



RADICADO:	08558408900120200009001.
RAD. INTERNO:	2022-00133
PROCESO:	VERBAL ENTREGA DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE.
DEMANDANTE:	FREDDY FONSECA MONTERO.
DEMANDADO:	ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA.
JUZGADO DE ORIGEN	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE POLONUEVO.

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez, a su despacho el expediente de la referencia, previa revisión del correo electrónico del Juzgado, a fin de constatar que la totalidad de la correspondencia, está integrada a la carpeta digital. De igual manera, se encuentran organizadas las piezas procesales y actualizado el respectivo índice.

Asimismo, le informo que ya venció el traslado del respectivo recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Polonuevo, el catorce (14) de Septiembre de Dos Mil Veintidós (2022), por medio del cual decidió negar las excepciones invocadas por la demandada. Las partes no presentaron solicitud de pruebas, y el despacho tampoco decreto de oficio.

Esto para su decisión.

Sabanalarga - Atlántico, Noviembre Veintinueve (29) de Dos Mil Veintitrés (2023).

El secretario,

ROBERTO CARLOS ARIZA MONTERO

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA -
ATLÁNTICO, VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL
VEINTITRÉS (2023).**

FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA.

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Polonuevo, de fecha catorce (14) de Septiembre de Dos Mil Veintidós (2022), por medio del cual decidió negar las excepciones invocadas por la parte demandada.

FUNDAMENTOS DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.

El despacho en decisión de primera instancia resolvió negar las pretensiones del demandante al considerar que:

Con estos antecedentes conceptuales entra el despacho a revisar lo actuado con el material probatorio dentro del plenario, pretensiones contenidas en la demanda y las excepciones formuladas frente a las mismas, junto con la contestación de la demanda.

En atención de que la primera y tercera excepción se correlacionan se resolverán de manera conjunta, en cuanto a la nulidad de la escritura pública por la venta del inmueble en el 100% y no sobre el 50% autorizado por la parte demandada en el poder otorgado al señor EDINSON ALFONSO NORIEGA GUZMAN, este despacho debe precisar que el negocio jurídico de compraventa con pacto de retroventa fue celebrado el 17 de septiembre del 2015 mediante escritura pública número 681 de la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga el cual a la fecha se encuentra vigente. Toda vez que la parte demandada no

acredito la existencia de una declaratoria de nulidad por parte de una autoridad judicial.

Amén de lo anterior este despacho debe precisar que para solicitar una nulidad de la escritura pública deben establecerse las causales específicas establecidas en el **artículo 99 del decreto 960 de 1970** es decir escritura pública nula. Dice esta norma:

Desde el punto de vista formal son nulas las escrituras en que se omita el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos:

1. Cuando el notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo círculo notarial.
2. Cuando faltare la comparecencia del notario, de cualquiera de los otorgantes, bien sea directa o por representación.
3. Cuando los comparecientes no hayan presentado aprobación del texto del instrumento extendido.
4. Cuando no aparezca la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del notario, los comprobantes de la representación o los necesarios para autorizar la cancelación.
5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de su representante o la forma de aquellos o de cualquier compareciente.
6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objetos de esta declaración.

EL negocio jurídico es absolutamente nulo cuando es contrario a una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa. Cuando se tiene causa u objetos ilícitos o cuando se haya celebrado por una persona absolutamente incapaz.

En cuanto a este tema no se desarrolló por parte del demandado una de las causales de nulidad del negocio jurídico. En gracia de discusión el despacho desestima los testimonios rendidos por EDWIN ALFONSO VILLABA YEPES Y EDINSON ALFONSO NORIEGA GUZMAN por lo expuesto en el artículo 225 en CGP.

Establece el artículo 225 limitaciones de la eficacia del testimonio.

La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.

Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.

Ahora bien, con respecto a los interrogatorios de parte rendido por FREDDY FONSECA Y ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA. Se puntualiza la validez de la escritura pública 681 del 17 de septiembre del año 2015, la cual no fue tachada de falsa. También confirmó que la señora ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA, no se allanó a ser efectivo el pacto de retroventa evidenciando su cancelación mediante la escritura número 6018 del 2016 para dar en firme su derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión.

