El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

Proceso: Existencia de contrato de P.C.V. y Nulidad de contrato de C.V.

Expediente: 66001-31-03-005-2018-00101-01

Demandante: Sandra Liliana Meza Hernández

Demandado: Soltec SAS y Juan Antonio Enciso Hernández

**TEMAS: NULIDAD CONTRATO DE COMPRAVENTA / EFECTOS DE LOS CONTRATOS / SE LIMITAN A QUIENES LOS SUSCRIBEN / AUNQUE, POR EXCEPCIÓN, TAMBIÉN A LOS TERCEROS RELATIVOS / ESTOS DEBEN DEMOSTRAR SU CALIDAD DE ACREEDORES / Y QUE LA OBLIGACIÓN A SU FAVOR ES CIERTA E INDISCUTIBLE.**

… una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que, una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben, puesto que así lo señala el artículo 1602 del Código Civil que estipula: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado si no por su consentimiento mutuo o por causas legales.” (…)

Pero ese postulado nunca ha querido decir que los efectos de los actos y contratos o de su invalidación, no logren afectar derechos de terceros. En otras palabras, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto, tal como lo ha explicado de manera reiterada la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia…

… los no contratantes pueden ser terceros absolutos (penitus extranei), verdaderos terceros que son jurídica y definitivamente ajenos a las partes contratantes, son personas extrañas a la convención. Los penitus extranei son los terceros verdaderos o absolutos y para ellos está hecha la regla de la relatividad de los contratos, en la medida que ni los ha unido ni los unirá ninguna relación obligatoria con las partes contratantes…

También los no contratantes pueden ser terceros relativos, que no intervienen en la celebración del convenio pero con posterioridad sus intereses resultan afectados por las consecuencias que genera aquel contrato. (…)

… cuando un tercero relativo en su calidad de acreedor de una de las partes del negocio que él no celebró, demanda la nulidad, para buscar que el bien retorne al patrimonio de su deudor, debe demostrar la calidad de acreedor que ostenta…

… fue claro para el juzgado que podía la actora, en su condición de acreedor anterior a la celebración de la compraventa, demandar la nulidad, seguramente porque el derecho de persecución ostentaba por esa sola circunstancia un carácter serio, legítimo y actual que le permitía incoar la acción declarativa, en procura de reconstituir el patrimonio del vendedor con el bien que enajenó, empero no se podía amparar únicamente en dicha circunstancia.

Señala la Corte Suprema de justicia en la sentencia SC-20450-2017, que no solo es eso, porque a la comprobación de ser el demandante un acreedor anterior al negocio de promesa de compraventa, debe sumarse que lo sea en forma cierta e indiscutible.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA**

**Sala de Decisión Civil Familia**

**AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO**

**FECHA: JUEVES 11 DE JUNIO – 9:00 DE LA MAÑANA**

Se da apertura a la audiencia en la que escucharemos la sustentación de los reparos formulados dentro de la apelación propuesta por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira, el día 20 de marzo de 2019 en el proceso ya anunciado. Surtido este trámite se decidirá la alzada.

Se identifica a los asistentes.

(…)

**SENTENCIA**

Sustentados los reparos, se profiere sentencia, la que está precedida de las siguientes

**CONSIDERACIONES**

**1.** Inicialmente ha de decirse que la señora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ** demandó la declaración de existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre ella y **SOLTEC SAS** el 8 de noviembre de 2012, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria 290-209406 (casa número 12 manzana G Conjunto Villasol Parque Residencial). Pidió, consecuencialmente la nulidad absoluta de la venta posterior respecto de dicho inmueble que hiciera la misma sociedad al señor **JUAN ANTONIO ENCISO HERNÁNDEZ**, por tener objeto ilícito, o subsidiariamente nulidad relativa por ser defraudadora y menoscabar los intereses de la actora.

**2.** Frente a la pretensión de declaración de existencia del citado contrato de promesa, la funcionaria judicial de primer grado accedió a ella, decisión frente a la cual ningún reparo se ha formulado por quienes intervinieron en el proceso. Y en cuanto a la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado entre **SOLTEC SAS** y el señor **JUAN ANTONIO ENCISO HERNÁNDEZ**, del mismo inmueble prometido en venta a la señora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ** fue denegada.

**3.** En cuanto a la legitimación en la causa, señaló el juzgado que por activa lo está la demandante, debido a que tiene un interés directo en la anulación del contrato de compraventa de que se trata, en tanto el bien inmueble que fue objeto de esa negociación le había sido prometido en venta a ella con anterioridad (art. 1742 del C.C,); y por pasiva lo están **SOLTEC SAS** y **JUAN ANTONIO ENCISO HERNÁNDEZ**, porque actuaron como vendedora y comprador, respectivamente, en el contrato cuya nulidad se depreca.

