 2012, y de los cuales debía pagarse \$40.000.000 para la data de suscripción de la escritura pública de compraventa.

- Los negociantes extendieron el plazo, por cuanto la promitente compradora no completó el pago del precio, y aquella concurrió a Bancolombia S.A. para gestionar un crédito hipotecario.

- El cónyuge de la promitente compradora, quien es el demandante, suscribió un contrato de leasing habitacional con Leasing Bancolombia S.A., teniendo en cuenta las facilidades de pago y una tasa de interés más favorable.

- La promitente vendedora le hizo la transferencia de dominio a Leasing Bancolombia S.A., cuando lo atinado era celebrar un contrato de compraventa con la promitente compradora, y que esta última hipotecará el bien a la entidad financiera, lo anterior porque la mayor parte del precio fue cancelado con recursos propios del demandante.

- La compraventa cuestionada es contraria a la verdad, pues se indica que el precio de venta es \$212.708.000, cuando en realidad este fue de \$340.000.000.

- Leasing Bancolombia S.A. adelantó en contra de los promitentes compradores un proceso ejecutivo para obtener el recaudo de \$84.073.568, controversia que fue conocida por el Juzgado 6° Civil Municipal bajo el radicado No. 2015-1018. También les solicitó la restitución del inmueble, en proceso adelantado ante el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, con el radicado No. 2015-00710.

- En su concepto, la compraventa está viciada de nulidad absoluta por causa ilícita, ya que se defraudaron sus intereses, pues la Leasing solamente concurrió a la financiación de \$100.000.000, de los cuales se invirtieron en el pago del precio \$60.000.000.

3. La demandada Claudia Julieth Campos Correa se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó “nadie puede alegar en su favor su propia culpa”, “buena fe de la demandada”, “mala fe del demandante y abuso del derecho” y “falta de legitimación en la causa por pasiva”.

4. La demandada Leasing Bancolombia S.A. se opuso a las pretensiones y blandió las excepciones de mérito denominadas “ausencia de causa ilícita” y “temeridad y mala fe en el demandante”.

5. Para soportar las defensas, esgrimieron que la promesa de compraventa referida en los hechos de la demanda perdió vigencia como consecuencia del incumplimiento del pago del precio atribuible a la promitente compradora, y destacaron que el financiamiento del precio de la compraventa atacada fue consecuencia de una operación de leasing celebrada a ciencia y paciencia del aquí demandante.

También refirieron que la entidad financiera demandada y el demandante no concertaron la celebración de crédito hipotecario, sino un contrato de leasing, en virtud del cual surgió la obligación de cancelar cánones de arrendamiento mensuales, con la posibilidad de ejercer la opción de compra el término de la vigencia del contrato.

Comentaron que el demandante no puede sustraerse del cumplimiento de las obligaciones del leasing, ni del acatamiento de la sentencia de restitución proferida por el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, pretextando una equivocada elección del tipo comercial con que financiaría la vivienda que proyectaba adquirir.

Y, resaltaron que el leasing inmobiliario no es una operación contraria al ordenamiento jurídico, sino un negocio permitido, regulado y utilizado – entre otros propósitos - para financiar la adquisición de finca raíz, citando como fuentes de regulación las previstas en las leyes 795 de 2003, 546 de 1999 y 913 de 1993, y en los decretos 3760 de 2008 y 145 y 2555 de 2000.

Consideraciones

1. En este asunto concurren los presupuestos procesales, y no concurren causales de nulidad que ameriten invalidar la actuación, o retrotraerla a un estado anterior.
2. Sin mayores elucubraciones, el juzgado debe resolver un problema jurídico, consistente en determinar si la operación integrada por el contrato de leasing celebrado por el demandante y la demandada Leasing Bancolombia S.A., y la compraventa ajustada por dicha entidad financiera con la codemandada Claudia Julieth Campos Correa con el aquí demandante, comportó la materialización de una causa ilícita, que justifique el decreto de nulidad absoluta deprecado en las pretensiones, o si por el contrario se encuentra ajustada al ordenamiento jurídico.
3. Planteado el eje de la discusión, concluyese de entrada que las súplicas no están llamadas a prosperar, ya que en la celebración de los negocios controvertidos no concurrió una causa ilícita, por el contrario su estructura y la motivación que determinó su conclusión se acompasan con el derecho, y no se materializa la nulidad absoluta reclamada por el demandante.
4. Para soportar la conclusión, debe recordarse que la nulidad es una sanción que el ordenamiento jurídico le endilga al negocio que no reúnen los requisitos necesarios para reputarse válido, cuya consecuencia estriba en retrotraer a los negociantes al estado en que se encontraban antes de ajustarlo, lo que en buenas

cuentas conduce a hacer de cuenta que nunca se celebró, lo anterior de acuerdo con el tenor literal de los artículos 1740 y 1746 del Código Civil.

La nulidad requiere de declaración judicial, en función del interés jurídico tutelado con su declaratoria, se clasifica en relativa y absoluta, la primera tutela los intereses particulares del negociante afectado, mientras la segunda protege el ordenamiento jurídico en su conjunto.