Igualmente en el interrogatorio la señora ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA, afirmó ser propietaria únicamente del 50% debido a que supuestamente la mitad restante hace parte de la sociedad conyugal que conformo con su difunto esposo EDINSON NORIEGA NORIEGA, sin embargo, en el certificado de libertad y tradición identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 004596127, en la anotación 6 este fue

adjudicado a la demandada por el INCORA mediante la resolución número 375 de fecha 4 de junio del 2013, acto administrativo que se presume legal a la voz del artículo 88 del CPACA.

Ahora bien, con relación a si el bien pertenece o no a la sociedad conyugal y a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil mencionado por el demandado, tenemos que el Señor EDINSON NORIEGA NORIEGA falleció el 28 de enero del año 2002 tal como consta en el registro civil de defunción, es decir, que al momento de ser adjudicado el predio a la señora ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA en 2013 ya se había disuelto la sociedad conyugal que conformo con el difunto EDINSON NORIEGA NORIEGA.

De lo anterior es prueba en el proceso de la respectiva liquidación de la sociedad conyugal, a través de las autoridades judiciales correspondientes.

Por otra parte, con respecto a las pruebas aportadas por el testigo EDINSON ALFONSO NORIEGA GUZMAN, muy a pesar de ser procedentes para su valoración atendiendo a lo dispuesto en el numeral sexto del artículo 221 del CGP, son insuficientes para probar que el inmueble hacia parte de una sociedad conyugal.

El artículo 167 del CGP en su inciso primero establece:

Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Pues bien, revisado el material probatorio habida la actuación, no se avizora prueba alguna que demuestre que el negocio jurídico celebrado entre las partes no se encuentre vigente razón por la cual estas excepciones no tienen la vocación de prosperar.

Por otra parte, con respecto a la segunda excepción referente a la lesión enorme, se debe señalar que el demandado no probó la existencia de un proceso judicial en el que hayan determinado las respectivas lesiones.

Ahora bien, en gracia de discusión en ese intento por parte de la demandada de probar unos determinados valores al despacho, los mismo no datan a la fecha en la que se realizó el respectivo negocio.

El estudio de todo el material probatorio concluye el despacho que la parte demandada no acredita los fundamentos de hecho de las excepciones propuestas, tal como lo establece el artículo 167 del CGP.

Así las cosas, se encuentran configurados los presupuestos para ordenar la entrega material del inmueble como lo establece artículo 378 CGP habida cuenta que:

1. Se ha efectuado la tradición mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.
2. El demandante ostenta la calidad de adquirente del bien
3. Existe una obligación de entregar en la cual, el demandante funge como acreedor y la demandada como deudora. Y
4. La obligación de entregar tiene carácter de exigible como quiera que no se encontraba provisionada con plazo o condición alguna.

Todo lo anterior se encuentra probado con la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos en el folio número 1 matrícula inmobiliaria número 045-26127 de la escritura pública número 681 del 15 de sept del 2015 en la Notaría única del Círculo de Sabanalarga.

Por otra parte, demostramos que el inmueble se encuentra plenamente identificado con la práctica de inspección judicial en la que se determinó su ubicación, medidas y linderos coincidiendo estos datos con los registros del libelo demandatorio.

Lo anterior fue corroborado con el informe pericial donde se indica de forma sólida, clara y exhaustiva lo pretendido con dicho dictamen, lo cual no contraría la identidad del predio, extensión, linderos, estados de conservación, manifestación extensibles y mejoras y su respectivo estado.

El juzgado encuentra plenamente probado que la demandada vendió el predio a FREDY FONSECA MONTERO el inmueble con matrícula inmobiliaria número 045-26127 y que no ha cumplido su obligación de entregarlo al comprador conforme lo establecen los artículos 280 y 1882 del código civil y lo retiene en su poder.

Por ello se encuentra que las pretensiones de la demanda están llamadas a su prosperidad por lo consecuente se condena en contra a la parte pasiva en acción.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Único Municipal del Polonuevo administrador de justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley, resuelve:

1. Declárese no probada las excepciones de mérito, de nulidad de la escritura publica.
2. Lesión enorme
3. Confusión sobre la cosa vendida

Por lo anotado en la parte a considerativa de esta providencia.