Expresó que las cosas prometidas en venta también pueden venderse, pues es una cosa sobre la cual puede recaer cualquier negocio, porque la promesa es un simple acto preparatorio o anterior a la compraventa; no se perfecciona esta sino con el traslado de dominio por el modo correspondiente y se perfecciona con el registro en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva.

Agregó luego que no se puede tener por sentado, como lo pretende la parte actora, que el contrato de compraventa celebrado entre los demandados recae sobre un objeto ilícito, porque el bien inmueble de que trata ese negocio fue prometido en venta, antes de su celebración, a la demandada.

Sobre el posible acuerdo entre comprador y vendedora para defraudar a la demandante, dijo la a quo, que las pruebas traídas al proceso son débiles al respecto.

**4.** Contra dicha providencia el apoderado judicial de la actora apeló. A los reparos a la decisión nos referiremos más adelante, si a ello hubiere lugar.

**5.** Inicialmente ha de decirse que están reunidos los presupuestos procesales y no hay motivo de nulidad que imponga invalidar lo actuado. Y en cuanto a la legitimación en la causa, esta Magistratura no comparte el criterio de la a quo, en cuanto a que la señora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ** estaba legitimada por activa, debido a que tiene un interés directo en la anulación del contrato de compraventa de que se trata, según lo dispone el artículo 1742 del Código Civil. Se explica:

**5.1.** Se sabe que una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que, una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben, puesto que así lo señala el artículo 1602 del Código Civil que estipula: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado si no por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Es decir, que los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran; lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, *res inter alios acta*, como decían los romanos.

**5.2.** Pero ese postulado nunca ha querido decir que los efectos de los actos y contratos o de su invalidación, no logren afectar derechos de terceros. En otras palabras, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto, tal como lo ha explicado de manera reiterada la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como por ejemplo en la sentencia **SC20450-2017**, ya que *“en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo”*, porque si bien es cierto que la eficacia de los actos jurídicos se restringe al interés de las partes, es posible –y a menudo ocurre– que sus efectos incidan en intereses de personas ajenas al convenio, quienes tendrán por ello la calidad de terceros relativos y no de completos extraños.

Y es que los no contratantes pueden ser terceros absolutos (*penitus extranei*), verdaderos terceros que son jurídica y definitivamente ajenos a las partes contratantes, son personas extrañas a la convención. Los *penitus extranei* son los terceros verdaderos o absolutos y para ellos está hecha la regla de la relatividad de los contratos, en la medida que ni los ha unido ni los unirá ninguna relación obligatoria con las partes contratantes. EI convenio en el que no han participado, y en el que no han estado representados ni los beneficia ni los perjudica, no les concierne ni les afecta de ninguna manera; o sea que carecen de todo interés en la causa.

**5.3.** También los no contratantes pueden ser terceros relativos, que no intervienen en la celebración del convenio pero con posterioridad sus intereses resultan afectados por las consecuencias que genera aquel contrato. Es decir, son terceros puesto que no son parte del contrato, sin embargo esa condición de ajenidad puede cambiar en el curso del cumplimiento del negocio jurídico o después, involucrando sus intereses y por ello adquieren la calidad de terceros relativos. Suelen darse como ejemplos de terceros relativos los acreedores del que dispone de un bien (por venta o donación) y con ello afecta la prenda general de bienes.

**5.4.** Ahora, cuando un tercero relativo en su calidad de acreedor de una de las partes del negocio que él no celebró, demanda la nulidad, para buscar que el bien retorne al patrimonio de su deudor, debe demostrar la calidad de acreedor que ostenta. No debe haber duda de que la categoría de acreedor debe ser *“cierta e indiscutida”*, a semejanza de como lo ha proclamado la jurisprudencia en tratándose de la legitimación del titular de un crédito que ejercita la acción pauliana, pues a fin de cuentas es un tercero que entra a controvertir un negocio particular, por un interés que si bien lo reconoce la ley, ha de tener cauces delimitados. (Al respecto se puede consultar la sentencia a que se hizo mención antes (**SC-20450-2017**).

**5.5.** Siendo así las cosas, en el litigio que se examina debió esclarecerse esa calidad respecto de la actora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ**, la de acreedor *cierto e indiscutido* frente a la sociedad demandada, sin la cual la prosecución del análisis sería inoficioso, y por supuesto, la apelación del fallo intrascendente. Y es lo que acontece en el asunto bajo estudio.

