

PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN CONTENIDA EN EL TÍTULO EJECUTIVO – Interrupción: La aceptación de la deuda, interrumpe el término de prescripción.

CONVERSACIONES DE MENSAJERÍA INSTANTÁNEA - Valoración probatoria.

CONDUCTA RENUENTE DEL INTERROGADO – Consecuencias.

EXCEPCIONES DE MÉRITO – Rechazo: Procedencia.

De la valoración integral de los medios probatorios recaudados se determina que hay lugar a declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas, al no haber operado la prescripción de la obligación contenida en el título ejecutivo, pues previo a que feneciera el término de exigibilidad de la acreencia la demandada reconoció tal obligación que tenía a su cargo, configurándose la interrupción del término prescriptivo, lo cual se puede evidenciar de las conversaciones sostenidas por WhatsApp con el representante de la sociedad demandante, siendo esto avalado por la prueba indiciaria construida a partir de la actitud renuente de la demandada al contestar el interrogatorio de parte formulado. Así mismo, el análisis de las diferentes pruebas aportadas, permite establecer el valor de la acreencia reclamada, la cual no fue cancelada.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora: Marcela Adriana Castillo Silva

Ref.: Ejecutivo No. 2019-00087 (665-01)

Pasto, veintidós (22) de marzo de dos mil veintidós (2022)

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, se profiere por escrito la decisión que resuelve el recurso de apelación propuesto por la parte demandada contra la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto el 19 de agosto de 2021, dentro del proceso ejecutivo propuesto por la Sociedad Constructora Occidente S.A.S., quien posteriormente cedió sus derechos litigiosos a Rudy Adriana Samudio García y Wilson Pelayo Solarte Díaz, en contra de Luz Dary Quintero Córdoba.

I. ANTECEDENTES

Demanda. La Sociedad Constructora Occidente S.A.S., por intermedio de apoderado judicial, solicitó librar mandamiento de pago en contra de la señora Luz Dary Quintero Córdoba por el capital de \$359.000.000, más los intereses moratorios causados desde el 14 de junio de 2013 hasta su pago efectivo.

Para fundamentar sus pretensiones adujo que mediante escritura pública No. 1849 de 14 de junio de 2012 celebrada ante la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, se protocolizó un acuerdo de transacción entre los extremos procesales, según el cual se resciliaba un contrato de compraventa que previamente habían realizado entre ellos, cuyo objeto eran los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 240-226982 y 240-226983, *Supermanzana 1 y 2*. En el documento citado la ejecutada se comprometió a devolver la suma de \$804.000.000, que había recibido como precio de los lotes, para lo cual entregaría como parte de pago, tres bienes raíces que avaluaron en un total de \$445.000.000, quedando pendiente de cancelar en efectivo \$359.000.000 sobre los cuales se empezaría a cobrar intereses un año después de la suscripción del documento.

2. **Contestación.** La demandada Luz Dary Quintero Córdoba, se opuso a las pretensiones de la demanda proponiendo como medios de defensa “*Prescripción extintiva*”, “*Cobro de lo no debido*”, “*Enriquecimiento sin causa*”, “*Fraude procesal*” y “*Temeridad, mala fe y abuso del derecho*”, y en posterior etapa procesal, añadió “*Nulidad del título base de recaudo (...)*” y “*Falsedad ideológica*”.

La defensa se sustentó en los siguientes pilares: (i) la prescripción del título ejecutivo base de la ejecución, por haber transcurrido un término superior a seis años desde su exigibilidad hasta la presentación de la demanda. (ii) en diferentes escrituras públicas se había pactado que el valor de los inmuebles originalmente compravendidos era de \$400.000.000, por lo que carece de sustento la suma reclamada (iii) el valor asignado a los bienes inmuebles dados como parte de pago por la ejecutada es muy inferior al que realmente tenían para el momento de la negociación, ya que el avalúo comercial de los mismos ascendía a \$929.634.847, lo que cubre la acreencia perseguida por la empresa constructora, a la que además, acusa de haberse aprovechado de la situación de indefensión de la señora Quintero Córdoba, para firmar la escritura pública que contiene el acuerdo conciliatorio.

Oportunamente la parte demandada recorrió el traslado de las excepciones, oponiéndose a su prosperidad.

