

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA No. 036**

RADICACIÓN: 76-364-40-89-002-2018-00909-01

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a resolver la apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia de fecha 10 de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí dentro del proceso VERBAL DE NULIDAD ABSOLUTA DE HIPOTECA adelantado por GLORIA AMPARO COLLAZOS GONZALEZ, CARLOS ABERTO COLLAZOS ECHEVERRI, y PEDRO FERNANDO COLAZOS ECHEVERRI; contra ROSA MARIA VELEZ, y CLARA INES PARRA PEREZ.

II. ANTECEDENTES

A. DEMANDA

Los demandantes por intermedio de su apoderado judicial, pusieron de presente, en síntesis, los siguientes hechos:

1. Que interpusieron demanda de simulación absoluta, con el fin de que se declarara la simulación de la compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-87921 celebrada entre la señora ROSA MARIA VELEZ, y TOMAS ENRIQUE GONZALEZ PELAEZ, proceso cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Segundo Civil Municipal de Jamundí.
2. Que, mediante sentencia del 23 de noviembre de 2005, el juzgado mencionado declaró simulada la venta indicada, la cual consta en escritura pública No. 147 del 4 de febrero de 2000 de la Notaría Única de Jamundí.
3. Que la sentencia fue registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali quedando inscrita en la anotación No 13 de fecha 10 de abril del año 2007.
4. Indicaron que en la señalada sentencia no se tuvo en cuenta el acto de hipoteca gravado sobre el inmueble realizado mediante escritura pública No. 887 del 27 de septiembre de 2002 de la Notaría Única del Circulo de Jamundí, registrado en la anotación No. 10 del folio de matrícula; hipoteca constituida

por ROSA MARIA VELEZ, a favor de la señora CLARA INES PARRA PÉREZ, ya que el apoderado judicial de los demandantes no lo solicitaron oportunamente.

5. Que en el año 2018 solicitaron mediante apoderado judicial la aclaración o adición de la sentencia mencionada al juzgado de conocimiento, lo cual fue negado inicialmente, y ratificada tal decisión luego de interpuesto el recurso de reposición. Así mismo, que el recurso de apelación contra el auto que negó la aclaración o adición no fue concedido.
6. Afirmaron que la hipoteca de marras se constituyó en principio por legalidad y la confianza legítima de ese tipo de negocios por cuanto la señora ROSA MARIA VELEZ, fungía en ese momento como propietaria del referido inmueble, pero que tal calidad quedó desvirtuada al momento de declararse la simulación de la compraventa que a esa mujer le hiciera TOMAS ENRIQUE GONZALEZ PELAEZ, mediante la sentencia reseñada en párrafos anteriores.
7. Que, por lo anterior, lo accesorio, es decir, la hipoteca, debe seguir la suerte de lo principal, o sea, de la declaratoria de simulación de la compraventa, por lo tanto, debe declararse la nulidad absoluta de las escrituras y demás instrumentos públicos originados con posterioridad a la mencionada compraventa declarada simulada.

B. PRETENSIONES

Que se declare la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 887 del 27 de septiembre de 2002 emanada de la Notaría Única del Circulo de Jamundí, mediante la cual se constituyó hipoteca sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-87921 por ROSA MARIA VELEZ, a favor de la señora CLARA INES PARRA PÉREZ, según consta en la anotación No. 10; y, en consecuencia, se ordenara la cancelación de dicha anotación ante la Oficina de Registro, y la Notaría Única de Jamundí el acto de hipoteca, remitiendo los correspondientes oficios para tales efectos.

C. ACTUACIÓN PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue admitida por medio de auto de fecha 29 de enero de 2019; mientras que las demandadas contestaron la demanda a través de curador *ad litem* quien no se opuso a las pretensiones, ni propuso excepciones de mérito.

Por medio de auto del 15 de julio de 2019 se fijó como fecha para llevar a cabo la audiencia del artículo 392 del CGP, el día 23 de septiembre de 2019 a las 9:00 am. En la misma providencia se decretó de oficio el interrogatorio a las partes; también se decretaron como pruebas los documentos aportados con la demanda.

La mencionada diligencia se llevó a cabo en la fecha indicada, donde se recibió la declaración de los demandantes, y se señaló el 28 de noviembre de 2019 para celebrar la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso.

