

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022).

Expediente No. 11001-31-03-042-2021-00286-00

Agotado el trámite propio de esta instancia, el Despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso verbal promovido por el señor WILLIAM MALDONADO PARÍS, EDILMA MALDONADO PARÍS, BEATRIZ MALDONADO PARÍS y RODRIGO AZRIEL MALDONADO PARÍS, en contra de EDGAR AUGUSTO RÍOS CHACÓN como agente liquidador de SIMAH LTDA, BANCO DE OCCIDENTE S.A. y ECATHERINE FERER MORA

I. ANTECEDENTES

1. Se pidió en la demanda que *“se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de bien inmueble apartamento 301 identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20661276, cuyos linderos generales y especiales están contenido en la escritura pública número mil quinientos nueve (1509) del ocho (8) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá, llevada a cabo entre el agente liquidador de SIMAH LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA - Edgar Augusto Ríos Chacón, identificado con la cédula de ciudadanía número 19’263.495, de Bogotá, VENDEDOR y BANCO DE OCCIDENTE, entidad financiera identificada con el número de Nit.890.300.279-4, representada en estos momento por el doctor Cesar Prado Villegas, identificado con la cédula de ciudadanía número de ciudadanía número 94’312.021, COMPRADOR, conforme consta en el Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, o por quien haga sus veces”*.

Y que, como consecuencia de lo anterior, (i) *“se proceda por el despacho a ordenar la cancelación de la escritura pública de compraventa número mil quinientos nueve (1509) del ocho (8) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá, y su respectiva anulación del registro de inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos”,* y (ii) *se condene a pagar al agente liquidador Edgar Augusto Ríos*

Chacón, y al Banco de Occidente, previamente identificados, en forma solidaria e indivisible a título de indemnización los frutos civiles y naturales dejados de percibir por los demandantes, si lo hubiese explotado el inmueble con mediana inteligencia y cuidado desde el día ocho (8) de marzo de 2017, hasta el día que se efectuó la restitución”

1.1 En soporte de su pedimento, la actora relató que el bien inmueble señalado mediante escritura pública número mil quinientos nueve (1509) del ocho (8) de marzo del año dos mil diecisiete (2017), tenía inscrito dos medidas cautelares que fueron ordenadas por una célula judicial, y otra mediante acto administrativo, circunstancia por la cual *“dejaban al bien inmueble fuera del comercio conforme lo prescribe el artículo 1521 numeral 1 del Código Civil, y su enajenación configura el objeto ilícito que hoy se reclama”*, sin embargo, aduce que fueron levantadas *“mediante un simple oficio estructurado, suscrito y emitido por el agente del orden distrital en contravención absoluta del artículo 62 de la Ley 1576 de 2012 “Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos”, es decir, sin acto administrativo que así lo disponga”*.

1.2 Aunado lo anterior, recalcó que el fundo que se viene de anunciar, pertenencia a la sociedad SIMAH LIMITADA EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA por orden del Distrito Capital – Secretaría del Hábitat –, en donde los actores fueron reconocidos como acreedores de Acreencias Laborales, circunstancia por la cual, los legitimada para interponer la presente acción.

1.3 También relataron que *“el Distrito Capital de Bogotá - Secretaría Distrital del Hábitat estructura, suscribe y emite el día seis (6) de mayo del año dos mil catorce (2014) la resolución 512 por medio de la cual ordena la toma de posesión en el máximo grado o modalidad, esto es, liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad SIMAH LTDA”*, de donde exponen que, por virtud de ese acto administrativo, se presentaron una serie de irregularidades, entre ellas la designación del liquidador, *“dado que no se agotó con el cumplimiento de ley denominado acto condición, es decir, manifestación de aceptación del cargo para el ejercicio de funciones públicas administrativas temporales”*.

2. Emitido el auto admisorio, las partes llamadas a juicio propusieron las siguientes defensas.

2.1 El señor Edgar Augusto Ríos Chacón como agente liquidador de SIMAH LTDA¹, propuso las excepciones que denominó (i) INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR; (ii) CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD EN

¹ Pdf.58

CONTRA DEL LIQUIDADADOR; (iii) EXCEPCIÓN DE ILEGITIMIDAD SUSTANTIVA POR ACTIVA; y (iv) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA.

2.2 El Banco de Occidente² se opuso a las pretensiones de la demanda, formulando las defensas de (i) Inexistencia de Nulidad absoluta de la Venta Escritura Publica 1509 del 8 de marzo de 2017 Notaria 51 de Bogotá” y la (ii) Genérica.

2.3 La señora Ecatherine Ferer Mora³, por intermedio de apoderado judicial, refutó las pretensiones de la demanda, sin proponer medio exceptivo alguno.

3. Evacuada la audiencia inicial, y la regulada en el Art. 373 del C.G. del P., se dictó el sentido del fallo, en donde se expresó, de manera muy sucinta, las razones para arribar a la conclusión de negar las pretensiones de la demanda.

II. CONSIDERACIONES

1. Dígase de entrada que los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, dado que se evacuaron todas las formalidades legales, sin que a la fecha se observe irregularidad que constituya causal de nulidad que llegue a invalidar lo actuado, motivo por el cual se cumplen los presupuestos para proferir sentencia de fondo, toda vez que la competencia se materializa en esta dependencia judicial ante la presencia de la totalidad de factores que la integran.

2. En cuanto a la Legitimación en la causa por activa, se presenta sin discusión, habida cuenta que el objeto de controversia se circunscribe a determinar si respecto de la escritura pública número 1509 del ocho de marzo del año 2017, que contiene la venta del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20661276, se encuentra revestida de nulidad, para que con las resultas de la acción, se vuelva al estado inicial de las cosas, lo que conlleva a que los demandantes, tengan un interés cierto y directo, en razón a fueron reconocidos como acreedores laborales de SIMAH LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, en donde, de llegar a prosperar su pretensión, se incrementaría la masa liquidatoria, según se desprende de las resoluciones 001⁴ y 002⁵ de septiembre 14 y diciembre 12 del año 2014, respectivamente.

² Pdf.61

³ Pdf.40

⁴ Pdf.46

⁵ Pdf.47

Lo mismo ocurre por pasiva, en razón a que el señor Edgar Augusto Ríos Chacón fungió como agente liquidador de SIMAH LTDA, el Banco de Occidente S.A, compro el inmueble y la señora Ecatherine Ferer Mora, es la locataria del mismo.

PROBLEMA JURÍDICO

3. Tal y como fuera advertido en la audiencia inicial, el problema jurídico que se planteó, se circunscribió a determinar si la pretensión invocada en esta demanda, esto es la nulidad absoluta de la escritura pública número 1509 del ocho de marzo del año 2017, cumple con los presupuestos para tal efecto.

SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL.

4. Para efectos de resolver recuerda el despacho que la nulidad absoluta se produce, al tenor del artículo 1741 del C.C., *“por un objeto o causa ilícita, (...) por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan (...)”* y/o cuando el acto o contrato se celebra por *“personas absolutamente incapaces”*, pues *“cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”*.

La nulidad, como lo ha dicho la Corte, presupone la existencia del acto o negocio atacado, pues no puede anularse lo que no existe, lo que no ha nacido a la vida jurídica.

Se trata entonces de una sanción, que como tal, ha de interpretarse de manera restrictiva, de ahí que su operancia solo se predique frente a aquellas eventualidades expresamente contempladas por la norma en cita, a saber: **i) por objeto o causa ilícita, causal que alega el extremo demandante en este caso;** **ii)** ausencia de *“algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ello”*, que como ha señalado la Corte Suprema de Justicia debe tratarse de aquellas *“que la propia ley consideró como un complemento necesario de la voluntad, al estimar que ésta por sí sola no era idónea o suficiente para producir el correspondiente efecto jurídico. De manera que esa formalidad tiene que ser exigida por la propia ley, que además debe asignarle el carácter ad substantiam actus, pues sólo así se estaría frente a un requisito cuya desatención generaría la nulidad absoluta del acto o contrato, dado el régimen de reserva y taxatividad que en materia de nulidades consagra el Código Civil. La omisión de otros requisitos y formalidades que no estén prescritos por la ley 'para el valor' del acto o contrato, genera*

*consecuencias distintas, pero no la nulidad absoluta que se examina en este evento"*⁶; y *iii) por la incapacidad absoluta de los contratantes.*

Lo anterior significa que si el objeto es ilícito entonces el contrato generador de la obligación es absolutamente nulo, no sólo porque así lo preceptúan expresamente los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, en el sentido de que *"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"*, siendo absolutamente nulo cuando el vicio sea producido por un objeto ilícito, entre otros eventos, sino por cuanto sobre el punto la Corte Suprema de Justicia desde antaño puntualizó:

"La obligación de dar tiene por objeto hacer tradición de un derecho real, esto es, enajenar. Tal objeto es ilícito si consiste en enajenar cosa que a la sazón esté embargada por decreto judicial, salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (art. 1521, ord. 3º). Luego es absolutamente nulo el contrato creador de obligación cuyo objeto sea hacer tradición de cosa sujeta a embargo, excepto en los dos casos anteriormente citados (...).