La nulidad absoluta - que aquí nos interesa –, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, se materializa por la ocurrencia de estas causales: incapacidad absoluta, falta de agotamiento de formalidades requeridas para la existencia y validez del negocio, objeto ilícito y causa ilícita.

La causa ilícita, correspondiente a la hipótesis de nulidad esgrimida en la demanda, se presente de acuerdo al canon 1524 del Código Civil, cuando el motivo que induce al acto o contrato se encuentra prohibido por la ley es contrario al orden público o las buenas costumbres.

Sobre este supuesto de invalidez negocial, la Corte Suprema de Justicia ha considerado que:

“[Es] útil memorar que en el derecho patrio toda obligación surgida de un contrato bilateral, debe tener una causa real y lícita, que según la doctrina mayoritaria se vislumbra en el interés concreto que impulsa a cada una de las partes a celebrar el respectivo negocio jurídico, sin identificarse con la contraprestación, como inicialmente lo sostuvo la escuela clásica. Si ese móvil es ficticio, aparente o artificial, o está prohibido por la ley, o es contrario al orden público, o a las buenas costumbres (art. 1524 C.C.), el contrato, aunque verdadero –pues las partes quisieron celebrarlo y efectivamente lo celebraron–, será nulo, en los primeros eventos porque la causa es irreal, en los segundos por ilícita. Pero es indiscutible que el contrato existió y que fue ley para las partes, al punto que si se satisfizo la prestación correspondiente, no podrá repetirse lo pagado si se descubre que, a sabiendas, se contrató bajo causa ilícita (art. 1515 ib.)” (Casación Civil de 26 de enero de 2006, Expediente No. 11001 3103 016 1994 13368 01, Magistrado Ponente: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo).

5. De acuerdo a los anteriores lineamientos, destacase que al demandante le asiste legitimación para implorar la nulidad absoluta del contrato de leasing habitacional que celebró con la entidad financiera demandada el 24 de enero de 2013, pues simple y llanamente fue parte en el negocio que controvierte.

Simultáneamente, está legitimado en la causa por activa para reprochar el contrato de compraventa ajustado por las demandadas en la escritura pública No. 1606 de 4 de marzo de 2006 de la Notaría 38 de Bogotá, pues a pesar de no haber fungido como comprador o vendedor, en el negocio se dejó expresa constancia de que autorizaba su celebración y se constituía como tenedor del predio allí enajenado, y de está puede inferirse el interés económico para cuestionar el contrato.

6. Descendiendo al caso concreto, se advierte que los contratos de compraventa y leasing objeto de vituperio no están viciados de causa ilícita, pues la finalidad perseguida con su celebración fue servir de instrumentos para justificar la enajenación de una propiedad raíz, y proporcionar la financiación del precio que sería pagado al comprador.

Aunado a lo anterior, los negocios controvertidos, es decir la compraventa y el leasing, no son especies contractuales repudiadas por el ordenamiento jurídico, sino tipos negociales de frecuente utilización para la enajenación de activos, y la obtención de recursos para adquirirlos, tan es así que son objeto de prolija regulación y de explotación recurrente tanto por el común de los contratantes, en el caso de la compraventa, como de entidades profesionales encargados del otorgamiento de crédito, en el caso del leasing.

7. Ahora bien, el esfuerzo probatorio del demandante buscó demostrar que el demandante fue inducido en error respecto del tipo de negocio que requería para procurarse los recursos para comprar un inmueble, pues en su sentir lo realmente querido fue la asunción de un crédito garantizado con hipoteca, y no la celebración de un contrato de leasing inmobiliario.

No obstante, su actividad fue desatinada, pues este debate fáctico es ajeno a la demostración de la causa ilícita, pues se itera que este fenómeno requiere comprobar que la finalidad perseguida con la celebración del negocio es contraria al ordenamiento jurídico, lo cual es diferente de la acreditación de la discrepancia entre la idea de lo que se quería negociar y lo que finalmente se negoció, pues esos supuestos fácticos refieren una anomalía diferente como es el error en el negocio.

Esto tiene relevancia en el caso, pues no debe olvidarse que en las pretensiones de la demanda se identificó con precisión la causal de invalidez deprecada, esto es, la causa ilícita, y esta rogativa no puede ser desatendida a esta altura procesal, pues esto conduciría a tanto a extraviar el objeto de la disputa, como a la expedición de una sentencia incongruente por extra petita, es decir por proveer sobre un objeto jurídico distinto del solicitado, esto atendiendo las pautas previstas en el artículo 281 del Código General del Proceso.

8. Al margen de esas cuestiones de derecho, los medios de prueba incorporados al plenario no permiten deducir la existencia de una causa ilícita.