En esta última audiencia fue dictada sentencia en forma oral mediante la cual el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí resolvió: *"PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la parte actora, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. SEGUNDA: LEVANTAR la inscripción de la presente demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 37087921. TERCERO: CONDENAR EN COSTAS a la parte actora, las cuales se liquidarán por secretaría. CUARTO. – ARCHIVAR el presente asunto previas las anotaciones de rigor."*

Contra la sentencia en cuestión, la parte demandante a través de su apoderado judicial interpuso recurso de apelación el cual fue concedido en el efecto suspensivo según consta en el acta respectiva.

D. TRAMITE PROCESAL EN SEGUNDA INSTANCIA

Ya en trámite de segunda instancia, esta judicatura mediante auto del 21 de mayo de 2021, admitió el recurso de apelación, y posteriormente por auto del 27 de julio del mismo año se dio traslado al apelante para que sustentara su impugnación.

A través de auto del 25 de agosto de 2021 se declaró desierto el recurso de apelación, decisión que fue dejada sin efectos mediante providencia del 28 de octubre del mismo año en obediencia a lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali en sentencia del 21 de octubre de esa calenda.

El apoderado de la parte demandante el 29 de noviembre de 2021 radicó escrito denominado "alegatos de conclusión" ratificando las pretensiones de la demanda con base en los siguientes argumentos:

"Cabe anotar que la constitución de la hipoteca contenida en la Escritura Pública No. 887 del 27-09-2002 de la Notaría Única del Círculo de Jamundí, y registrada en la en la anotación Numero 10 de la Matricula inmobiliaria 370-87921 del inmueble objeto de declaratoria de Simulación por parte de este despacho judicial, se constituye en principio por la legalidad y la confianza legitima de este tipo de negocios jurídicos por cuanto la señora ROSA MARÍA VÉLEZ funge en ese momento como propietaria del referido inmueble, dicha calidad se desvirtúa al momento de ser declarada simulada la compraventa, mediante sentencia Sentencia No. 154 del 23 de noviembre de 2005 proferida por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDÍ (VALLE) que la DECLARO la "compra venta del inmueble llevada a cabo entre el señor TOMAS ENRIQUE GONZALEZ PELAEZ (q.e.p.d) y la señora ROSA MARÍA VELEZ, mediante escritura pública número 147 de febrero 4 de 2000 de la Notaría Única de Jamundí, fue una compraventa absolutamente simulada.

De lo anterior se desprende que dicha hipoteca registrada sobre este inmueble deba ser cancelada y declarada nula, quedando al arbitrio del acreedor Hipotecario las demás acciones legales en contra de la señora ROSA MARÍA VÉLEZ y su patrimonio, las cuales no pertenecen ó son de utilidad para los intereses de mis representados.

Esta Petición que encentra asiento legal por las causales contenidas en el artículo 1766 del C.C, en concordancia con lo dispuesto en sentencias T-38645/08 de la Corte Suprema de Justicia. T- 225/10 de la Corte Constitucional. Y la T- 367/93 de la Corte Constitucional, sentencias que acogen el principio "Accesorium sequitur principale" también conocido como "Lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Al ser la Hipoteca un negocio jurídico derivado o soportado sobre el acto de compraventa declarado simulado, la referida hipoteca debe seguir la suerte del acto principal que le sirve de base como es la declaratoria de simulación de la compraventa así mismo la hipoteca debe ser declarada nula por ser una obligación accesoria del acto jurídico de compraventa declarado nulo por ser objeto de una simulación.

III. CONSIDERACIONES.

Este Despacho es competente para conocer de este Recurso de Apelación en virtud de lo establecido en el artículo 33 numeral 1º del Código General del Proceso. Asimismo, no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

Dicho lo anterior, se realizará un pronunciamiento atinente a los Reparos Concretos expuestos por la recurrente, de acuerdo a lo normado en el art. 328 del CGP que en su parte pertinente establece: *"El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley".*

El apoderado de la parte demandante al interponer el recurso de apelación encaminó sus reparos contra la sentencia de primer grado reiterando los argumentos planteados con el libelo inaugural, en el sentido de manifestar que lo accesorio debe seguir la suerte de lo principal, por lo cual la hipoteca debe ser declarada nula, como un efecto de la declaratoria de simulación del contrato de compraventa celebrado entre ROSA MARIA VELEZ, y TOMAS ENRIQUE GONZALEZ PELAEZ.