Segundo: Ordenar a la demandada ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA entregar al demandante FREDY FONSECA MONTERO dentro del término de 10 días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo entregar el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 045-26127 y vendido a través de escritura pública número 681 del 17 de septiembre de 2015 de notaria única del círculo de Sabanalarga como se solicitó en la demanda.

Tercero: Para la práctica de la diligencia de entrega se oficia con todas las amplias facultades al alcalde de la respectiva localidad del municipio por secretaria líbrese el respectivo despacho comisorio con el inserto del caso.

Cuarto: No hay lugar a condenar en costas artículo 375 numeral octavo del CGP.

Quinto: Dar por terminado el presente proceso y una vez en firme archívese el expediente.

Sexto: Esta audiencia se entiende notificados en estrado en conformidad con lo establecido en el artículo 224 del CGP.

Séptimo: Se ordena que esta audiencia se registre como lo dispone el artículo 107 del CGP.

FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN.

Esgrime como razones el recurrente, de manera resumida, que:

En el fallo cuestionado se advierte el incumplimiento del deber consagrado en el artículo 164 del Código General del Proceso, conforme con el cual:

“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, lo que conduce a que todas las pruebas que han sido incorporadas y practicadas a lo largo del juicio deban ser analizadas y valoradas, en conjunto, por el juzgador.

En la sentencia del 14 de septiembre de 2022, si bien se mencionan algunos de los medios de prueba que fueron agregados, incorporados y/o practicados en el proceso, no es menos cierto que no se valoran adecuadamente y en forma conjunta con el resto del material probatorio.

PRIMER REPARO. VALORACION ERRADA DE LA VALIDEZ DEL PODER DE REPRESENTACION:

Las normas que regulan la materia en nuestro ordenamiento, señalan: DECRETO 960 DE 1970, Dispone el artículo 25 “(...) En caso de representación se expresará, además, la clase de ésta y los datos de las personas naturales representadas como si comparecieran directamente, o de las personas jurídicas tal como corresponda según la Ley o los estatutos, indicando su domicilio y naturaleza».

El artículo 28 (Ibídem), agrega: «En caso de representación, el representante dirá la clase de representación que ejerce y presentará para su protocolización los documentos que la acrediten» y el numeral 4 del artículo 99 del mismo decreto enlista como causal de nulidad formal de la escritura «Cuando no aparezcan los comprobantes de la representación».

Cuando la ley habla de «los comprobantes de la representación» no se refiere a otra cosa que al «poder», que viene a ser, el título legal que legitima a una persona a intervenir en los asuntos de otro.

Pese a la norma referida, en la decisión final que adoptó el señor Juez, objeto aquí de reparo, se desconoció que el poder especial otorgado por la señora ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA, al señor EDINSON ALFONSO NORIEGA GUZMAN, solo lo autorizaba para que celebrará un contrato de compraventa con pacto de retroventa sobre el 50% de la propiedad del inmueble que era lo que le correspondía, ya que el otro 50% le correspondía a su cónyuge, o en este caso a sus herederos, por haber fallecido aquel.

El fallo avaló la validez del cuestionado negocio jurídico pese a que el poder conferido expresamente señalaba que la vendedora era casada, con sociedad conyugal vigente y, por tanto, todo cuanto estaba autorizada por ley a vender era el cincuenta por ciento (50 %) de su cuota parte o derechos; empero, a pesar de esa clara limitación, el negocio jurídico de compraventa y pacto de retroventa, se hizo por la totalidad del cien por ciento (100%), contrariando flagrantemente al mandato del poder y la misma ley.

De la prueba documental aportada surge de bulto que el señor Notario al otorgar la Escritura Pública contentiva del negocio citado, cometió un grave error al no observar, considerar y acatar los precisos términos del mandato del poder conferido al señor EDISON ALFONSO NORIEGA GUZMAN, que lo autorizaba solo para vender el 50% de la propiedad de la vendedora, ya que esta estaba respetando el 50% que por derecho le correspondía a su esposo, su cónyuge y / o a sus herederos, por ello solo podía vender su 50%.