3. **Sentencia.** El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, una vez agotadas las respectivas etapas procesales, en audiencia celebrada el 19 de agosto de 2021 declaró no probados los medios exceptivos propuestos por la parte demandada, y ordenó seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento de pago, con fundamento en que el término de prescripción se interrumpió por la aceptación

de la deuda que hizo la ejecutada. En lo que concierne al valor de la acreencia reclamada, consideró la Jueza del caso que el estudio conjunto de la escritura pública presentada como título ejecutivo y la promesa de compraventa que lo precedió, además de otros medios probatorios, reveló la voluntad real de los contratantes, sin que las demás pruebas allegadas brindaran credibilidad suficiente para desatender tal acuerdo, desechando por ello los demás alegatos, por no ser el juicio ejecutivo la oportunidad para dirimir las cuestiones atinentes a la capacidad de la demandada para suscribir los documentos contentivos del negocio jurídico origen de la obligación ejecutada.

4. **Apelación.** El apoderado judicial de la parte demandada sustentó su inconformidad en los siguientes planteamientos: (i) no hubo una diferenciación entre los figuras jurídicas de la renuncia o interrupción de la prescripción, no obstante lo cual, ninguna de ellas tenía soporte probatorio por lo que erróneamente la Juez del caso negó la prosperidad de la excepción de prescripción (ii) reprochó la valoración que la Juez de primera instancia le dio a las conversaciones de WhatsApp aportadas por el ejecutante, y a la supuesta actitud renuente de la señora Quintero Córdoba, así como a otros medios probatorios que sirvieron para que la Juez de primera instancia, equivocadamente, estructurara una prueba indiciaria que no podía configurarse en el caso concreto. (iii) no analizó de forma acuciosa los diferentes documentos, ni la prueba testimonial de lo que se esclarecía el valor real de las acreencias, (iv) la motivación brindada sobre la obligatoriedad del acuerdo de voluntades celebrado es defectuosa pues no tuvo en cuenta el conjunto de negocios que celebraron las partes, que permitía concluir que la suma reclamada ya estaba cancelada.

II.- CONSIDERACIONES.

Problema Jurídico

Corresponde a esta Corporación determinar si dentro del presente asunto se hizo un análisis adecuado de la figura de interrupción de la prescripción. Además, si fue acertada la valoración probatoria de los medios suasorios obrantes en el expediente, que sirvieron a la Juez de primera instancia para fundar el rechazo las excepciones de mérito planteadas por la parte ejecutada.

Tesis de la Sala.

Considera esta Judicatura que la decisión de negar la configuración de la prescripción de la obligación contenida en el título ejecutivo, fue acertada, pues la prueba apunta a la interrupción del término prescriptivo por parte de la demandada, quien reconoció su existencia, tal como denotan las conversaciones por WhatsApp con el representante de la compañía acreedora, lo que impidió que este término legal se concretara. El análisis de la prueba indiciaria construida a partir de la actitud renuente de la demandada sirve para avalar la conclusión a la que llegó la Juez de primera instancia, al respecto.

Por otro lado, los medios demostrativos aportados por ambos extremos procesales, permiten concluir que la ejecutada sí pactó el monto de la acreencia reclamada, la cual no ha sido cancelada, por lo que se procederá a confirmar integralmente la sentencia apelada.

Estudio del caso.

1. Previo a desatar el recurso de apelación propuesto dentro del presente asunto, es necesario anotar que de conformidad con el artículo 328 del Código General del Proceso la competencia de este Tribunal se circunscribe de forma exclusiva a los argumentos que expuso el extremo recurrente en su escrito de sustentación de la alzada, sin que sea admisible abordar o analice tópicos distintos a los reprochados en la debida oportunidad adjetiva.

2. Frente al primer argumento de la apelación, relativo a la falta de prueba de la interrupción o renuncia de la prescripción, hace el Tribunal las siguientes consideraciones.

De conformidad con el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es el modo de adquirir cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás por el transcurso del tiempo, el cual puede verse suspendido, interrumpido o renunciado.

En el presente litigio se esgrimió por la parte demandante que la señora Luz Dary Quintero Córdoba interrumpió y renunció al término prescriptivo.

Respecto a esta primera figura -interrupción- la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“La interrupción natural acontece «por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente» (inc. 2º, art. 2539 C.C.) y tiene que obedecer a actos de asentimiento, consentimiento o aceptación de la obligación, en forma expresa o tácita. Como lo tiene decantado la Corte (SC de 23 may. 2006, rad. 1998-03792-01) es una conducta inequívoca, de esas que «encajan sin objeción en aquello que la doctrina considera el reconocimiento tácito de obligaciones, para lo cual basta que un hecho del deudor implique inequívocamente la confesión de la existencia del derecho del acreedor: así, el pago de una cantidad a cuenta o de los intereses de la deuda, la solicitud de un plazo, la constitución de una garantía, las entrevistas preliminares con el acreedor para tratar del importe de la obligación, un convenio celebrado entre el deudor y un tercero con vista al pago del acreedor”¹.