Como argumento adicional, pero en el mismo sentido anterior, sostuvo al momento de interponer la impugnación que la juez de primera instancia privilegió el derecho ajeno, contra los derechos de sus representados; mientras que, en el escrito presentado ante esta casa judicial, afirmó que *"la hipoteca debe ser declarada nula por ser una obligación accesoria del acto jurídico de compraventa declarado nulo por ser objeto de una simulación."*

CASO CONCRETO

De conformidad con lo señalado en el artículo 1741 del Código Civil se puede afirmar que únicamente es posible afirmar la nulidad absoluta de un acto o contrato por las circunstancias allí descritas. En tal sentido, la eficacia de los actos jurídicos puede verse afectada por otros fenómenos como la inexistencia o la inoponibilidad.

En este asunto, los demandantes por medio de su apoderado pretenden la nulidad absoluta sin alegar la ausencia de alguno de los requisitos esenciales de todo contrato, sino por la existencia de una sentencia judicial que previamente había declarado simulada la compraventa efectuada quien posteriormente constituyó la hipoteca en favor de otra persona.

En otros términos, el argumento de la parte demandante se basa en el escenario de la inoponibilidad de la declaratoria de simulación, o invalidez de la compraventa, frente a los contratantes en el acto de la hipoteca.

Sobre el particular, hay que decir que la ineficacia del negocio jurídico comprende las diferentes variables que afectan las repercusiones esperadas de los acuerdos privados, y en términos generales, se compendian las figuras de inexistencia, nulidad e inoponibilidad, últimas que resultan relevantes en este asunto.

Según el artículo 1740 del Código Civil, "*es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes*", nulidad que puede ser absoluta o relativa.

Así, en sentencia SC3644 de 2021, la Corte Suprema de Justicia explica que la inoponibilidad guarda relación con que los efectos jurídicos de los actos o negocios solo se surten entre los intervinientes, pero no frente a terceros. Al respecto, citó la sentencia SC9184-2017 reiterada en SC3201-2018 y SC3251-2020 donde esa corporación expuso:

(...) es la ineptitud frente a terceros de buena fe, de un negocio jurídico válido entre las partes, o de su declaración de invalidez.

Es decir, la inoponibilidad es una garantía que tienen los terceros adquirentes de buena fe para que un negocio del que no hicieron parte no los afecte cuando no se cumplió el requisito de publicidad; de suerte que ni su celebración ni su eventual nulidad pueden perjudicarlos, por lo que la declaración judicial que se haga respecto de la validez de aquel acto no tiene la aptitud de afectar su propio derecho legítimamente conseguido. La inoponibilidad valora la confianza razonable de los terceros de buena fe en aquellos negocios que se presentan objetivamente como válidamente celebrados.

"En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero" (Raúl Díez Duarte. La

Simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.). Son terceros relativos quienes no tuvieron ninguna intervención en la celebración del contrato, ni personalmente ni representados, pero con posterioridad entran en relación jurídica con alguna de las partes, de suerte que el acto en el que no participaron podría acarrearles alguna lesión a sus intereses, por lo que les importa establecer su posición jurídica frente al vínculo previo del que son causahabientes, y esa certeza solo la pueden adquirir mediante una declaración judicial; como por ejemplo el comprador, el acreedor hipotecario, el acreedor quirografario, el legatario, el donatario, el cesionario, etc. Son terceros absolutos (penitus extranei) todas las demás personas que no tienen ninguna relación con las partes, por lo que el vínculo jurídico no les concierne ni les afecta de ninguna manera, pues sus consecuencias jurídicas no los alcanzan en virtud del principio de relatividad de los efectos del negocio jurídico; o sea que carecen de todo interés en la causa.

Para que una persona pueda beneficiarse de la invocación de la inoponibilidad, tiene que ser un tercero relativo al que la celebración del contrato, su nulidad, simulación, o cualquier efecto entre las partes, no puede degradar su posición jurídica por ser un adquirente in loco domini, es decir que su derecho deriva legítimamente del dominus; de manera que la suerte que corra el acto ajeno (válido o inválido entre las partes) en virtud de una declaración judicial, tendrá que respetar y reafirmar carácter incuestionable de su propio derecho.