Este error, esta omisión, esta extralimitación del Notario y de las partes, son las que conforman la causal de Nulidad de la venta, nulidad de la ESCRITURA PUBLICA N° 681 de 17 de septiembre de 2015 de la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico, que contiene el

Contrato de Venta Con Pacto de Retroventa, sobre el inmueble rural con Matrícula 045-26127, de Sabanalarga, con Cedula Catastral 000200000765000, PARCELA N° 18 VILLA YESSENIA.

SEGUNDO REPARO. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR TODA EXCEPCIÓN QUE APAREZCA PROBADA EN EL PROCESO.

Pese a encontrarse probada en el plenario la excepción propuesta de NULIDAD DE LA ESCRITURA PUBLICA No 681 de 17 de septiembre de 2015 de la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico, que contiene el Contrato de Venta Con Pacto de Retroventa, sobre el inmueble rural con Matrícula 045-26127, de Sabanalarga, con Cedula Catastral 000200000765000, PARCELA N° 18 VILLA YESSENIA, el señor Juez en su sentencia no lo declaró así.

Inclusive si esa excepción de nulidad no se hubiere propuesto, la jurisprudencia ha dicho que «también es incongruente, y por ello impugnabile en casación, la sentencia que no declara las excepciones probadas, sobre las cuales tiene que proveer el juez, aunque no hayan sido alegadas por el demandado. Siendo un deber insoslayable del juzgador el reconocer las excepciones cuando se hallan demostrados los hechos que las constituyen, si omite hacerlo, la sentencia cae en incongruencia por citra petita, pues habrá dejado de decidir sobre uno de los extremos de la litis, contraviniendo de este modo el categórico mandato contenido en el artículo 306 ibídem» (SC, 13 jul. 1987, G.J. No. 2427, tomo 188, p. 64 y 65).

Sobre la nulidad alegada y no declarada por el a quo, debe observarse:

En el DECRETO 2148 DE 1983, se dispone:

“ARTICULO 15 Quien otorgue poder especial para enajenar, gravar o limitar un inmueble, lo identificará plenamente en el respectivo escrito.”

“ARTICULO 99. Desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omita el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos:

1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial.
2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.
3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido.
4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación.
5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente.
6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones.

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico dos requisitos indispensables para que sea válido un contrato, son:

- El consentimiento de los contratantes.
- Un objeto determinado.

Precisamente en el presente caso es absolutamente claro que se violó el consentimiento y la identificación de la cosa vendida.

En el presente caso existe un grave error sobre el objeto o cosa vendida, pues debía ser el 50%, NO el 100% del predio, como erradamente se hizo, por otra parte, se violó el consentimiento de la vendedora que señala en el poder su voluntad expresa, su consentimiento de vender el 50% y no el 100% del inmueble, como se hizo arbitrariamente en la escritura varias veces reseñada.

Nuestro Código Civil, sobre la NULIDAD, preceptúa:

ARTICULO 1740. 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.

La nulidad puede ser absoluta o relativa: ARTICULO 1741. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida 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, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato. La escritura N° 681 del 17 de septiembre 2015 de la Notaria Única de Sabanalarga es nula por cuanto el poder conferido para otorgarla reza textualmente <<PARA CELEBRAR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA EL SIGUIENTE INMUEBLE DEL CUAL SOY PROPIETARIA EN UN 50 % >>

ARTICULO 1742. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

ARTICULO 1743. La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes

Además, debemos subrayar que la nulidad formal de la escritura engendra nulidad absoluta del negocio que en ella se contiene, pues es de aquellos casos en que la escritura es requisito *absuntantiam actus* y por eso, el juez está en el deber de declarar la nulidad absoluta al darse los siguientes requisitos: 1.- que sea de bulto, 2.- que el negocio sea el objeto del litigio y 3.- que concurren en calidad de parte las personas que intervinieron en el negocio.

Por lo que viene de decirse, el juez debió declarar que esa Escritura Pública, antes señalada, carece de efectos jurídicos, por estar viciada de nulidad por indebida representación e inexistencia de consentimiento, conforme lo señalado en el Título XX, artículos 1740 y ss. del Código Civil Colombiano.

TERCER REPARO. DESCONOCIMIENTO QUE EL NEGOCIO JURIDICO ERA INOPONIBLE POR VENTA DE COSA AJENA.

El bien objeto del litigio, inmueble rural con Matrícula 045-26127, de Sabanalarga, con Cedula Catastral 000200000765000, PARCELA N° 18 VILLA YESSENIA, el cual forma parte de uno de Mayor extensión de nombre SAN PABLO, Ubicado en el Municipio de Polonuevo Atlántico, cuya extensión o área aproximada es de 5 hectáreas con 8.375 metros cuadrados, fue adjudicado por el INCORA, mediante resolución de fecha 04-06-2003, registrada en la Matrícula N°045-26127 de Sabanalarga.

La vendedora demandada estuvo casada con el señor EDINSON NORIEGA NORIEGA, quien falleció el 28 de enero de 2002 y con quien, por tanto, tenía una sociedad conyugal vigente, por lo que a su cónyuge le correspondía el 50% del inmueble y en este caso a sus herederos legales, los hijos del matrimonio, ALVARO ENRIQUE, EDGAR EDUARDO, HENRRY AUGUSTO, ERIKA MARGARITA Y EDINSON ALFONSO NORIEGA GUZMAN.

El fallador no apreció en su sentencia, los testimonios coincidentes que indicaron que el cónyuge EDINSON NORIEGA NORIEGA, falleció cuando ya se había iniciado el trámite de adjudicación del predio por el INCORA y, por tanto, el bien si hacía parte del haber de la sociedad conyugal del matrimonio NORIEGA GUZMAN.

CODIGO CIVIL, ARTICULO 1793. “Se reputan adquiridos durante la sociedad los bienes que durante ella debieron adquirirse por uno de los cónyuges, y que de hecho no se adquirieron sino después de disuelta la sociedad, por no haberse tenido noticia de ellos o por haberse embarazado injustamente su adquisición o goce”.

Esa es precisamente la razón por la que, como antes se ha señalado, el poder conferido, indicaba <<PARA CELEBRAR CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA EL SIGUIENTE INMUEBLE DEL CUAL SOY PROPIETARIA EN UN 50 % >>

Al respecto nuestra Corte Suprema, Sala Casación Civil, 30 de marzo 2006, Exp 15829, retomando la línea jurisprudencial pacífica marcada por Sala Casación Civil, 20 de mayo de 1936, dice:

“VENTA DE COSA AJENA DURANTE LA SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA, disuelta una sociedad conyugal por muerte de la mujer, no puede el marido sobreviviente continuar enajenando los bienes sociales. La ficción establecida por el artículo 1806 del código civil, en beneficio de terceros, dura únicamente mientras dure la sociedad conyugal. Ocurrida la disolución de tal sociedad, sea cual fuere la causa que la determine, se acaba esa ficción. Vende cosa ajena el marido que celebra un contrato de compraventa sobre bienes de la sociedad conyugal disuelta. El “verdadero dueño” no es el marido supérstite ni los herederos de la mujer fallecida, sino la sociedad disuelta y en liquidación, dentro del sistema de la personalidad prolongada, o conjuntamente el cónyuge y los herederos de la cónyuge, como condueños de una cosa universal, dentro del sistema de la comunidad pura y simple.

La buena fe del comprador no alcanza a darle el carácter de propietario, frente a los verdaderos dueños. En esta sentencia se estudian la filosofía de la venta de cosa ajena y el régimen patrimonial en el matrimonio, según el código civil.”

Siendo ello como viene de decirse, es claro que el negocio jurídico validado en el fallo apelado, materializa la venta de cosa ajena por

cuanto el bien objeto del contrato no era solo de la señora ROSA GUZMAN como cónyuge supérstite, sino de aquella y de sus hijos, en calidad de herederos del cónyuge EDINSON NORIEGA, su padre.

En estos términos la sustentación de la apelación presentada contra la sentencia del 14 de septiembre de 2022, proferida por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE POLONUEVO ATLANTICO

Solicitamos respetuosamente al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA-ATLÁNTICO, se sirva REVOCAR la sentencia de primera instancia del 14 de septiembre de 2022, emitida por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE POLONUEVO ATLANTICO y, en su lugar declarar como probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Cumplida la ritualidad propia del proceso objeto de estudio, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Mediante el recurso de apelación se persigue que el superior revise la actuación impugnada a fin de revocarla o reformarla, por ser contraria a la realidad procesal o a los ordenamientos jurídicos establecidos, habida cuenta que el juez, al ser humano y por consiguiente no infalible, es susceptible de errar.

Los recursos son las herramientas adjetivas con que cuenta las partes para controvertir las decisiones de los jueces o magistrados; para su trámite y estudio de fondo, deben cumplir ciertos requisitos; la doctrina los ha establecido en: **(i)** legitimación, **(ii)** interés para recurrir,

(iii) oportunidad, (iv) sustentación, (v) cumplimiento de cargas procesales y (vi) procedencia

En este caso, se encuentran configurados cada uno de los requisitos respecto de la apelación: se presentó por la parte solicitante, quien ve afectado sus intereses al negársele las excepciones presentadas, lo hace oportunamente cumpliendo la carga argumentativa necesaria para considerarse sustentado; también, se trata de una providencia que por su naturaleza es apelable, no obstante que la demandante en el libelo señaló el trámite como de mínima cuantía al estudiar la demanda el juzgado de primera instancia lo admitió como proceso verbal de menor cuantía al apreciar los distintos contratos contenidos en la escritura pública fundamento del proceso, ordenando traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días.

Tenemos que la parte demandada, se duele que no le hayan concedido las excepciones propuestas, al considerar que se desconoció el poder especial otorgado por la señora ROSA ELENA GUZMAN DE NORIEGA, a su hijo el señor EDINSON ALFONSO NORIEGA GUZMAN, que solo lo autorizaba para que celebrara un contrato de compraventa con pacto de retroventa sobre el 50% de la propiedad del inmueble, y que pese a encontrarse probada en el plenario la excepción propuesta de NULIDAD DE LA ESCRITURA PUBLICA, N° 681 de 17 de septiembre de 2015 de la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico, que contiene el Contrato de Venta Con Pacto de Retroventa, sobre el inmueble rural con Matrícula 045-26127, de Sabanalarga, con Cedula Catastral 000200000765000, PARCELA N° 18 VILLA YESSANIA, el señor Juez es su sentencia no lo declaró así.

PARA COMENZAR EL TEMA DE LAS EXCEPCIONES A ESTUDIAR, TRAEMOS A COLACIÓN LA SENTENCIA DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE MAGISTRADO PONENTE STC13047-2022 RADICACIÓN N° 73001-22-13-000-2022-00291-01 DE VEINTIOCHO (28) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

El derecho del demandado a proponer excepciones en el proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente: la ausencia de limitaciones legales y la posibilidad de enfrentar el derecho del demandante a través de la alegación de las circunstancias que originaron la obligación de entrega.

Tratándose del proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente, cuyo objetivo es el cumplimiento de una obligación pendiente, esto es, la entrega material de un bien, en virtud de la existencia de esa obligación exigible, no hay norma que prohíba al demandado la proposición de excepciones de mérito.

Todo lo contrario, se infiere del inciso cuarto del artículo 417 del estatuto adjetivo, al prescribir que, vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, el cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310». Y aunque la regla no se refiere de manera expresa a la palabra «excepciones», eso no significa que la alegación de las últimas esté vedada, ya que una forma de oponerse es mediante la formulación de excepciones.

No hay duda, entonces, que quienes son convocados a un proceso de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, tienen derecho a proponer las excepciones de mérito que estime pertinentes para enfrentar el derecho invocado por el demandante, entre ellas, las que atañen a las circunstancias que originaron la obligación de entrega.

IGUALMENTE, STC13047-2022. SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

El derecho del demandado a formular excepciones de mérito como garantía de acceso a la administración de justicia, y la posibilidad de que el legislador lo limite. El derecho de acceso a la administración de justicia de quien es convocado a juicio comporta la posibilidad de defenderse a través de la formulación de excepciones de mérito, entendidas estas como aquellos hechos que tienen la virtualidad de enervar el derecho pretendido por el demandante (SC 9 dic. 2004, rad. 6080-01).

Esta garantía supone para el fallador el deber de tramitarlas y decidir las; por eso, el inciso segundo del artículo 280 del C.G.P. exige que la sentencia contenga una «decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que corresponda decidir con arreglo a lo dispuesto en este código.

MARCO NORMATIVO Y APLICACIÓN AL CASO EN CONCRETO.

El artículo 378 del Código General del Proceso, dispone que:

“El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente. También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.

Vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310.

Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante.

En este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante

como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato”.

La Corte Suprema de Justicia – Sala Civil- en sentencia STC 2110 de 25 de febrero de 2016, refirió que para la prosperidad de la demanda de entrega material de la cosa del tradente al adquirente, se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

“a) un título adquisitivo de dominio debidamente registrado, consistente en copia de la respectiva escritura pública en donde conste la obligación respectiva con calidad de exigible, b) y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar bajo juramento, que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado”.

En la misma providencia, esa Corporación afirmó que:

“(…) los únicos legitimados para actuar por activa y pasiva, en tratándose de un proceso de entrega del tradente al adquirente, son el comprador y el vendedor del inmueble, «cuya falta de entrega material se echa de menos por el primero, debiéndose destacar la imperiosa necesidad de aportar copia de la escritura pública en la que conste el acto jurídico debidamente registrada, pues sólo a partir de dicho documento es que se logra establecer si quien demanda en realidad le asiste interés para obrar, y quien es llamado a juicio debe soportar las pretensiones de la acción, es decir, se identifican e individualizan los extremos de la Litis», tal y como lo expuso el A quo constitucional de primera instancia (...)”.

Para resolver, sea lo primero indicar, que dado que en este asunto se pretende la declaratoria de la NULIDAD DE LA ESCRITURA PUBLICA, N° 681 de 17 de septiembre de 2015 de la Notaria Única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico, que contiene el Contrato de Venta Con Pacto de Retroventa, sobre el inmueble rural con Matrícula 045-26127, de Sabanalarga, con Cedula Catastral 000200000765000, PARCELA N° 18 VILLA YESSENIA, se procederá a resolver.

EN CUANTO A LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO Y LA LESION ENORME.

La parte apelante, insistió, que la escritura pública, adolece de nulidad absoluta, por considerar que el mandato del poder conferido al señor EDISON ALFONSO NORIEGA GUZMAN, lo autorizaba solo para vender el 50% de la propiedad de la vendedora, y no el 100% como se hizo, porque era dueña solo del 50%, argumento que se derrumba con el certificado de tradición, donde consta que el bien le fue adjudicado el 4 de Junio de 2003, mediante resolución N° 375 del 4 de Junio de 2003, expedida por el INCORA, lo que demuestra que desde esa fecha fue la titular del 100% del bien.

Al respecto, se precisa que si bien la nulidad absoluta debe ser declarada por el juez -inclusive de oficio-, lo cual en principio no va en contravía del principio procesal de la congruencia, lo cierto es que en este evento ni siquiera se configura el supuesto de hecho que la parte apelante alega haber probado. En efecto, la parte demandada -Rosa Elena Guzmán de Noriega, concedió poder para la firma de la escritura pública, además militan en el proceso pruebas documentales demostrativas del negocio jurídico de compraventa con pacto de retroventa celebrado el 17 de septiembre del 2015 mediante escritura pública número 681 de la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga el

cual a la fecha se encuentra vigente, toda vez que la parte demandada no acreditó la existencia de una declaratoria de nulidad.