De igual forma, frente a la renuncia de la prescripción la Alta Corporación en el mismo pronunciamiento anotó:

“se nutre de los mismos presupuestos de la interrupción natural, esto es, que el deudor «manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor», como por ejemplo, cuando «...el que debe dinero paga intereses o pide plazos» (...) la renuncia entonces opera sólo luego de vencido el plazo y adquirido el derecho a oponerla, es decir, una vez se mire únicamente el interés particular del renunciante”.

En el caso en estudio, la acreencia reclamada está contenida en el contrato de transacción elevado a la Escritura Pública No. 1849 de 14 de junio de 2012, protocolizada ante la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, mediante la cual se pactó (i) resciliar la compraventa de los lotes Supermanzana 1 y 2 contenidos en la escritura pública 3750 del 29 de septiembre de 2011, contrato en que la demandada fungió como vendedora y la empresa demandante como compradora (ii) la señora Quintero Córdoba debía reintegrar los dineros que por cuenta del citado contrato había recibido de la Constructora de Occidente, en cuantía de \$804.000.000, para cuyo efecto se procedería a la resciliación del contrato establecido en la escritura pública 4086. En parte de pago de la deuda, la señor Quintero Córdoba se comprometió a transferir a la constructora el lote 29 de la parcelación *La Estancia*, ubicada en la ciudad de Pasto, el apartamento y garajes del edificio *Pinares de Cataluña* en la ciudad de Pereira, y a constituir hipoteca sobre el lote *Triunfo #1* del corregimiento El Encano, esto último en garantía de pago del saldo de la obligación que se tasó en el monto de \$359.000.000, exigible en el plazo de un año contado a

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2412-2021 de 17 de junio de 2021. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

partir de la firma de la escritura, la que solo generaría intereses moratorios hasta entonces.

La parte ejecutada argumentó en su defensa, la prescripción extintiva de la obligación, fundada en lo dispuesto en el artículo 2536 del Código Civil, según el cual, el derecho del acreedor decae en el término de 5 años contados a partir de la exigibilidad del título, que en este caso culminó el 14 de junio de 2018, por lo que a la radicación de la demanda, el 29 de abril de 2019², el término prescriptivo ya se había estructurado. Afirma la pasiva que la demanda no logró interrumpir el plazo de prescripción, pues para el momento de presentación de la misma, ya habían transcurrido los 5 años referidos en la citada norma.

El extremo activo del litigio se opuso a la prosperidad de este medio de defensa indicando que operaron las figuras de renuncia e interrupción de la prescripción, porque en el lapso transcurrido entre la suscripción del contrato en el que se originó la acreencia y el momento en que se presentó la demanda, la deudora reconoció la existencia de la obligación a su cargo, tal como denotan los mensajes de WhatsApp cruzados entre ella y el señor Vicuña Villota, representante legal de la constructora acreedora.

La juez de instancia, al momento de dictar sentencia, consideró que el término prescriptivo se encontraba interrumpido dado que la ejecutada reconoció la existencia de la obligación a su cargo, en las conversaciones sostenidas con el señor Javier José Vicuña Villota, representante de la Sociedad Constructora Occidente S.A.S. Este medio de prueba se reafirmó con la conducta renuente de la demandada en el interrogatorio de parte, a partir de la cual la jueza de instancia construyó el indicio relativo a que la demandada sí había interrumpido naturalmente el lapso de prescripción.

Ahora bien, respecto de validez de las conversaciones de mensajería instantánea, en un reciente pronunciamiento la Corte Constitucional ha señalado:

“los avances tecnológicos que a nivel global se han dado en distintos campos (ciencia, medicina, aplicativos digitales), también han influido en el entendimiento y el ejercicio del derecho. Al efecto, en el ámbito probatorio, por ejemplo, los operadores judiciales diariamente deben analizar elementos extraídos de aplicaciones de mensajería instantánea, ya sea que se cuente con metadatos que permitan realizar un mayor rastreo

² Folio 38, Archivo 01 Cuaderno 1 principal.

de la información o solo capturas de pantallas respecto de ciertas afirmaciones o negaciones realizadas por una de las partes en el litigio. Sobre estas últimas, la doctrina especializada les ha concedido el valor de prueba indiciaria ante la debilidad de dichos elementos frente a la posibilidad de realizar alteraciones en el contenido, por lo cual deben ser valoradas de forma conjunta con los demás medios de prueba”³.

Por otro lado, sobre la valoración de la conducta renuente del interrogado, conforme a lo preceptuado en el artículo 205 del Código General del Proceso se presumirán ciertos *“los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda y en las excepciones de mérito o en sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca, o cuando el interrogado se niegue a responder sobre hechos que deba conocer como parte o como representante legal de una de las partes”*.

La Alta Corporación de la Jurisdicción Ordinaria en reiterados pronunciamientos sobre las consecuencias que apareja una actitud renuente del extremo procesal ante las preguntas que se le formulan, ha indicado:

*“La confesión ficta o presunta que en esas circunstancias se produce, presupone la actitud renuente de la parte contra quien se pide la prueba, que hace suponer la certidumbre de los hechos sobre los cuales versa el interrogatorio, o de los afirmados por su contradictor en los escritos aludidos en el mentado precepto; de suerte que ella equivale a que el litigante contumaz o rebelde admite la veracidad de los mismos, siempre y cuando sean de aquellos que pueden ser acreditados por conducto de ese medio de persuasión. (...) En otros términos, para el codificador, es la conciencia de no poder negar los hechos lo que induce al absolvente a no concurrir a la diligencia, o a ser renuente o evasivo en la contestación del interrogatorio”*⁴.

En este orden de ideas, analizadas las conversaciones de WhatsApp aportadas por la parte demandante⁵, correspondientes a aquellas cruzadas con el demandante desde los números de celular de la señora Quintero Córdoba, cuyo origen no fue debatido, se observan dos oportunidades en las que la demandada se refirió expresamente a la obligación con su acreedor:

- El 16 de julio de 2016 a las 8:06:02 a.m., en el que la ejecutada manifestó *“usted bien sabe que yo nunca he obrado de mala fé (sic) ya que hasta mi*

³ Corte Constitucional. Sentencia T-043 de 2020. M.P. José Fernando Reyes Cuartas.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 14 de noviembre de 2008. Exp. 1999-00403-01. M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

⁵ Folios 47 a 69 y 76 a 132, Archivo 13 Contesta Excepciones

finca esta (sic) con una hipoteca a nombre suyo.y (sic) todo esta (sic) bien por notaría lo que yo le entregue (...)”.

- El 31 de octubre de 2018 a las 2:07:37 p.m., la demandada señaló “*lo de la finca de encano le vamos a buscar comprador para que ud (sic) tenga su plática (sic) igual que algo que ud me prestado (sic) ni más faltaba quedar mal con ud (sic)*”

Además, la prueba de las conversaciones de Whatsapp también evidencia que la señora Quintero Córdoba, en el mes de julio de 2016, hizo referencia al cumplimiento de la entrega del apartamento de Pinares de Cataluña, todo lo cual se relacionaba con el pago de la acreencia a favor de la constructora acreedora, obligación contenida en la escritura 1849 aportada como título ejecutivo.

De allí que las menciones sobre la intención de la parte demandada de cumplir lo pactado en dicho título escriturario, no puede significar otra cosa que el reconocimiento tácito de la deuda a su cargo, con lo que claramente interrumpió el término de prescripción que estaba corriendo, y por ende, por lo menos, a partir de ese primer mensaje debe iniciarse nuevamente el conteo del término prescriptivo.

Además, no puede dejarse de lado que el contexto de esas obligaciones no fue otro que la imposibilidad de la demandada-vendedora, de entregar al comprador-acreedor, los lotes Supermanzana I y II ubicados en el sector Mijitayo de la Ciudad de Pasto. De allí partió la necesidad de resciliar dicho contrato y revertir sus efectos, razón por la cual, para devolver lo recibido como precio, se tomó entre otras decisiones, que quedaba un saldo de \$359.000.000 a cargo de la hoy demandada, lo que hace pertinente concluir que dichas conversaciones siempre giraron en torno a las circunstancias del negocio jurídico incumplido, y que generó el establecimiento de obligaciones a cargo de ambas partes, entre ellas, la de la deudora, sobre pagar el saldo objeto de la presente ejecución, pues de acuerdo con los mensajes escritos, la señora Córdoba Quintero esperaba tener un resultado favorable en el litigio que involucraba sus derechos sobre los lotes mencionados, para así, realizar nuevamente la compraventa pactada, sin que ello pudiera concretarse por las decisiones judiciales adversas a sus intereses, posterior a lo cual la entidad ejecutante inició las acciones judiciales de cobro del saldo de la obligación.