**5.6.** De lo que dice el proceso, puede observarse que el contrato de promesa de compraventa que celebraron la actora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ** y **SOLTEC SAS**, que reposa en original a folios 14 al 21 del cuaderno principal, cumple con los requisitos de existencia y validez, puesto que, (i) Consta por escrito, de ello da cuenta, el documento aportado con la demanda; (ii) El contrato es eficaz, ya que los contratantes tenían capacidad legal para actuar, no hay vicios del consentimiento, tampoco objeto y la causa son ilícitos; (iii) La promesa fijó un plazo, en la cláusula quinta al decir que el contrato prometido se perfeccionaría el 30 de enero de 2015, a las 2:00 pm. en la Notaría Primera de esta ciudad; aunque posteriormente y por un otrosí se postergó la fecha para el 31 de diciembre de 2015 a las 9:00 a.m. y (iv) El contrato prometido se determinó de tal suerte que, para perfeccionarse solo faltaba la tradición del bien, ya que se identificó de manera concreta el inmueble y el precio.

Se concluye entonces que el negocio jurídico es, en principio, apto jurídicamente para generar las obligaciones que en el mismo se pactaron.

**5.7.** Ahora, llegados el día y la hora para darle cumplimiento a la escrituración del inmueble, el promitente vendedor no se hizo presente a la Notaría Primera de Pereira, según acta que obra a folio 25 del cuaderno principal, en consecuencia la sociedad **SOLTEC SAS**, en tal condición incumplió el contrato de promesa de compraventa, por tal razón la señora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ**, en principio, se constituía en acreedora de las prestaciones emanadas del contrato a cargo de su promitente vendedor.

Sin embargo, ella, **SANDRA LILIANA,** tampoco cumplió sus compromisos. En efecto, no se presentó a la Notaría a suscribir la escritura, pues quien acudió fue el señor **JAVIER DE JESÚS MEZA GRAJALES**, según se dice en el hecho 4.6. de la demanda, padre de la actora, quien asistió por ella. El acta no da cuenta que el señor **JAVIER DE JESÚS** haya presentado poder para representar a la promitente compradora.

Y por otra parte, la misma actora en la demanda dice que del precio total pactado ($338.000.000) solo canceló la suma de $278.000.000, y que para la fecha de la escrituración adeudaba un saldo de $60.000.000.

Si el instrumento del contrato de compraventa prometido debía otorgarse el 31 de diciembre de 2015, para esa data la promitente compradora no se presentó a la oficina fedataria acordada en la hora estipulada, presta a otorgar la escritura de compraventa, pues según la demanda lo hizo su padre por delegación que ella le hiciera, sin acreditar el poder especial; si adeudaba $60.000.000, según se informa en la demanda, debió haber estado dispuesta a pagarlos si el promitente vendedor se presentaba. No se dejó constancia de tal respeto al precontrato en la certificación de comparecencia, ni existe prueba alguna en el expediente que, con la certidumbre que el caso reclama, así lo acredite.

Ha de tenerse en cuenta que la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que, *“(…) en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predican de quien comparece a la Notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo”*. (**Sentencia SC4420-2014**).

**5.8.** Con fundamento en lo anterior, o mejor, aplicando tal criterio al caso de autos, como se analizó, se colige que fue mal interpretado el artículo 1742 del Código Civil por la señora jueza de primera instancia, comoquiera que del mismo no se desprende la legitimación por activa de la impugnante, por cuanto, en criterio de esta Sala, ella es una contratante que no cumplió sus compromisos, como se acaba de acotar.

**6.** Por otra parte, la demandante, al pedir la declaración de nulidad del contrato de promesa de compraventa, no menciona cual es el interés que le asiste, aunque intuye este fallador es porque, si triunfa en su aspiración, el predio prometido en venta vuelve al patrimonio de la sociedad demandada y de esta forma podría exigir el cumplimiento del contrato de compraventa. En este caso, el interés actual y serio exigido al acreedor se traduce en el perjuicio que le acarrea la venta posterior del inmueble a un tercero, y que en esta causa litigiosa se patentiza en el hecho de que para poder darle cumplimiento al contrato de compraventa prometido, en el patrimonio del promitente vendedor debe aparecer el bien antes enajenado por él, a efectos de que pueda efectuar su tradición.

En esa medida, fue claro para el juzgado que podía la actora, en su condición de acreedor anterior a la celebración de la compraventa, demandar la nulidad, seguramente porque el derecho de persecución ostentaba por esa sola circunstancia un carácter serio, legítimo y actual que le permitía incoar la acción declarativa, en procura de reconstituir el patrimonio del vendedor con el bien que enajenó, empero no se podía amparar únicamente en dicha circunstancia.

Señala la Corte Suprema de justicia en la sentencia **SC-20450-2017**, que no solo es eso, porque a la comprobación de ser el demandante un acreedor anterior al negocio de promesa de compraventa, debe sumarse que lo sea en forma cierta e indiscutible.

Si prosigue un proceso ejecutivo por obligación de hacer (suscripción de escritura pública de la venta prometida), en el marco del mismo podrá el ejecutado (promitente vendedor) formular excepciones de mérito que enerven el título del acreedor por ejemplo, incumplimientos suyos a la promesa de la cual deriva el derecho que persigue (*exceptio non adimpleti contractus*). Y si busca en proceso ordinario que se declare la nulidad de la compraventa y que el bien regrese al patrimonio del deudor, todo fincado en que es acreedor anterior a dicho negocio, también para la prosperidad de sus pretensiones tal categoría de acreedor debe ser indiscutida, cierta, en la que no haya lugar a que, luego de obtener lo buscado –la nulidad de la compraventa– no pueda continuar con su cometido por ser él, acreedor, deudor incumplido de obligaciones correlativas que enervaban su derecho a pedir el cumplimiento. Situación que implicaría haberle dado paso a su intromisión en el negocio de compraventa, a la sazón sin ninguna utilidad.

**7.** Lo anterior significa que la demandante en esta causa litigiosa, debía dejar corroborado que ella, promitente compradora, era contratante puntual en sus débitos, es decir, debía quedar disipada toda duda acerca de incumplimientos de obligaciones a su cargo, que le impidieran perseguir su crédito. Recuérdese que el artículo 1609 del Código Civil consagra la excepción de contrato no cumplido, en virtud de la cual ninguna de las partes puede demandar a la otra para exigirle el cumplimiento, si no ha cumplido por su parte o está pronta a cumplir las obligaciones que éste le impone. Si lo hace sin haber llenado este requisito, la parte demandada que no se encuentra por lo mismo en mora, puede oponer la excepción de incumplimiento.

**8.** No obstante, como ya se dijo, subsistía el pago previo al otorgamiento de la escritura de $60.000.000, que no se encuentra establecido, pues la demandante afirma que los adeudaba, pero que como esa misma suma de dinero se convino como multa por el incumplimiento a la entrega del inmueble, ella los abona al pago del precio del mismo, por su propia cuenta. Y de otro lado, si el instrumento del contrato de compraventa prometido debía otorgarse el 31 de diciembre de 2015, para esa data la promitente compradora no se presentó a la oficina fedataria acordada en la hora estipulada, presta a otorgar la escritura de compraventa, pues según la demanda lo hizo su padre por delegación que ella le hiciera, sin acreditar el poder especial.

En otras palabras, si lo que se busca dilucidar es que la actora en este proceso es un acreedor cierto e indiscutido, por cuanto honró sus obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, que sirve de báculo para impugnar la compraventa, es protuberante la falencia.

**9.** Finalmente, frente a la pretensión subsidiaria de nulidad relativa, esta solo puede ejercerla aquel contratante que la ley ha querido proteger –en razón a su incapacidad o su consentimiento– o sus causahabientes, dejando por fuera a cualquier tercero que alegue haber sufrido perjuicio por el contrato. Es decir, tampoco tenía legitimación la señora para demandar la nulidad relativa del contrato en mención (artículo 1743 del Código Civil).

**10.** En síntesis, el Tribunal encuentra que de todos modos debe mantener la decisión impugnada, en atención a que no se encuentra cabalmente demostrada la condición de acreedor cierto e indiscutido que debe ostentar la pretensora, para demandar la nulidad de la compraventa en su condición de acreedor anterior a la constitución de ese negocio. De manera que, las consideraciones reseñadas permiten concluir la falta de legitimación de la actora. Se condenará en costas en esta instancia, a la parte demandante, y a favor de la parte demandada, por haber perdido el recurso (artículo 365-1, CGP). La liquidación de costas se sujetará, en primera instancia, a lo previsto en el artículo 366 del CGP, las agencias en esta instancia se fijarán en auto posterior.

**DECISIÓN**

En armonía con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala de Decisión Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira, el día 20 de marzo de 2019, dentro del presente proceso promovido por la señora **SANDRA LILIANA MEZA HERNÁNDEZ**, contra la sociedad **SOLTEC SAS** y el señor **JUAN ANTONIO ENCISO HERNÁNDEZ**, pero por la razones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO:** **CONDENA EN COSTAS** a cargo de la parte demandante y en favor de los demandados. Su liquidación de se sujetará a lo previsto en el artículo 366 del CGP. Las agencias en derecho en esta instancia se fijarán en auto posterior.

Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Esta decisión queda notificada en estrados.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, se da por terminada. Se autoriza el retiro de los asistentes.

Los Magistrados,

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**