Con respecto al poder otorgado por la demandada para que se llevara a cabo la venta, tenemos que si bien es cierto en su texto se expresa que es propietaria en un 50% no es menos cierto que taxativamente no señala que el poder fuera para vender el 50%, pues del mismo se puede leer sin dudas que en el documento se expresa que se otorga poder para celebrar contrato de compraventa con pacto de retroventa, pero no expresa que solo estaba su representante facultado para vender el 50%, como lo quiere demostrar el apoderado de la demandada, lo que no vicia el acto realizado, ni le quita validez ni eficacia al acto jurídico, más aún cuando la misma demandada desde el 2002, tenía pleno conocimiento que el bien inmueble se le había adjudicado por el Incora en un 100%. No son las expresiones o constancias en el poder con lo que se demuestra la calidad de propietaria, sea en un 50% o en un 100%, la calidad de dueña se demuestra con la inscripción o el registro del título en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

Innecesario se hace entonces advertir que no se acreditó algún vicio del consentimiento, y mucho menos de la identificación de la cosa vendida, lo cual tampoco está demostrado en el expediente, cierto es, que ninguno de los supuestos fácticos en que fundamenta sus pretensiones, dan cuenta de los hechos que conforme esta causal, se requieren para que ésta se configure, pues no relata y menos aún acredita cuales son los hechos que estando prohibidos por la ley, o que son contrarios a las buenas costumbres o a la ley, hayan servido de soporte para que el demandado realizara el negocio de compraventa con pacto de retroventa.

Por último, cabe precisar que, si bien la parte demandada presentó la excepción de “lesión enorme” respecto a la compraventa, por considerar que el precio de la venta acordada en el contrato de compraventa con pacto de retroventa, fue inferior al valor real y comercial del predio, este hecho no se acreditó conforme a las pruebas aportadas al libelo demandatorio, ya que, si bien se hizo una inspección al predio, no se aportó un avalúo comercial del inmueble, el actor falló al NO traer la prueba técnica para acreditar los valores que justifican la lesión enorme, esto es, no trajo el dictamen o avalúo que determina el valor del bien inmueble objeto de la compraventa.

Por lo tanto, la prueba pericial obrante en el proceso es ineficaz e inocua para demostrar un precio distinto al precio pactado en el contrato de compraventa, debe concluirse que no existe certeza en cuanto que el valor determinado en el dictamen pericial, que corresponda al justo precio del bien inmueble objeto de la compraventa para la fecha en la cual se celebró el contrato; es decir que la demandada no logró probar que se configuró lesión enorme y, en consecuencia, no se da el principal presupuesto para que proceda la rescisión del contrato por esta causa, razón por la cual, no prospera esa excepción.

De igual, la sola prueba de la existencia del contrato de compraventa con pacto de retroventa, no determina la existencia de la lesión enorme sufrida por la demandada como consecuencia de la carencia de pago por el justo precio en el negocio jurídico que nos incumbe.

En este sentido, reitera este Juzgado, la demandada incumplió con su obligación como sujeto procesal de comprobar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (artículo 167 del C. G. del P.).

En ese orden de ideas, los tópicos del recurso vertical no tuvieron la entidad suficiente de derrocar la doble presunción de acierto y legalidad, propia de la sentencia impugnada, de suerte que, el despacho impartirá confirmación a la sentencia estudiada, atendiendo las anteriores consideraciones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga Atlántico, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Polonuevo, de fecha catorce (14) de Septiembre de Dos Mil Veintidós (2022), por medio del cual decidió negar las excepciones invocadas por la demandada, pero por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Por secretaria háganse las comunicaciones del caso de conformidad con el Artículo 9 y 11 de la Ley 213 de 2022, en concordancia con el Artículo 111 del C.G.P., y déjense las constancias en la plataforma TYBA con la inserción de la providencia respectiva, notifíquese la presente decisión por el estado electrónico de la Rama Judicial.

TERCERO: Sin condena en costas. Una vez ejecutoriada esta providencia devolver la actuación al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ANA ESTHER SULBARAN MARTINEZ

JUEZ

Firmado Por:
Ana Esther Sulbaran Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 001
Sabanalarga - Atlantico

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: **a23db68fc345ca083509fecf2eac84e9ca02773bb91f29d4ac3166bfd10e2ecd**

Documento generado en 29/11/2023 06:26:01 PM

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