

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL META**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

HOOVER RAMOS SALAS
Magistrado Ponente

(Sala de 11-05-23/Aviso 011 y Sala de 7-09-23/Aviso 041)

Villavicencio (Meta), veintiséis (26) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Especialidad:	Civil.
Proceso:	Nulidad de Contrato.
Demandante:	Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado:	Benedicto Pinzón Niño.
Radicación:	50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión:	Sentencia Confirmatoria.

1. OBJETIVO:

Decidir la alzada planteada por la parte demandada contra la sentencia que data treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020), dictada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, providencia que denegó las súplicas de la demanda y declaró probadas las exceptivas de mérito invocadas por el demandado, denominadas *“inexistencia de los presupuestos jurídicos para la acción pretendida”* e *“inexistencia de incumplimiento por parte del demandado”*.

2. SINOPSIS:

2.1 La demanda (cfr. folios 71 a 78, cuaderno principal de primera instancia):

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

La señora Margarita Sánchez de Alfonso, actuando por intermedio de apoderado, interpuso demanda en contra del señor Benedicto Pinzón Niño, aspirando que se declarara la nulidad de contrato de compraventa celebrado entre las partes, contenido en la Escritura Pública No. 2985, fechada el nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Segunda de Villavicencio, conjuntamente con la Escritura Aclaratoria No. 0199, corrida en aquella dependencia notarial, fechada veinticuatro (24) de enero de dos mil trece (2013), registrada bajo el folio de M.I. No. 230-50599, referida a la compraventa del predio rural *La Abeja*, ubicado en la Vereda de Apiay.

Evocó que el veintiocho (28) de enero de dos mil once (2011), entre los señores Benedicto Pinzón Niño y Margarita Sánchez de Alfonso se ajustó un contrato de promesa de compraventa que tenía por objeto la venta de un lote de terreno urbano, segregado del predio de mayor extensión denominado *La Abeja*, ubicado en la Vereda de Apiay, pactando el precio de noventa y nueve millones de pesos (\$ 99.000.0000,00 M/Cte.), aunque en la fecha de suscripción de la promesa de compraventa se entregaron sesenta millones de pesos (\$ 60.000.000,00 M/Cte.) y el saldo de treinta y nueve millones de pesos (\$ 39.000.000,00M/Cte.), hacia el día veintiocho (28) de abril de dos mil doce (2012), no obstante, pagados por la compradora el día nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012).

Aseguró que en las cláusulas quinta y sexta de la promesa de compraventa, el vendedor se comprometió a efectuar el *desenglobe del lote de terreno* que enajenaba y cancelar los gastos correspondientes; obligación que hasta la fecha no ha cumplido, amén de resaltar que la entrega real y material del lote objeto de

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

promesa de compraventa se verificó el veintiocho (28) de enero de dos mil once (2011), sin embargo, las partes pactaron que el perfeccionamiento del negocio jurídico se realizaría tan pronto se hiciese el desenglobe correspondiente.

Adicionalmente, refirió que los señores Pinzón Niño y Sánchez de Alfonso pactaron el día dieciséis (16) de abril de dos mil doce (2012), otro contrato de promesa de compraventa que recayó sobre un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión denominado *La Abeja*, ubicado en la Vereda de Apiay, amén de advertir que este lote urbano tenía un área de 377.89 metros cuadrados, cuyos linderos y restantes especificaciones consagra la Escritura Pública No. 1070 de fecha veintisiete (27) de febrero de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Villavicencio, colindancias que no correspondían al predio que se enajenó por cuanto ese instrumento público se refiere a la venta del derecho que en *común y proindiviso* ostentaba Benedicto Pinzón Niño, aunque a favor de Leonilde Edith Mendoza Gómez.