Al tenor del artículo 1494 del Código Civil, el nacimiento de las obligaciones contractuales exige el "concurso real de las voluntades de dos o más personas", y conforme al 1502 ibidem, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: que sea legalmente capaz; que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; que recaiga sobre un objeto y que tenga una causa ilícita."

De acuerdo con el precedente jurisprudencial expuesto, una primera conclusión a la que se llega es que tuvo razón la juez de primera instancia al negar las pretensiones, porque no se encuentra demostrada la ausencia de los requisitos legales de todo contrato en el acto de la hipoteca que pretende anularse. Pero, además, también tuvo razón al señalar que los derechos de la señora CLARA INES PARRA PÉREZ, no pueden verse afectados por la declaratoria de simulación del contrato de compraventa mediante sentencia judicial, por ser un tercero de buena fe.

Al respecto, hay que recalcar que ciertamente la señora CLARA INES PARRA PÉREZ, ostenta, según la explicación del máximo tribunal en lo civil, la condición de tercero relativo frente al negocio de compraventa celebrado entre ROSA MARIA VELEZ, y TOMAS ENRIQUE GONZALEZ PELAEZ, sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-87921 el cual fue declarado simulado, y por tanto invalidado por parte del Juzgado Segundo Civil Municipal de Jamundí.

Ello es así, por la sencilla pero potísima razón de que aquella no concurrió con su voluntad a la generación de contrato de compraventa señalado. De tal manera que, la suerte que corrió el acto ajeno a la señora PARRA PEREZ, se reitera, la

compraventa invalidada por sentencia judicial, tiene que respetar y reafirmar carácter incuestionable de su derecho.

En este caso es necesario resaltar que según el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-87921, la compraventa entre ROSA MARIA VELEZ, y TOMAS ENRIQUE GONZALEZ PELAEZ, se celebró mediante escritura No. 147 del 4 de febrero del 2000, registrada en anotación No. 07 del 17 de febrero del mismo año.

Mientras que, dos años después se inscribió la escritura pública No. 887 del 01 de octubre de 2022 en la acotación No. 10 del 27 de septiembre de esa misma calenda. Por último, tres años más adelante fue inscrita en la anotación 12 del 25 de abril de 2006 la cancelación de la anotación No. 07 en virtud de la sentencia dictada el 23 de noviembre de 2005.

Dicho recuento de actuaciones permite afirmar que **(i)** la señora CLARA INES PARRA PEREZ, no tuvo injerencia o intervención alguna en la compraventa celebrada en el 2000; **(ii)** que actuó de buena fe en el año 2002 al prestarle dinero a la señora ROSA MARIA VELEZ, quien en ese momento figuraba como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble, garantizando su crédito mediante hipoteca; y **(iii)** por lo tanto, la invalidez de la compraventa es inoponible a tal garantía, de allí que no es procedente que se declare la pretendida nulidad.

Por último, cabe precisar, sobre el argumento expuesto por la parte apelante en relación con que la hipoteca es un negocio jurídico derivado o soportado sobre el acto de compraventa declarado simulado, que el mismo no es cierto. Es decir, la hipoteca no tiene su soporte en la compraventa, porque son actos totalmente independientes debido a, igualmente, la falta de intervención de la señora CLARA INES PARRA PEREZ, en el primer negocio citado.

Corolario de lo expuesto, se confirmará la sentencia apelada por no encontrarse probada ninguna causal de nulidad sobre la hipoteca celebrada entre ROSA MARIA VELEZ, a favor de la señora CLARA INES PARRA PÉREZ, mediante escritura pública No. 887 del 27 de septiembre de 2002 de la Notaría Única del Circulo de Jamundí sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-87921. Y porque, además, tampoco se encuentra viciada la eficacia del acto jurídico referido por el fenómeno de la inoponibilidad según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia de primera instancia de fecha 10 de septiembre de 2020 proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Jamundí dentro del proceso VERBAL DE NULIDAD ABSOLUTA DE HIPOTECA adelantado por GLORIA AMPARO COLLAZOS GONZALEZ, CARLOS ABERTO COLLAZOS ECHEVERRI, y PEDRO FERNANDO COLAZOS ECHEVERRI; contra ROSA MARIA VELEZ, y CLARA INES PARRA PEREZ, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO:CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante, para lo cual se fija la suma de \$500.000.00, por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: Por secretaría devuélvase el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase,

El juez,



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **17** DE HOY **02 FEBRERO 2024**
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE
ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria