



República de Colombia

Rama Judicial

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cinco de marzo de dos mil veintiuno

Providencia	Sentencia anticipada
Radicado único nacional	05001 40 03 018 2020-00089 00
Clase de proceso	Verbal sumario
Demandante	Noris Amparo López Gómez
Demandado	Héctor Darío Ciro Ríos
Decisión	Estima pretensiones

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso verbal sumario de nulidad contractual que presenta Noris Amparo López Gómez en contra de Héctor Darío Ciro Ríos.

Antecedentes

Expuso la parte demandante que los señores Noris Amparo López Gómez y Héctor Darío Ciro Ríos celebraron una promesa de compraventa de forma verbal el pasado 24 de mayo de 2004 por un valor de \$5.000.000, que recaía sobre las accesiones del bien inmueble identificado con folio de matrícula N° 01N-422308 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; los cuales, le fueron entregados, inclusive, con anterioridad a la celebración del contrato.

Agrega que, posteriormente, el día 30 de noviembre del 2016, las partes celebraron mediante documento privado una compraventa de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la calle 101 N° 47-13, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria anteriormente señalado. Advirtiendo que el precio pactado en dicho contrato fue la suma de \$5.900.000, de los cuales el comprador únicamente canceló el valor de \$1.500.000.

Por lo anterior, pretende que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de vivienda urbana celebrado entre las partes, pues advierte la carencia de un requisito *ad substantiam actus*.

El demandado fue notificado de la demanda mediante conducta concluyente conforme a comunicación que remitió el 18 de septiembre del 2020. Sin embargo,

pese a ello, no arrió pronunciamiento alguno respecto de la demanda, sus hechos o pretensiones.

Agotado el trámite procesal es procedente entrar a tomar una decisión de fondo previas las siguientes,

Consideraciones

1.- Se advierte que la sentencia a proferir será de mérito pues se reúnen los presupuestos procesales que indican que la relación jurídica procesal ha quedado legalmente establecida.

2.- Como problema jurídico le corresponde al despacho determinar si se acreditaron los presupuestos axiológicos de la pretensión de nulidad absoluta de promesa de compraventa y, por ende, si hay lugar a retrotraer los efectos que pudo producir la misma.

3.- El artículo 1849 del Código Civil define el contrato de compraventa como aquel en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. En tal sentido, que la compraventa se encuentre sujeta a los requisitos generales de todo contrato o acto jurídico prescritas en el artículo 1502 del Código Civil, pues recuérdese que ciertas condiciones generales son indispensables para la formación de los actos jurídicos, sin ellas, no pueden nacer. Tales requisitos son: La voluntad manifestada, el consentimiento, el objeto, la causa y la forma solemne en tratándose de actos jurídicos de esa estirpe.

Pero por otra parte, también hay condiciones que no atañen a la existencia del acto o contrato sino que riñen con su validez. En ese evento el acto, aunque existe es inválido por adolecer de un vicio que afecta su viabilidad y que lo condena a la muerte. Así puede ocurrir cuando las partes que expresan su voluntad son incapaces, o cuando su voluntad se encuentre viciada por error, fuerza o dolo; o cuando el objeto y/o la causan sean ilícitos; o que habiéndose observado las solemnidades legales se hayan omitido alguno o algunos de los requisitos atinentes a ellas.

En todos estos casos, el acto deviene absoluta o relativamente nulo, existe y produce efectos jurídicos mientras su nulidad no sea judicialmente declarada, pudiendo ocurrir que el acto sobreviva a sus vicios y defectos, sino se ataca dentro de los términos de prescripción de las correspondientes acciones de nulidad.

Retomando el tema de la existencia o validez de los negocios jurídicos, para la formación y validez del contrato de compraventa, por regla general, basta con el acuerdo de voluntades sobre el precio y la cosa, en atención a su carácter consensual. Sin embargo, el artículo 1857 del Código Civil contrae una excepción a dicha consensualidad, señalando que la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

No obstante, cumplidos los anteriores requisitos, el acto jurídico es existente, válido y por ende surte plenos efectos, siendo posible únicamente invalidarlo mediante la acción judicial de nulidad relativa o absoluta u otra que reste eficacia al sobredicho acto jurídico.

Ahora bien, tratándose de la inexistencia de los contratos en materia civil, la discusión no es pacífica, como quiera que el ordenamiento no prevé dicha consecuencia jurídica, en oposición a las normas mercantiles que indican en su artículo 897 que cuando un acto no produce efectos se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. En consonancia, que valga cuestionarse la consecuencia jurídica, en materia civil, de un acto que *prima facie* sería ineficaz por inexistente.