Acto seguido, indicó que el precio pactado fue la suma de treinta y cuatro millones de pesos (\$ 34.000.000,00 M/Cte.), pagadera el día dieciséis (16) de abril de dos mil doce (2012), representada en una letra de cambio, en tanto que, la entrega real y material del lote se verificó el veintiocho (28) de enero de dos mil once (2011). No obstante, adujo que el día nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), acudió a la Notaría Segunda de Villavicencio y firmó la Escritura Pública No. 2985, acerca del lote de terreno objeto de compraventa, aunque Benedicto Pinzón Niño no cumplió previamente la obligación adquirida de desenglobar o segregar aquellos lotes de terreno del predio de mayor extensión. Agregó que en

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

el clausulado de esa escritura, el precio de venta figuró por siete millones setecientos mil pesos (\$ 7.700.000,00 M/Cte.), instrumento público donde el vendedor declara recibir aquel valor de manos de la compradora a su entera satisfacción, aunque en realidad el precio era de ciento treinta y tres millones de pesos (\$ 133.000.000,00 M/Cte.), acorde con las promesas de compraventa reseñadas con antelación.

En este sentido, aseveró que la declaración de nulidad de la compraventa obedece a que contiene vicios en el consentimiento, vale decir, error y dolo, ya que el vendedor indujo a la señora Margarita Sánchez de Alfonso en error de hecho suscribiendo la escritura de compraventa con el convencimiento de que estaba honrando el compromiso de desglobar los lotes de terreno vendidos, según pactaron en las promesas de compraventa.

Aseguró que la letra de cambio firmada a raíz de la promesa de compraventa ajustada el día dieciséis (16) de abril de dos mil doce (2012), resultó endosada de mala fe por parte del señor Benedicto Pinzón Niño a su compañera permanente, señora Olga Lucía Correa, ya que sin cumplir la obligación de desglobar el terreno vendido, exigía el pago estipulado en ese título valor, aunque se negó a pagarla hasta tanto no cumpliera aquella obligación. Sin embargo, hacia el día veinticinco (25) de febrero de dos mil catorce (2014), la señora Olga Lucía inició ejecución en su contra, proceso que tramita el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio, bajo el radicado No. 500001-4023-007-2014-00039-00, logrando la medida cautelar de embargo y secuestro del derecho en común y proindiviso

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

vendido por Benedicto Pinzón Niño, conjuntamente con las mejoras realizadas por ella sobre el lote de terreno.

Indicó que el incumplimiento del demandado ha ocasionado graves perjuicios, tanto personales como patrimoniales, razón para solicitar la declaración de nulidad de la compraventa celebrada mediante escritura pública No. 2985 de nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), debido a los *vicios en el consentimiento* predicados y, en consecuencia, restituir las cosas a su estado anterior y condenar a pagar las mejoras realizadas, valuadas en ciento veintiocho millones de pesos (\$ 128.000.000,00 M/Cte.), así como también a reconocer y pagar los perjuicios ocasionados a título de daño emergente y lucro cesante, estimados en doscientos treinta y nueve millones ciento dos mil trescientos noventa y cinco pesos (\$239.102.395,00 M/Cte.).

2.2 Contestación del demandado Benedicto Pinzón Niño (cfr. folios 140 a 162, cuaderno principal de primera instancia):

La apoderada judicial expresó oponerse a todas y cada una de las pretensiones por carecer de sustento fáctico y jurídico, indicando respecto de la primera venta que su poderdante recibió únicamente la suma de treinta y tres millones de pesos (\$ 33.000.000,00 M/Cte.), aun cuando la promesa estipuló que debía cancelarse el veintiocho (28) de abril de dos mil doce (2012), empero, ocurrió sólo hasta el nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), postura que demuestra la buena voluntad del señor Benedicto Pinzón Niño.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