Para comenzar, debe resaltarse que demandante y demandado intervinieron en una operación de leasing habitacional, en virtud del cual Leasing Bancolombia S.A. funge como intermediario para contribuir a la financiación del precio de inmueble que el demandante pretendía comprar. Dicha intermediación conduce a que la entidad celebre el contrato de compraventa para justificar la adquisición del derecho de dominio, y concomitantemente celebre con el demandante un contrato de leasing inmobiliario, en donde este último asume la obligación de cancelar un arrendamiento financiero, e incuba el derecho de ejercer una opción de compra para adquirir el derecho al final de la vigencia del contrato.

En este caso es claro, que Leasing Bancolombia S.A. mediante compraventa vertida en la escritura pública 1606 de 4 de marzo de 2003 de la Notaría 32 de Bogotá le compró a Claudia Julieth Campos Correa, el bien raíz ubicado en la Carrera 11 No. 8-46 e identificado con el folio No 50S-223856. También, está demostrado que ajustó con el aquí demandante un contrato de leasing inmobiliario el 24 de enero de 2013, donde el demandante se constituyó en

tenedor del inmueble en comento, asumiendo la obligación de pagar un canon mensual de arrendamiento de \$1.395.164 entre el 22 de marzo de 2013 y el 22 de enero de 2023, generando como contrapartida la posibilidad de comprar el bien por el 1% del valor financiado, al finalizar la vigencia del convenio aludido.

Ahora bien, la compraventa no fue ignorada o ilícitamente inducida al aquí demandante, por el contrario aquel la celebró a ciencia y paciencia, e incluso impartió a la demandada Claudia Julieth Campos Correa el permiso para suscribirla, al respecto se apuntó en las manifestaciones de la escritura pública aludida que:

“[La] vendedora convino con José Virgilio Martínez Rodríguez la enajenación del inmueble que más adelante se menciona. Para adquisición del referido inmueble José Virgilio Martínez Rodríguez realizó con la sociedad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento una operación de leasing, en la que se consignan las condiciones para que Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento adquiriera el inmueble, en cuanto ubicación, precio, vendedora, etc. Por lo anterior, José Virgilio Martínez Rodríguez faculta expresamente a la vendedora para suscribir la presente escritura de compraventa, con la sociedad Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, en los siguientes términos y condiciones (...).”

Aunado a lo anterior, en el interrogatorio absuelto por el demandante José Virgilio Martínez no se menciona que la compraventa o el hubieren respondido a una finalidad contraria a la ley, por el contrario menciona utilizó el leasing habitacional para financiar el precio que había convenido con Claudia Julieth Campos Correa. Simultáneamente, no refiere que la Leasing Bancolombia S.A. lo hubiere inducido en error para determinarlo a celebrar el referido contrato de leasing, como contraste manifestó que no tomó la precaución de leer el contenido de ese clausulado, e indicó que cuando celebra negocios por escrito su intervención se contrae a firmar los documentos que le ponen a su disposición, exteriorizando así cierto desdén en el manejo de sus propios intereses, más no un proceder contrario a la ley.

Simultáneamente, el demandante manifiesta que el concurrió a la entidad financiera para solicitar un producto para financiar el pago del precio de la casa que proyectaba comprar, y que escogió el contrato de leasing debido al importe de las cuotas y la tasa de interés ofrecida, comportamientos que hacen parte un iter contractual y no tienen una relación de proximidad con la demostración de la causa ilícita. Aquí se destaca que el demandante y la entidad financiera coordinaron la redacción y celebración de la compraventa aquí cuestionada, al punto que la intervención de la demandada Claudia Julieth Campos Correa, se redujo a prestar su consentimiento mediante la firma de la escritura pública correspondiente, lo anterior según se desprende del conjunto de declaraciones recibidas en autos.

Así mismo, el demandante, y la demandada Claudia Julieth Campos Correa, manifestaron que el precio fue \$340.000.000, de los cuales la entidad financiera contribuyó en la financiación de \$100.000.000. Empero, advirtieron que el producto del préstamo no fue destinado íntegramente al pago del precio, pues ambos convinieron en que con posterioridad al desembolso del dinero, la vendedora le entregaría al locatario \$60.000.000, que esté necesitaba para un asunto ajeno a la ejecución de las prestaciones de los negocios jurídicos que aquí se controvierten.

9. Corolario de lo anterior, las pretensiones de la demanda deberán ser denegadas, por cuanto la demandante no cumplió con la carga de demostrar la causa ilícita enrostrada a los negocios jurídicos atacados, pues no comprobó que la finalidad de aquellos fueran contrarias al orden público o las buenas costumbres.

La frustración de las pretensiones implica que no es necesario analizar las excepciones de mérito.

Se condenará en costas a la parte demandante por haber sido vencida en juicio, lo anterior de acuerdo con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Denegar las pretensiones de la demanda de José Virgilio Martínez Rodríguez en contra de Bancolombia S.A. y Claudia Yulieth Campos Correa.

Segundo: Condenar en costas a la parte demandante. Para su cuantificación fijese como agencias en derecho la suma de \$4.000.000. Líquidense.

Tercero: Decretar el levantamiento de la inscripción de la demanda levantada en este contencioso. Comuníquese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

sentencia
se Notifíca por Estado
No. *075* Fecha *08 MAR 2021*

El Secretario(a)