Conforme a ello, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha asimilado la acción de inexistencia con la nulidad en materia civil, exponiendo que *"la Corporación de vieja data en distintos pronunciamientos ha concebido que la teoría de la inexistencia, cuyos diversos matices vienen expuestos, es una categoría jurídica desconocida en el interior del Código Civil, motivo por el cual tales aspectos los ausculta a la luz de la anulación"*¹. A lo cual, ha agregado también que *"En consecuencia, según nuestra jurisprudencia en el cuerpo jurídico civilista, no está contemplada la categoría de la inexistencia en los actos jurídicos, sino el concepto de nulidad."*².

Inclusive, podría afirmarse que la jurisprudencia ha clasificado estos eventos de inexistencia contractual, simplemente, como especies de la nulidad absoluta, pues se trae a colación que *"con independencia de que en materia civil se pueda aplicar autónomamente el instituto de la inexistencia de los actos o contratos, claramente se advierte que la distinción con la nulidad absoluta, es simplemente de grado, porque al fin de cuentas, aquélla se erige en causal de ésta última. Por ejemplo, la "omisión de algún requisito" previsto en la ley para la validez del acto o contrato (artículo 1741 del*

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Rad. N° 2002-00189-01 de agosto del 2010

² *Ibídem*

Código Civil), en la esfera mercantil, en general, equivale a la falta de alguno de sus "elementos esenciales" (artículo 899).³"

Conclúyase entonces, afirmando que, en materia civil cuando un acto jurídico carece de los elementos necesario para su existencia, el mismo será nulo y habilitará para que, mediante reclamación judicial, conforme al artículo 1746 del Código Civil, las cosas sean restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. En lo sumo, se produce un efecto retroactivo que abate los efectos que hayan sido consecuencia del acto, de forma previa a su declaratoria de nulidad.

4.- En el caso objeto de análisis, como pretensión principal el demandante indicó la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de compraventa de bien inmueble que afirma haber celebrado con el demandado mediante documento privado.

Al respecto, recuérdese que el artículo 1500 del Código Civil indica que los contratos serán solemnes cuando estén sujetos a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no producen ningún efecto. Esto debe interpretarse en concordancia con el inciso 2º del artículo 1857 ibídem, que denota que cuando el objeto de una compraventa sea, entre otros, un bien raíz, el contrato no se reputa perfecto mientras no sea otorgada escritura pública alguna, enmarcando la solemnidad en la modalidad contractual para estos casos.

Inclusive, el Código Civil al referirse a este tipo de solemnidad indica en su artículo 1760 que la falta de instrumentos público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiera esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aún cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumentos públicos. En consonancia, que sea evidente que, en los casos en los cuales debía satisfacerse una solemnidad en concreto, pero la misma se obvió por las partes, el contrato no producirá efecto alguno por carecer de uno de sus elementos de existencia.

Téngase presente que, al respecto, la doctrina nacional ha indicado que se incurre en error al afirmar que *"puede existir y producir plenos efectos un acto solemne que reúna todos sus requisitos legales, a excepción de las solemnidades que le son propias, como una compraventa de bienes inmuebles celebrados por escritura privada, porque esto equivale a ignorar que en nuestra legislación dichas solemnidades, constituyen el único y exclusivo medio de expresión de la voluntad, de tal manera que, fuera de ellas, esta se tiene por no manifestada, se reputa inexistente"*.⁴

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente: JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, Bogotá, D. C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil diez (2010). Referencia: C- 0500131030072003-00502-01

⁴Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico

Ahora bien, como si esto no fuera suficiente, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha, inclusive, calificado la solemnidad de escritura pública en este tipo de compraventas como una forma *ad substantiam actus*, por cuanto en caso de cualquier omisión "*la relación sustancial no produce efecto jurídico alguno*"⁵, en otras palabras, lo que ya se ha planteado, "*la inobservancia de la forma solemne, autentico requisito de la existencia, cuando es total, genera la inexistencia del acto*"⁶.

Corolario que, en materia civil, la inexistencia de un acto equivale realmente a su nulidad, pues "*Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia*"⁷ y que la consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, conforme al artículo 1741 del Código Civil, por lo cual, ante la presencia de una compraventa de bien inmueble, celebrada en instrumento diferente a escritura pública, no haya alguna opción diferente a declarar su nulidad.

En el caso, se encuentra debidamente acreditado que la compraventa de bien inmueble que celebraron las partes el pasado 30 de noviembre del 2016 se efectuó mediante documento privado, en contravención a la solemnidad prescrita por los artículos 1500, 1502, 1741 y 1857 del Código Civil, de hecho, es con base a tal circunstancia que se pretende la declaratoria de nulidad, siendo evidente entonces que se incurrió en una de las causales de nulidad absolutas previstas en el mencionado artículo 1741, más concretamente, aquella que hace referencia a la omisión de algún requisito o formalidad legal.