"Conforme al artículo 1521, hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas que no están en el comercio; de los derechos o privilegios que no pueden transferirse; de las cosas embargadas, a no ser en determinados casos específicos, y de aquellas sobre cuya propiedad se litigia, excepto en una sola hipótesis. Si fuera nula la enajenación de las cosas embargadas y de las litigiosas, pero no el contrato, que obliga a hacerla, con idéntica razón sería válido el que genera obligación de enajenar cosa que por su naturaleza o su destino está fuera del comercio, o derecho o privilegio intransferible. Así, la venta de bienes de uso público sería contrato válido, susceptible de ser cumplido en equivalente; e igualmente lo sería la de derechos de uso o habitación, o la de percibir alimentos a que tiene derecho el vendedor. Conclusiones todas estas que, como fácilmente se advierte, no resisten el menor análisis.

"Y no se diga que los dos primeros casos del artículo 1521 se refieren a nulidad absoluta, en tanto que los dos últimos sólo atañen al interés del demandante en el proceso en que se ha decretado el embargo o se ha registrado la demanda; porque todos cuatro, sin excluir ni uno solo, configuran objeto ilícito, o sea que concierten al interés público y generan por igual nulidad de aquella especie, no apenas relativa (...).

⁶ C. S. J. Cas. Civ. Sent. 062 de 24 de may/ 2000, exp. 5267, reiterada en Sent. 15 de ago/2006, exp. 08001-31-10-003-1995-9375-01.

“Atendida la estructura que título y modo tienen en nuestro régimen civil, o bien tanto el contrato como la tradición son nulos cuando se trata de bien embargado, o bien el uno y la otra son válidos. No hay más alternativa. Si los contratantes estipulan como pura la obligación de enajenarlo, esto es, si no la sujetan a plazo ni condición, contrato y tradición son actos nulos, como quiera que aquél prevé el pago inmediato de la obligación de dar, esto es, mientras el embargo subsiste, más si pactan que el pago, o sea la tradición o enajenación, se haga cuando la cosa haya sido desembargada (obligación a plazo indeterminado) , o en el evento de que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (obligación condicional), tanto el contrato como la enajenación constitutiva del pago son actos válidos y eficaces.

“Se ha argüido también que la prohibición de enajenar, cosa embargada fue establecida por el legislador en el solo interés del acreedor en cuyo beneficio se decretó esa medida, a quien en nada perjudica el contrato, sino únicamente la tradición o enajenación del bien trabado. Al sentar esta premisa se olvida, no sobra repetirlo, que la nulidad absoluta es de orden público. Puede ser declarada, no sólo a instancia del acreedor burlado, sino también de toda otra persona que tenga interés en ello. Si la prohibición del ordinal 3º del artículo 1521 mirara apenas al interés particular del acreedor a quien el embargo aprovecha éste podría renunciar el derecho de pedir la declaración de nulidad cuando él mismo no consintió la enajenación ni la autorizó el juez (artículo 15 del código) lo que estaría en abierta pugna con la prohibición contenida en los artículos 2º de la Ley 50 de 1936 y 1526 del código⁷”.

De acuerdo con lo anterior, la citada Corporación posteriormente reiteró:

“En este orden de ideas, para comprender a cabalidad el genuino significado del numeral 3º del artículo 1521 del Código Civil y evitar así incurrir en inaceptables pretensiones invalidativas que cual sucede con la formulada de manera principal por el actor en esta causa, dicen fundarse en el precepto que acaba de citarse, forzoso es no perder de vista la razón de ser de la prohibición allí consagrada y de la nulidad que por mandato del artículo 1741 de la misma codificación sanciona su no observancia, e igualmente la función concreta a que la primera va enderezada, temas estos que por muchos años han ocupado la atención de la jurisprudencia en una ardua tarea no del todo terminada aun (cfr, G. J, t. CLII, págs. 530 y siguientes) y cuyo desarrollo no resulta pertinente reseñar ahora. Frente a la especie litigiosa en estudio y las particularidades que la individualizan de acuerdo con la perspectiva que de la misma ofrecen, tanto la sentencia impugnada como el recurso de casación interpuesto, basta tan sólo con advertir que en realidad de verdad, al referirse a cosas embargadas, el numeral 3º del artículo 1521 del Código Civil se limita a consagrar, más que una

⁷ (CSJ, Cas. Civil, Sent. dic. 14/76).

rotunda prohibición “...muestra del empeño legislativo en reprimir concretas y mayúsculas infracciones del ius cogens y orientada a la salvaguardia de aspectos fundamentales del orden social y ético vigentes...” (G.J.T. CXXIV, pág. 138), una restricción de eficacia relativa, en tanto circunscrita por principio al interés de la persona que obtuvo en su favor el decreto de embargo, y cuyo alcance es el de privar temporalmente al titular de su poder de disposición sobre aquellas cosas sometidas a traba judicial, luego por simple lógica ha de entenderse que de una consecuencia de esta índole, puesta de manifiesto en la sustracción transitoria de la posibilidad de enajenación válida que el embargo implica, no puede ser destinataria persona diferente ese titular contra quien tendrá que adelantarse entonces el correspondiente proceso en el cual dicha medida desempeñe la misión cautelar que le atribuye la ley.

De suerte que si la norma en referencia persigue el amparo del derecho que tiene todo acreedor a ser pagado de su crédito con el producto de la realización forzosa de los bienes embargados, mediante el ejercicio de la acción general que sobre el patrimonio del deudor le concede el artículo 2488 del Código Civil, y si a brindar esa seguridad confluye sin lugar a dudas la nulidad absoluta por ilicitud en el objeto con que la legislación civil sanciona las transferencias privadas que de los susodichos bienes se lleven a cabo sin licencia del juez o sin la autorización del acreedor, tiene por necesidad que concluirse que la restricción de cuyo quebrantamiento voluntario emerge esta radical declaración de invalidez, no puede producir los efectos que le son peculiares en presencia de una orden de embargo no ajustada a la ley por haberse extendido sobre activos que no forman parte del patrimonio del deudor y por ello, debido precisamente a esta circunstancia, la enajenación realizada por el sujeto legitimado, no obstante la existencia de la traba en cuestión, no admite tacha de ilicitud pues carece por completo de virtualidad nociva para los derechos del acreedor⁸”.

EL CASO EN CONCRETO

5. Para sostener la tesis del despacho, el siguiente análisis probatorio se destinará, de una parte, en develar que la venta que aquí se cuestiona, no demuestra de manera alguna la prohibición que enrostra el extremo actor y, de otra parte, se sostendrá que la aparente incapacidad que también se señala respecto del liquidador designado para la sociedad SIMAH LTDA., tampoco está acreditada, recalándose, en todo caso, que esta no es la vía para cuestionarlo, y que las presuntas extralimitaciones de aquel, no fue solicitado como pretensión.

⁸ (CSJ, Cas. Civil, Sent. jun. 24/97. Exp. 4816. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

5.1 Como se ha repetido insistentemente, el objeto de este asunto se circunscribe a que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de bien inmueble apartamento 301 identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20661276, contenido en la escritura pública número mil quinientos nueve (1509) del ocho (8) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá.

En esa medida, revisado el folio venido de citar y que obra en el Pdf. 06, tenemos que la titularidad del mismo, en un principio correspondió a la sociedad SIMAH LTDA.

El punto de inconformidad del extremo actor, se encuentra en las anotaciones 7 y 9, que se reproducen de la siguiente manera:

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-09-2013 Radicación: 2013-73398

Doc: OFICIO 4366 del 24-09-2013 JUZGADO 019 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR NO.2013-0056800

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FERRER MORA ECATHERINE

A: SOCIEDAD SIMAH LTDA

y

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-05-2014 Radicación: 2014-36961

Doc: RESOLUCION 512 del 06-05-2014 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT - ALCADIA MAYOR DE BOGOTA

A: SIMAH LIMITADA

NIT# 9001495014 X

Ya que por virtud de quien comunicó las cautelas, no le era dable al señor Edgar Augusto Ríos Chacón como agente liquidador de SIMAH LTDA., levantar dichas medidas, toda vez que no tenía la potestad legal para tal efecto.

Sin embargo, las documentales aportadas al proceso y la reglamentación que rige la toma y posesión de los bienes haberes y negocios de las personas naturales o jurídicas que realizan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda⁹, si lo permiten.

⁹ Artículo 20 del Decreto Distrital No. 121 de 2008, en armonía con la Ley 66 de 1968; los Decretos 2610 de 1979, 078 de 1987 y Decretos 663 de 1993, 2555 de 2010.

En efecto, se tiene que la Secretaria del Hábitat de esta ciudad, conforme se depreden de la resolución 512 del 6 de mayo de 2014¹⁰, resolvió lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: Tomar posesión inmediata para liquidar los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad SIMAH, LIMITADA, identificada con Nit. 900.149.501-4, constituida mediante documento privado de junta de socios del 2 de mayo de 2007, inscrita el 3 de mayo de 2007 en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 01127761 del libro IX, y representada legalmente por el señor RODRIGO AZRIEL MALDONADO PARIS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.171.014, o quien haga sus veces, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Además de los efectos previstos en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968, artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y de acuerdo con los artículos 9.1.1.1.1 y 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010, se dispone las siguientes medidas:

a) La inmediata guarda de los bienes de la entidad intervenida y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables.

b) Ordenar el registro del acto administrativo que dispone la liquidación forzosa administrativa en la Cámara de Comercio del domicilio de la intervenida y en las del domicilio de sus sucursales si es el caso.

c) La comunicación a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de la liquidación con ocasión de las obligaciones anteriores a dicha medida, y la obligación de dar aplicación a las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006.

d) La advertencia de que, en adelante, no se podrán iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al liquidador, so pena de nulidad

e) Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular, ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la liquidación, realicen las siguientes actividades:

- Informar al liquidador sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la sociedad SIMAH LIMITADA como titular de bienes o cualquier clase de derechos;

*- Disponer el registro de la liquidación forzosa administrativa en los folios de matrícula de los inmuebles de la sociedad SIMAH LIMITADA; **Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de liquidación forzosa administrativa que afecten los bienes de la intervenida;***

*- **Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de SIMAH LIMITADA a solicitud elevada sólo por el liquidador mediante oficio.***

Así mismo, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá por el mismo medio, ordenar a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:

*- **Cancelar los gravámenes constituidos a favor de SIMAH LIMITADA sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del liquidador”.***

Y entre otros:

ARTÍCULO CUARTO: Designar al Doctor EDGAR AUGUSTO RÍOS CHACON, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.263.495, de la ciudad de Bogotá, como Agente Liquidador, para que adelante las diligencias relacionadas con la toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo y con la liquidación de los negocios, bienes y haberes de la sociedad SIMAH LIMITADA.

¹⁰ Pdf.48

(...)

*ARTÍCULO SEXTO: Decretar el embargo y secuestro de los bienes inmuebles de propiedad de la sociedad SIMAH LIMITADA, identificados con los números de matrícula inmobiliaria No. 50N-737418, **50N-20661276** y 50N-20661288, ubicados en la Localidad de Usaquén de Bogotá D.C. Para el efecto oficiar a la Oficina de Instrumentos Públicos para que se realice la respectiva anotación”.*

En esas condiciones, no llama asombro que, por virtud de esas facultades, el liquidador aquí demandando mediante oficio 007 del 02 y 04 de noviembre de 2016, cancelará las anotaciones 7 y 9, e incluso, la insertada en la número 3 (hipoteca), en razón a que por virtud legal, en especial la conferida en el Art. 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010¹¹, tan solo tenía que librar una comunicación, y no como lo hace ver el extremo actor, cuando indicó en su escrito de demandada, que existía una prohibición legal, cuando por el contrario, el señor Edgar Augusto Ríos Chacón como agente liquidador de SIMAH LTDA., si lo podía realizar.

5.2 Ahora, que se endilgue como causal, en este caso, que existió un **objeto o causa ilícita**, que es lo que alega el extremo demandante para erigir su pretensión, tan solo resta por indagarse la fecha en que se adelantó la refutada venta, en contra posición con la calenda en que se levantó las referidas cautelas, para tener por no acreditado el pedimento del actor.

En efecto, se tiene que el levantamiento de las medidas cautelares se causó en el mes de noviembre de 2016, y la escritura 1509 objeto de acción, tiene fecha del 8 de marzo de 2017, siendo registrada el 13 del mismo mes y año, cuando ya no existía prohibición legal alguna.

Bajo esa perspectiva, la controversia sometida a su estudio, no configura la causal generadora de nulidad absoluta; posición que se ajusta a la normatividad citada y a los lineamientos jurisprudenciales que sobre la materia ha trazado nuestro máximo Tribunal, cuyos apartes pertinentes se transcribieron, en razón a que la compra que se efectuó respecto del bien objeto de acción, se hizo bajo la estricte que merece un negocio de este calado, al punto que se verificó la calidad de la persona que ofreció el inmueble en venta, conforme se deprendía del certificado de existencia y representación, aun cuando, si bien la sociedad dueña del mismo, se encontraba en

¹¹ cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida; y cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la institución financiera intervenida a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio

liquidación, ello no impidió, como en efecto paso, la refutada venta que se pretende ser declarada nula.

6. Por la misma senda que se viene de trazar, también ha de rechazarse el cuestionamiento que atañe a la capacidad del liquidador para realizar los actos que se vienen de estudiar, toda vez que esa causal, contrario a lo sostenido por el actor, no dimana con los documentos aportados, por el contrario, se tiene que éste aportó a la demanda Acta de Notificación en donde se enteró de la resolución 512 del 6 de mayo de 2014¹²; también obra el documento fechado el 4 de mayo de 2014, por el cual el referido tomó posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Simah¹³, e incluso los avisos de prensa en donde se le hizo saber a la comunidad, la actuación administrativa que se inició¹⁴.

Y si bien, con la demanda, se arrió una misiva en donde la Cámara de Comercio de Bogotá¹⁵, en el año 2014, expuso una inconsistencia con la documental radicada para dar trámite a la resolución 512, y algunas vicisitudes adicionales con el procedimiento adelantado, milita certificado de existencia y representación para esa misma data, en donde la referida entidad tomó atenta nota de que el nuevo representante legal, era el agente liquidador señor Edgar Augusto Ríos Chacón¹⁶.

7. Para refrendar la posición asumida, no ayuda o aporta al litigio los interrogatorio y testimonios recaudados, pues ellos denotan, lo siguiente:

7.1 Respecto del demandante WILLIAM MALDONADO PARÍS, comentó que ha presentado una serie de acciones por ser acreedor laboral de la empresa que se intervino, recalando una vez más la falta de capacidad del liquidador para proceder con el levantamiento de las cautelas del bien objeto de la presente, con la posterior venta que se efectuó.

7.2 La señora EDILMA MALDONADO PARÍS, inició su relato, haciendo hincapié en las actuaciones realizadas por el liquidador (aquí demandado), por cuanto en su sentir, la calificación de los créditos estuvo mal realizada y la desvinculó de la

¹² Pdf.57

¹³ Pdf.50

¹⁴ Pdf.55 y 56

¹⁵ Pdf.05

¹⁶ Pdf.04

empresa; respecto del apartamento que nos ocupa, comentó que el dinero no ingreso a la masa liquidatoria, y no sabe que se hizo con él.

7.3 La señora BEATRIZ MALDONADO PARÍS, señaló que es acreedora laboral de la Sociedad Simah, sin que a la fecha se hubiera cancelado suma alguna, pese a la venta del inmueble que se pide declarar como nula. También refirió, sin decir cuales, unas acciones judiciales que han iniciado, sin tener eco hasta el momento.

7.4 Por su parte, el señor RODRIGO MALDONADO PARÍS inicio recordando los hechos en que fundó la demanda que presentó, reiterando lo que, en su sentir, es la indebida realización de una serie de actos administrativos, entre ellos, la expedición de la resolución 512 del 6 de mayo de 2014 y los que se expidieron por virtud de ella, en cabeza del liquidador, recalcando la calidad de acreedor laboral y socio de SIMAH LTDA.

Insistió en la imposibilidad del levantamiento de la medida cautelar que reposaba en el bien objeto de cautela, recalcando la falta de capacidad del liquidador, para realizar dicho acto.

También comentó sobre la destinación de los demás bienes que hacían parte de la liquidación, y la forma en que fue calificado cada una de las acreencias que se presentaron el interior del proceso liquidatorio.

7.5 Sobre lo dicho, y en contra posición a la postura que pretende hacer ver la parte que se viene de indicar, además que el acto administrativo hoy reviste de legalidad (resolución 512), se cuenta con la postura asumida por la Superintendencia de Sociedades, en donde por conceptos del 220-226476 del 12 de diciembre de 2014¹⁷ y 220-194964 del 15 de diciembre de 2015¹⁸, confirmó las competencias en concreto asignadas a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Secretaría del Hábitat en Bogotá, D.C., en especial la liquidación de que fue objeto la sociedad SIMAH LTDA., en donde, por virtud del proceso que inició, nombró como liquidador al señor EDGAR AUGUSTO RÍOS CHACÓN; de allí, su capacidad para actuar como lo hizo, en especial con la venta que se pretende declarar nula.

¹⁷ Pdf.51

¹⁸ Pdf.52

7.6 En esas circunstancias, se tiene que el relato realizado por el demandado EDGAR AUGUSTO RÍOS CHACÓN, concuerda con la postura que se viene decantando, pues de su breve relato respecto de las actuaciones administrativas que conllevaron la intervención, y su notificación como liquidador de SIMAH LTDA., la documental aportada al proceso y que ya se analizó, cimentan que la venta realizada, que es objeto de análisis, no conllevaba vicio alguno que fuera dable decretarla en esta oportunidad.

Ahora, pese a que no es propiamente pretensión en la demanda, pero que la parte demandante, insistentemente recordó (extra limitación de las funciones del liquidador, y las resultas del proceso liquidatorio), se tiene que respecto de la resolución 512 del 6 de mayo de 2014, no se tiene noticia alguna de su invalidez, y en cuanto a las minucias de la liquidación de SIMAH LTDA, en especial sobre el ingreso de los dineros que se obtuvieron por la venta del apartamento que es objeto de nulidad, son aristas que se debieron debatir en otros escenarios judiciales, pese a ello, cuando se le cuestionó al liquidador sobre la referida transacción (e incluso de otras que también conoció), la precitada parte respondió que se vendió el apartamento en obra gris por la suma de \$210.000.000; que luego de pagar las expensas de administración, la suma restante ingreso a la masa en donde en las cuentas presentadas por el, se incorporó a las cifras finales, sin que se hiciera reclamo alguno.

7.8 Con ocasión al interrogatorio de parte del Rep. legal Banco de Occidente refirió las minucias de la compra realizada, bajo la figura de leasing con la señora ECATHERINE FERER MORA, en calidad de locataria, sin encontrarse al momento de la realización del negocio jurídico, imposibilidad alguna que lo concluyera, circunstancia que también fue refrendada por la señora ECATHERINE FERER, quien no solo indicó como participo en el negocio jurídico que se viene de indicar, sino también en la compra que realizó en un principio con la sociedad SIMAH LTDA, respecto de un inmueble en donde incluso se firmó una promesa de compraventa (apartamento 204), sin embargo, comentó que tuvo una cantidad de inconvenientes y por eso inicio las acciones y denuncias que a bien tuvo. En cuanto al bien que adquirió que es objeto de la presente acción (apartamento 301), salió a la compra del mismo cuando conoció que esta vez seria realizado por el liquidador designado, con la intervención del banco que le facilitó el dinero para adquirirlo.

7.9 Y respecto a los testimonios recaudados, el señor Guillermo Murillo Oliveros, hizo un breve relato de las actuaciones administrativas que conllevaron la intervención por parte de la secretaria del hábitat, a la sociedad SIMAH LTDA, ante las denuncias realizadas por la ciudadanía, en razón a que es funcionario activo de esa entidad y proyectó la resolución 512 del 6 de mayo de 2014.

En ese mediada, pese a que la parte demandante trató de cuestionar la proyección de la resolución del acto administrativo que inició la intervención de la sociedad ampliamente citada, en razón a que fue la persona que lo realizó, el despacho, nuevamente pone de presente, que este no es el escenario idóneo para debatir el contenido de la misma, con todo, el precitado profesional, realizó una exposición de lo que le constó, eso sí, desde su perspectiva como funcionario de la secretaria del hábitat, recalcando que, el liquidador sí tenía la facultad de desembargar los bienes afectados.

7.10 En cuanto a los demás testimonios recibidos, poco o nada habrá que decir, en razón a que fueron desestimados.

8. Recapitulando, ninguno de los cuestionamientos esgrimidos por la parte demandante se enmarcan dentro de los supuestos previstos por la normatividad para la nulidad absoluta, por cuanto, únicamente, reflejan un reproche frente a las facultades del abogado que adelantó el trámite liquidatorio correspondiente, ya sea por extralimitación en sus funciones, o porque no cumplió la labor de acuerdo con las instrucciones impartidas, situaciones que de ninguna manera implican la existencia de objeto o causa ilícita, la incapacidad absoluta de alguno de los contratantes, o la omisión de un requisito o formalidad que la ley prescribe para el valor del acto.

Por consiguiente, más allá de la nulidad absoluta del acto, lo que denota la inconformidad de la actora con la liquidación no es otra cosa que una disputa de carácter administrativo, debate totalmente ajeno a lo acá pretendido.

Y ello es así, porque, contrario a lo expresado por la demandante, la determinación del objeto o causa ilícita no guarda una relación directa con las facultades del documento que contiene el acto resolución 512 del 6 de mayo de 2014, sino exclusivamente con la finalidad y los móviles que le fueron impuestos, lo que significa que sólo en caso de que éstos sean contrarios a la ley, al orden público o a las buenas costumbres podrá ser anulado absolutamente por el Juez.

Por tal motivo, la discusión relativa a su veracidad, la que recae esencialmente en el campo de la realidad material del acto celebrado, resulta inane para establecer si el contrato tiene objeto o causa ilícita, toda vez que, basta con señalar que aquel no contraría la ley, el orden público y las buenas costumbres para concluir la licitud de su objeto.

En esas condiciones, como se anunció líneas atrás, no es este el escenario para adentrarse si la actuación administrativa, más allá de lo que acá se acaba de anotar, no en vano el actor es consciente de ello, y por ello, según hechos de la demanda, está cuestionándola en el Juzgado Treinta y ocho (38) Administrativo – Sección Tercera de Bogotá, mediante el radicado 11001333603820180002800, *“instancia judicial competente conforme auto notificado en estado del 13 de abril de la presente anualidad de dos mil veintiuno (2021) emitido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Tercera -, mediante el cual se resolvió el conflicto de competencia invocado por el Juzgado Cuarto (4) Sección Primera del Circuito Judicial de Bogotá”*.

Por tanto, mientras persista la validez de la resolución 512 del 6 de mayo de 2014, y al no acreditarse extralimitación en las funciones del liquidador, pues cono quedo visto, entre sus facultades estaba la de levantar embargos y enajenar bienes para que hiciera parte de la masa liquidatoria, las pretensiones que acá se presentaron, no tienen prosperidad, siendo el caso, dejar de presente que, si bien el extremo demandado presentó una serie de excepciones, el despacho se releva de analizarlas, por no estructurarse en primera medida, la hipótesis reseñada en la demanda.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones formuladas WILLIAM MALDONADO PARÍS, EDILMA MALDONADO PARÍS, BEATRIZ MALDONADO PARÍS y RODRIGO AZRIEL MALDONADO PARÍS, en contra de EDGAR AUGUSTO RÍOS CHACÓN como agente liquidador de SIMAH LTDA, BANCO DE OCCIDENTE S.A. y ECATHERINE FERER MORA.

SEGUNDO: Declarar **TERMINADO** el proceso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada, tásense e inclúyase en ellas por concepto de agencias en derecho la suma de \$10.500.000.

NOTIFÍQUESE,

EI JUEZ



HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

jc

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., once (11) de julio de dos mil veintidós (2022).

Expediente No. 11001-31-03-042-2020-00337-00

En atención al informe secretarial que antecede, y revisado el proceso se advierte que, si bien es cierto en auto anterior, se convocó a las partes a la audiencia inicial, el despacho advierte que se dan los presupuestos del artículo 278 del Código General del Proceso, según el cual, “[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial ... Cuando no hubiere pruebas por practicar”, siendo inocuo agotar las etapas subsiguientes, máxime cuando sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC-132-2018, avalo dicha postura¹.

En ese orden de ideas, se tienen como pruebas las ya decretadas. En firme esta providencia, vuelva al despacho para el trámite de rigor.

NOTIFÍQUESE,
EI JUEZ


HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

jc

¹ “Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarias, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en la que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores. Por consiguiente, el respecto a las formas propias de cada juicio se ve aminorados en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.