En relación con el precio referido en los instrumentos públicos, aseveró que por voluntad de las partes, exenta de todo vicio, decidieron celebrar la compraventa sobre la cuota parte como quedó estipulado en la escritura pública No. 2985 de 09/05/2012, aclarada mediante documento similar No. 199 de 24/01/2013, aunque de nuevo aclarada por escritura pública No. 4469 de 15/07/2013, indicando respecto del valor expresado en la promesa y en la escritura pública que es una costumbre mercantil de conocimiento mutuo. Acorde con lo anterior, propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. *Inexistencia de los presupuestos jurídicos para la acción pretendida:* En virtud a que los instrumentos públicos objeto de nulidad contienen todos los requisitos formales establecidos para su existencia.
2. *Falta de legitimación en la causa por activa:* En vista de que para invocar con éxito la resolución de aquellos contratos, la demandante está obligada a probar que ha honrado todas las obligaciones contraídas, situación que no ocurrió porque no ha cancelado las sumas de dinero acordadas, de ahí que, está insoluto el valor de la letra de cambio suscrita el dieciséis (16) de abril de dos mil doce (2012).
3. *Incumplimiento por parte de la demandante, al no cancelar el precio pactado:* Ya que la señora Margarita Sánchez de Alfonso hasta la fecha no ha cancelado el valor pactado en el contrato de promesa de compraventa, es decir, adeuda la suma de treinta y cuatro millones de pesos (\$ 34.000.000, oo M/Cte.).

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

4. *Inexistencia de incumplimiento por parte del demandado señor Benedicto Pinzón*: En virtud a que el demandado cumplió cabalmente las obligaciones contraídas en el contrato, probada como quedó la *entrega material del predio* y el *perfeccionamiento* del negocio jurídico con la escritura pública.

5. *Buena fe*: Apoyada en el pensamiento de la Corte Constitucional en sentencia C-544 de 1994.

6. *Prescripción de la acción de nulidad*: Ya que la demanda se presentó pasados más de cuatro (4) años desde la celebración del contrato, motivo para que no deban ser acogidas las pretensiones.

3. SENTENCIA DE PRIMER GRADO (cfr. folios 289 a 291, cuaderno principal de primera instancia):

Denegó las pretensiones y, en consecuencia, declaró probadas las excepciones de mérito propuestas por el señor Benedicto Pinzón Niño, denominadas “*Inexistencia de los presupuestos jurídicos para la acción pretendida*” e “*Inexistencia de incumplimiento por parte del demandado señor Benedicto Pinzón*”.

Resaltó que se podía apreciar que los contratos objeto de disputa tienen plena eficacia jurídica por cuanto se observa la capacidad de las partes para contratar, quienes consintieron en la compraventa de los lotes involucrados en el presente litigio, orientada por un objeto y causa lícita, por tanto, dotados de validez. A su vez, indicó que no evidenció *vicios de consentimiento* como pregonaba la demandante,

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

ya que no hubo equivocación sobre la clase de contrato celebrado entre las partes ni acerca de la persona con quien se contrató, así como tampoco se probó la existencia del **error sobre la identidad de la cosa** adquirida (dos lotes), ya que se hizo aclaración de las áreas y tampoco se evidenció la existencia del dolo alegado porque las partes contrataron de manera libre, exentas de coacción o engaño.

Advirtió por último que, el incumplimiento atribuido a Benedicto Pinzón Niño por el desenglobe de los predios adquiridos por Margarita Sánchez de Alfonso, obedeció a situaciones que tornan los compromisos adquiridos en materialmente imposibles de cumplir, bajo el entendimiento de que no se puede obligar a una persona a imposibles, amén de resaltar la precariedad probatoria de las conductas engañosas endilgadas al aquí demandado.

4. RECURSO DE APELACIÓN (cfr. folios 295 a 296, cuaderno de primera instancia):

El apoderado de la parte actora adujo que el a quo incurrió en *indebida apreciación probatoria* porque si bien “*a nadie se le puede obligar a lo imposible*”, sin embargo, ignoró que las obligaciones del vendedor están plasmadas en la promesa de compraventa, luego fue el mismo vendedor quien se obligó a desenglobar los terrenos e incumplió, mientras que, Margarita Sánchez de Alfonso celebró el negocio jurídico respecto de predios desenglobados con matrícula independiente, aunque el demandado propició la reforma a una venta en común y proindiviso que la demandante jamás deseó.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

Aseguró que desconoció por completo los interrogatorios de parte, ya que es evidente que el demandado sabía que la Curaduría Urbana no le otorgaría las respectivas licencias para efectuar el desenglobe de aquellos predios, prueba de que mantuvo en engaño a Margarita Sánchez de Alfonso y que obró de manera contraria a la ley, desdeñando que prometía vender unos terreros desenglobados a sabiendas de su imposibilidad, incurriendo en objeto ilícito porque el área no permitía obtener la licencia requerida.

5. CONSIDERACIONES:

No hay dificultad en verificar la presencia de los requisitos formales y materiales para resolver mérito, mientras que, tampoco se vislumbra vicio alguno que afecte la validez de la actuación surtida, tornándose imperioso puntualizar que es deber del recurrente sustentar todos los puntos que descalifican la sentencia en caso de pretender que sobre todos se decida, exponiendo de manera clara y completa las razones de hecho y de derecho que los distancian de la resolución judicial.

5.1. PROBLEMA(S) JURÍDICO(S):

Determinar si existieron los vicios del consentimiento de error y/o dolo en el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2985 que data nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Segunda de Villavicencio, aclarada por similar instrumento público No. 0199, calendado veinticuatro (24) de enero de dos mil trece (2013), según la crítica probatoria exteriorizada por el extremo apelante.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

5.2. ARGUMENTO:

Importa resaltar que como premisa fáctica conclusiva del a quo no controvertida y además refrendada desde la réplica a los hechos de la demanda que la fuente de la presunta nulidad acaeció en virtud del negocio jurídico celebrado entre las partes, contenido en la escritura pública No. 2985, fechada el nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), autorizada en la Notaría Segunda de Villavicencio, conjuntamente con la escritura aclaratoria No. 0199 de la referida dependencia notarial, calendada veinticuatro (24) de enero de dos mil trece (2013), registrada bajo el folio de M.I. No. 230-50599, contentiva de la compraventa del predio rural denominado *La Abeja*, ubicado en la Vereda de Apiay.

Pues bien, el pedimento de la apelante se fundamenta en que el señor Benedicto Pinzón Niño en calidad de vendedor, indujo en error de hecho a la compradora (Margarita Sánchez de Alfonso), otorgando la escritura de compraventa con el compromiso de desglobar los lotes de terreno objeto del negocio jurídico, obligación que ha incumplido hasta el momento de reclamar ante la jurisdicción, aunque a su juicio el *incumplimiento inicial* del promitente vendedor, excusa el cumplimiento de la aquí demandante de pagar las sumas de dinero que exige el señor Pinzón Niño.

Es útil destacar que el Código Civil recoge la idea de contrato como un acuerdo de voluntades donde una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

determinada cosa¹, mientras que se atribuye a la voluntad de las partes el origen y medida de las obligaciones, de modo que la propia normatividad es enfática en señalar que una persona se obliga exponiendo su consentimiento libre de vicio, de suerte que las anomalías de que puede adolecer son error, fuerza y dolo². Sobre el punto, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC19730, señaló que: “(...) *El acto jurídico tiene eficacia y trascendencia legal en cuanto existen los elementos intrínsecos que lo condicionan, como son la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa lícita, y en cuanto, cuando es el caso, se hayan llenado como lo determina la ley (...)*”. Es evidente entonces que, si el consentimiento está viciado en alguna de sus modalidades, el negocio jurídico será **ineficaz**, hecho que pretende probar la señora Margarita Sánchez de Alfonso en este recurso de alzada.

Es importante evocar que la normatividad civil establece dos tipos de errores en el consentimiento: Uno sobre la *calidad del objeto* y otro sobre la *persona*. Acerca del primero, la legislación señala que el error de hecho vicia el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre el que versa el acto o contrato es diversa de lo que se cree³. Por otro lado, respecto al error sobre la persona con quien se quiere contratar, éste no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa principal del contrato, vale decir se contrate erradamente con una persona⁴.

¹Artículo 1495, Código Civil.

²Artículo 1508, ibidem.

³Artículo 1511, ibidem.

⁴Artículo 1512, ibidem.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

Respecto del vicio en el consentimiento por dolo, señala el artículo 1515 del Código Civil que éste no afecta la aprobación, sino cuando es obra de una de las partes o cuando además aparece claramente que sin él no hubiere contratado. A este respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de seis (6) de marzo de dos mil doce (2012), ponencia del magistrado William Namén Vargas, indicó: “(...) *El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto (...)*”, perspectiva en donde la jurisprudencia es enfática en expresar que el dolo debe ser probado, ya que por regla general no se presume, luego quien lo alega debe acreditar su existencia y que en virtud de aquel se instigó a tomar la decisión.

En gran síntesis, la nulidad sustancial como fenómeno establecido para aniquilar las convenciones entre particulares, consagra sanciones cuando los contratantes se han alejado de los requisitos que la legislación impone para su celebración, dispuestos ya en interés de la sociedad o de determinadas personas. Por consiguiente, preceptúa el artículo 1741 del Código Civil que los contratos con *objeto* o *causa ilícita* y aquellos que omiten alguno de los requisitos o formalidades legales para su validez son absolutamente nulos. En punto a la promesa de compraventa, el artículo 89 de la ley 153 de 1887 dispone que no produce obligación alguna, salvo que se reúnan las siguientes exigencias:

“a) Que la promesa conste por escrito;

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

b) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

d) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Las solemnidades previstas en ese canon son de aquellas denominadas *ad substantiam actus*, luego la validez del acto depende de su confluencia, ya que la promesa es un contrato solemne que para producir efectos debe cumplir con esas formalidades, de ahí que, la consecuencia de la ausencia de uno o más de estos requisitos es la nulidad absoluta del acto⁵.

En este sentido, cuando se alega la vulneración directa de la ley sustancial, entonces la labor del censor debe girar necesariamente en torno a los textos legales sustanciales que considere *inaplicados, aplicados indebidamente o erróneamente interpretados*, aunque en todo caso con absoluta prescindencia de los fundamentos de hecho y los medios probatorios aportados.

Por consiguiente, acorde con los artículos 1741 y 1742 del Código Civil la nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el juzgador aún sin petición de parte, siempre y cuando concurren los requisitos señalados en la legislación. Estos, conforme se ha señalado de forma invariable se compendian así: “(...)

⁵CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2468 de 29 de junio de 2018. Expediente 44650-31-89-001-2008-00227-01. M. P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

Empero, como desde antaño lo ha venido exponiendo la doctrina de la Corte, ese poder excepcional que al fin de cuentas comporta un control de legalidad en torno a la actividad comercial, está sujeto o limitado por los condicionamientos que la propia norma consagra y que la Corporación ha identificado así: (...) 1ª. Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato, demuestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª. Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes; y 3ª. Que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaración de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron (...)’⁶.

En este orden de ideas, corresponde a este superior funcional determinar si existieron o no vicios del consentimiento por error o dolo en la celebración del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2985, fechada el nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Segunda de Villavicencio, conjuntamente con la Escritura Aclaratoria No. 0199 de la referida agencia notarial, calendada veinticuatro (24) de enero de dos mil trece (2013). Y en segundo lugar, si existió incumplimiento entre las partes según las condiciones pactadas, acorde con las pruebas incorporadas a expediente.

⁶CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia de 14 de julio de 2014. Radicación 20001-31-03-003-2006-00076-01. M.P. Dr. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

Según el recaudo probatorio demostrado está que, Benedicto Pinzón Niño es el propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-50599, radicada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta capital, conforme al certificado de tradición y libertad aportado. Igualmente, está acreditado que entre el demandado y Margarita Sánchez de Alfonso se celebraron contratos de compraventa de dos (2) porciones del predio reseñado. El primero, cancelado en su totalidad, mientras que, respecto del segundo se acordó el plazo de un año para saldar el precio, suscribiendo como respaldo una letra de cambio por el valor total, suma que la demandante no canceló con el argumento de que el demandado incumplió la obligación de desenglobar el bien raíz adquirido.

Las anteriores afirmaciones quedaron confirmadas con el interrogatorio rendido tanto por la demandante como por el vendedor (demandado), quienes admitieron sin mayor reparo la celebración de ambos negocios jurídicos, especialmente, el pago del primero y la deuda del segundo, en tanto que, Margarita Sánchez de Alfonso indicó que el vendedor se comprometió a entregar las áreas de terreno desenglobadas y efectivamente así se observa en la parte final del párrafo en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa del lote de terreno, negocio jurídico celebrado el veintiocho (28) de enero de dos mil once (2011).

Por su parte, Benedicto Pinzón Niño aceptó que efectivamente se comprometió a efectuar el desenglobe pero que la Curaduría Urbana no acogió esa solución en la vereda Apiay, luego después de firmado el contrato se enteró que no podía fraccionar, mientras que, la demandante firmó aquellos instrumentos públicos a sabiendas de que no era posible desenglobar, ya que en interrogatorio de parte

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

declaró: “(...) *Me comprometí a hacer el desenglobe, hicimos las escrituras, ella nos la firmó, yo le di su terreno y está posesionada allá. En la vereda Apiay después fue que se supo que no hay desenglobe para ningún terreno, yo no lo hice porque no lo da la Curaduría, en la vereda Apiay todo el mundo vende y yo le vendí un terreno legal (...). Yo me enteré después de que no había desenglobe, yo no la llamé para avisarle porque ella lo sabía, (...) Yo fui a donde el señor que nos hizo los documentos y allá me dijeron que si se podía desenglobar, pero a última hora ya me dijeron que no se podía, si hubiera sabido no me hubiera puesto a decir eso (...). Yo no soy comerciante, este es el primero negocio que hago, por eso no sabía del desenglobe, para mí lo importante era cumplirle a la señora Margarita con el terreno (...).*”

A su turno, la testigo Blanca Nubia Salas reconoció ser la persona que asesoró a la demandante para la compra del lote y que fue el abogado que trabaja “*al lado de la notaría*”, quien se comprometió a realizar la división en un plazo de seis (6) meses, por lo tanto, el vendedor era consciente que debía **desagregar** la fracción de terreno, confiando en la gestión de un profesional del derecho, aunque sin el resultado esperado: “(...) *yo fui varias veces a la notaría con la señora Margarita porque tuvo problemas con la escritura, hablamos con el notario que estaba muy bravo porque ese abogado había hecho algo que no se podía hacer, la norma creo que en ese año cambiaba y ya la notaría no tenía poder de hacer divisiones, sino ahora era por la Curaduría (...).*” También aseguró que Margarita Sánchez de Alfonso no sabía que estaba comprando en común y proindiviso y que ella advirtió que en el documento público no se estaba realizando el fraccionamiento, de ahí que, hizo el reclamo al vendedor quien se excusó que era al abogado a quien debía reclamarle, vale decir, ninguno de los dos tenía conocimiento de la imposibilidad de efectuar el desenglobe y que se enteraron en el transcurso de la negociación.

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

La otra testigo, María Rosalía Ramírez Vásquez, señaló conocer al demandado por ser quien le vendió un lote en el Camellón de Apiay, predio que tampoco está desenglobado, tras afirmar que “(...) *fuimos al Agustín Codaçzi, y allí nos dijeron que no se desenglobaban esos predios, yo tenía conocimiento de eso antes de comprar (...)*”, de ahí que, señaló que allá hay mucha gente que tiene lotes en comunidad, razón que permite colegir que los contratantes conocían que en ese sector no se pueden desenglobar los inmuebles.

Es evidente entonces que no se presenta error en la persona del contratante vendedor, ya que se trata del dueño del predio registrado bajo el folio No. 230-50599, denominado *Las Abejas* de la vereda de *Apiay*, respecto del cual Margarita Sánchez de Alfonso adquirió dos (2) porciones de terreno mediante los negocios suscritos el veintiocho (28) de enero de dos mil once (2011) y posteriormente el dieciséis (16) de abril de dos mil doce (2012). Tampoco se evidencia error en el bien objeto de negociación, ya que se encuentra singularizado, máxime, cuando la escritura pública No. 0199, otorgada en la Notaría Segunda de esta ciudad hacia el veinticuatro (24) de enero de dos mil trece (2013), aclaró la escritura pública No. 2985, fechada nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012), corrida en la referida dependencia notarial con la finalidad de determinar las verdaderas áreas de esos predios en el sentido de establecer que el porcentaje correcto vendido por Benedicto Pinzón Niño a favor de la aquí demandante fue de 11.0173262% de un 82.76%.

Por ende, respecto del vicio de consentimiento por dolo, esta Sala de Decisión advierte que no está acreditado que el demandado tuviere conocimiento de que

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

no se podían desglobar las partes de terreno que le vendió a Margarita Sánchez de Alfonso, así como tampoco está demostrado que los contratantes a la firma de los instrumentos públicos no conocieran de que en la vereda *Apiay* no se pudiera desglobar los terrenos, puesto que, los interrogatorios de parte permiten colegir que ninguna de los contratantes tenía conocimiento de la imposibilidad de efectuar el desglobe y que se enteraron en el transcurso de la negociación que la Curaduría Urbana no realizaba ese trámite, de ahí que se había vuelto usual realizar negocios jurídicos de esta índole sin la posibilidad de desglobar o segregar el predio.

También es evidente que el aquí demandado no se dedica a la actividad del comercio, ya que no lo hace de forma profesional ni mucho menos de manera cotidiana, puesto que, según reconoció en el propio interrogatorio se dedicaba a otro tipo de actividades relacionadas con el transporte, luego se trata de una persona natural que realizó un negocio jurídico de forma ocasional, situación que en ningún momento lo convierte en comerciante, permite deducir que por esa razón desconocía el procedimiento de desglobe de predios, quedando enterado con posterioridad a este negocio jurídico porque a este oficio no se dedicaba con regularidad. Y es que el dolo por regla general no se presume, en tanto no se acreditó mediante prueba fehaciente su existencia, tampoco se demostró que en virtud de esta circunstancia se haya instigado a Margarita Sánchez de Alfonso a suscribir el contrato de compraventa con el aquí demandado.

En definitiva, evidente es que cuando una de las partes no cumple las *obligaciones* inherentes dentro del plazo acordado, podrá predicar un presunto *incumplimiento*

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

contractual, más no nulidad del negocio, perspectiva donde la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC7636 de primero (1º) de julio de dos mil diecisiete (2017), con ponencia del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, explicó: “(...) *En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad*”. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, “*el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso (...)*”.

En consecuencia, el extremo pasivo no logró demostrar la existencia de la causal de nulidad invocada, de ahí que la sentencia será **confirmada**, condenando en costas de este grado de conocimiento a la parte apelante, acorde con las normas reglamentarias.

6. DECISIÓN:

A mérito de lo brevemente expuesto, esta Sala Segunda de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

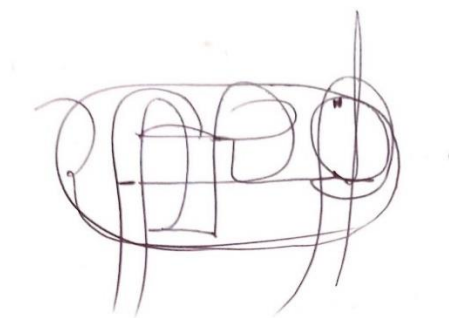
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia que data treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020), dictada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta urbe, según explica el argumento.

SEGUNDO: CONDENAR en costas procesales a la parte vencida en el recurso vertical, regulando las agencias en derecho en este grado de conocimiento en tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 s. m. m. l. v.). Valor que deberá incluirse en la liquidación concentrada (artículo 366, inciso 1º, C. G. P.).

TERCERO: AUTORIZAR la devolución del expediente a la oficina de origen, previo registro del egreso.

CUARTO: DISPONER la notificación de esta sentencia por estado (artículo 12, ley 2213 de 2022).

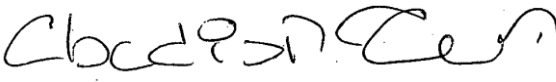
NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'HOOVER RAMOS SALAS', with a vertical line extending upwards from the right side.

HOOVER RAMOS SALAS
Magistrado

Especialidad: Civil.
Proceso: Nulidad de Contrato
Demandante: Margarita Sánchez de Alfonso.
Demandado: Benedicto Pinzón Niño.
Radicación: 50001.31.53.003.2018.00014.01.
Decisión: Sentencia Confirmatoria.

(Ausencia Justificada/Permiso)
ALBERTO ROMERO ROMERO
Magistrado


CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES
Magistrada