5.- Ahora bien, acreditada e identificada entonces la causal de nulidad en la cual se incurrió, correspondiendo a la inexistencia del contrato de compraventa de bien inmueble por haberse celebrado mediante documento privado, y conforme a la lógica de que dicho evento únicamente podría encausarse como nulidad en materia civil, resta al Despacho determinar cual sería la consecuencia jurídica de tal declaración.

Para arrimar a la respuesta basta con remitirse al contenido del ya mencionado artículo 1746 del Código Civil, que prescribe que, pronunciada la nulidad en sentencia, da a las partes derecho para que las cosas sean restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

⁵ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC19730-2017 MP: Luis Armando Tolosa Villabona

⁶ *ibídem*

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC2468-2018 MP: Ariel Salazar Ramírez

De igual forma, es pertinente advertir que el inciso 2º de dicha norma señala que la aniquilación del acto invalidado se hace extensible, también, a 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 o mala fe de las partes.

Ahora bien, valga aclarar que sobre la restitución de lo recibido en la ejecución del acto anulado se ha determinado que *"deben observarse las "mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación", entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil"*⁸, aunque, realmente, *"esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad"*⁹.

En el presente caso, conforme al contenido del libelo y sus anexos, advierte el Despacho que el día 30 de noviembre del 2016 le fue pagado a la demandante la suma de \$1.000.000 por concepto del contrato de compraventa cuya nulidad se declara. De igual forma, se afirma que el día 24 de mayo de 2004 le fue pagada por parte del demandado el valor de \$500.000, sin embargo, es preciso resaltar que dicha erogación no fue por causa de la compraventa del bien inmueble, sino que se efectuó en razón a una promesa verbal que las partes celebraron en el 2004, la cual no constituye el objeto del presente proceso.

En consecuencia, que no corresponda a una restitución mutua que deba realizarse para que las cosas se encuentren en el estado en que se hallarían si no hubiese existido la compraventa; iterándose, nuevamente, que dicho pago no derivó de este acto, sino de uno sustancialmente diferente.

Sin embargo, aún resta al Despacho cuestionarse si dicho valor a restituir debe o no indexarse hasta la fecha de su pago, con el propósito de determinar el valor real de la suma en la actualidad. Para esto, debe tenerse en cuenta que en reciente jurisprudencia la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia resaltó que *"En uno u otro evento es preciso ajustar el valor real del dinero para no incurrir en un enriquecimiento injusto en favor de una de las partes, independientemente de si quien debe recibir la prestación es o no deudor incumplido."*¹⁰.

Siendo esto, especialmente pertinente por cuanto en el presente caso se aborda la nulidad de una relación contractual que generará las restituciones de lo otorgado, de forma tal que la indexación se constituye en el mecanismo idóneo

⁸ SC 343-2005 del 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01

⁹ *Ibíd*em

¹⁰ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia Radicado: 2018-00144-01, PROVID. STC8847-2018

para evitar un enriquecimiento injusto, pues *"el reconocimiento del valor real de la moneda para la fecha del fallo no es más que una consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como del mandato legal que en materia de restituciones recíprocas ordena devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera inicialmente entregada."*¹¹.

Por otro lado, con relación a las restituciones que deben realizarse en favor del demandante, advierte el Despacho que con la demanda se afirma que deben restituirse tanto el segundo como tercer piso de la vivienda ubicada en la calle 101 N° 47-13 de la ciudad de Medellín, cuya tenencia fue entregada al señor Héctor Darío Ciro Ríos como consecuencia de la compraventa que celebraron.

Al respecto, considera el Despacho que deberá darse aplicación a la confesión ficta presunta que se encuentra consagrada en el artículo 90 del Código General del Proceso, en atención a la carencia de contestación a la demanda por parte del demandado a pesar de encontrarse debidamente notificado y vinculado al proceso.

En consonancia, que se tenga por cierto lo afirmado en los hechos 3º y 4º de la demanda concernientes a la entrega de, siquiera, el segundo y tercer piso del bien inmueble en comento; además, valga resaltar que no se realizará pronunciamiento alguno con relación a intereses, frutos, mejoras o alguna otra de las condiciones previstas en el artículo 1746 del Código Civil, pues al respecto nada se manifestó al Despacho en la demanda.

Con el escrito de la demanda se manifiesta, además, que los bienes inmuebles fueron destinados por el señor Héctor Darío Ciro Ríos para la vivienda del señor Uber Alberto Hernández Sánchez. En consonancia, debe aclararse que se desconoce si el mismo actualmente funge como poseedor o tenedor dentro de los bienes inmuebles objeto de la compraventa celebrada entre las partes, pues evidentemente en el líbello no se hace relación a ello; no obstante, esto no es un impedimento en el ejercicio de la acción de nulidad y la pretensión de restitución mutua, pues el artículo 1748 del Código Civil resalta que la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales.

Posición que ha sido respaldada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al señalar que *"La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución"*

¹¹ *Ibíd*em

*o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio.*¹².

Y más allá de esto, resáltese también que el principio de relatividad contractual es susceptible de exceptuarse ante la eventual nulidad del acto, de tal forma, que pueda ser oponible a terceros ajenos al negocio primigenio, lo cual en eventos ordinarios sería inconcebible. Obsérvese que *"el "principio" de la relatividad de los contratos no tiene aplicación respecto de las restituciones que han de hacer los subadquirentes como consecuencia de la invalidez o ineficacia de un acto o negocio jurídico, porque los bienes adquiridos por los terceros relativos o causahabientes quedan en la misma situación jurídica que habrían tenido si el contrato no se hubiera celebrado. De ahí que como la declaración de ineficacia o invalidez supone que el adquirente en el contrato primigenio nunca obtuvo ningún derecho, entonces nada pudo transmitir al subadquirente.*¹³"

Lo anterior, finalmente, para concluir que, nada obsta realmente para que se condene a la restitución de los bienes inmuebles a la demandante, a pesar de que actualmente se encuentren o no bajo la tenencia del señor Uber Alberto Hernández Sánchez, pues corresponde a un evento en el que se flexibiliza o, mejor dicho, exceptúa, el principio de relatividad contractual en razón a la nulidad del negocio primigenio.

Y en tal sentido, tampoco esta de más señalar que, aunque se ordenará la entrega de los bienes inmuebles objeto de compraventa, en caso de existir oposición a la entrega por la calidad de poseedor del señor Uber Alberto Hernández Sánchez y si se llegará a demostrar esta, el demandante podrá y deberá ejercer la correspondiente acción reivindicatoria, toda vez que con la demanda no se acumuló esta pretensión a la inicial de nulidad del contrato de compraventa celebrado entre las partes.

6.-En este orden de ideas, se declarará la nulidad del contrato de compraventa de bien inmueble que mediante documento privado celebraron las partes el pasado 30 de noviembre del 2016, por inobservar la solemnidad que la ley prevé para dicho contrato.

En consecuencia, se ordenará que, conforme al artículo 1746 del Código Civil, las partes procedan a restituir lo que entregaron como actos de ejecución del contrato, de tal forma que la señora Noris Amparo López Gómez deberá pagar al señor Héctor Darío Ciro Ríos el valor de \$1.000.000 debidamente indexados hasta

¹² cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076

¹³ Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia **Radicación n° 05001-31-03-010-2011-00338-01**

la fecha de pago, y este último le hará entrega a ella del primero, segundo y tercer piso del bien inmueble ubicado en la calle 101 N° 47-13 de la ciudad de Medellín, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-422308 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Se condenará en costas a cargo de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.500.000.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Falla:

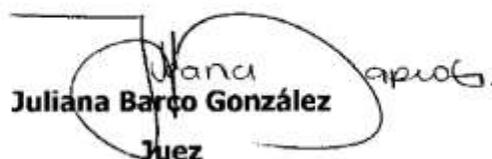
Primero: Declarar la nulidad del contrato de compraventa que celebraron los señores Noris Amparo López Gómez y Hector Darío Ciro Ríos el día 30 de noviembre del año 2016, por las razones expuestas en la providencia. En consecuencia, de conformidad con el artículo 1746 del Código Civil, se ordena que las cosas sean restituidas al mismo estados en que se hallarían si no hubiese existido el contrato.

Segundo: Condenar a la señora Noris Amparo López Gómez a restituir al señor Hector Darío Ciro Ríos la suma de \$1.000.000, debidamente indexados de acuerdo al IPC desde el 30 de noviembre del 2016 y hasta la fecha de pago efectivo.

Tercero: Condenar al señor Hector Darío Ciro Ríos a entregar a Noris Amparo López Gómez el primero, segundo y tercer piso del bien inmueble ubicado en la calle 101 N° 47-13 de la ciudad de Medellín, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-422308 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Cuarto: Condenando en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.500.000.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

En la fecha se notifica el presente auto por ESTADO fijado a las 8 a.m.

Medellín, 8 marzo 2021

Secretario

Firmado Por:

**JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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: **47e5badbcb97d67c91d699cd2b99e548b7da456a1becee3d305db16d071eabe9**
Documento generado en 05/03/2021 12:57:16 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**