También se queja el apelante de que el análisis probatorio de la primera instancia omitió la valoración del testimonio de la hija de la demandada, Jennifer Alejandra Montenegro Quintero (Min. 56:07, Aud. Instr y Juzg. Parte 1), declaración en la que

afirmó haber sido ella quien en algunas oportunidades contestó los mensajes de WhatsApp y no su madre, dado que no quería preocuparla por su delicado estado de salud, lo que, a criterio del impugnante, desestructuraría el reconocimiento de la deuda. Sin embargo, para el Tribunal la declaración carece del valor demostrativo que pretende darle el recurrente, pues no es responsiva ni clara en su contenido; si bien refiere una supuesta suplantación de la mamá al momento de contestarle al representante legal de la demandante, lo cierto es que no especificó las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ello ocurrió.

Tampoco existe otra prueba que sirva para avalar su dicho sobre cuáles fueron los mensajes enviados por ella, y no por su progenitora, ni si lo hizo con su conocimiento y anuencia, o, contra su voluntad. Por el contrario, cuando fue interrogada sobre uno de los aspectos de estas conversaciones -la venta del predio del Encano para pagar la acreencia-, su respuesta era que no tenía conocimiento de aquello. De allí que esta prueba, en particular, no sirva para establecer que los mensajes de WhatsApp enviados de los números de celular de la demandada, no hubieran sido escritos por esta, o hubieran sido enviados sin su conocimiento, o sin su consentimiento, y por ende no sirvieran para entender que la voluntad de la deudora no conducía al reconocimiento y pago de la obligación.

Ahora, este Tribunal no puede pasar por alto la conducta de la señora Quintero Córdoba cuando fue convocada a audiencia para rendir el interrogatorio de parte, pues a pesar de las múltiples veces que la funcionaria instructora la conminó para que fuera clara y responsiva en sus contestaciones, desacató tales instrucciones, siendo evidente su actitud evasiva, con lo que se sujetó a los efectos nocivos de su actuar, pues continuó negándose a contestar de manera clara, sincera y espontánea, especialmente cuando se le inquirió sobre el contenido de las conversaciones por mensajes de datos que se celebraron entre los extremos.

Por ello, en atención a lo preceptuado en el artículo 176 del Código General del Proceso⁶, de la valoración integral de los medios probatorios que sobre la prescripción y su contabilización se aportaron al expediente, esta Corporación concluye que sí operó la figura de la interrupción de la prescripción, pues previo a que feneciera el término de exigibilidad de la acreencia -14 de junio de 2018- la ejecutada reconoció de manera tácita la obligación que tenía a su cargo y a favor

⁶ **ARTÍCULO 176. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS.** Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

de la constructora demandante, lo que permitía reiniciar el conteo de los términos correspondientes.

Colofón de lo anterior, se estima acertada la decisión apelada que desechó el medio exceptivo de prescripción extintiva.

3. Por otro lado, la parte ejecutada reprochó que en la sentencia de primer grado no se analizaron de manera correcta los documentos obrantes en el expediente, y de los cuales se desprende el valor real de las acreencias y la naturaleza de los negocios celebrados entre las partes, insistiendo que el saldo establecido en la escritura pública 1849, base de la ejecución, no reflejaba verdaderamente el monto de la obligación a cargo de la ejecutada, pues ella había entregado bienes inmuebles por valor muy superior al allí establecido, lo que redundó en que pagara más de lo debido, y por ende el saldo señalado en el título escriturario que sirvió de base a la obligación no refleja realmente la obligación a cargo de la señora Quintero Córdoba.

Previo a analizar el material probatorio documental y testimonial que se recaudó en el proceso para evaluar los restantes medios de defensa esgrimidos, conviene señalar que ni respecto de las presuntas presiones que ejerció el señor Javier José Vicuña Villota contra la demandada -las cuales a su juicio coartaron su voluntad y produjeron que suscribiera documentos contrarios a su autodeterminación-, ni en relación la supuesta infravaloración de los bienes inmuebles que se entregaron como parte de pago de la obligación, ante el incumplimiento del negocio de compraventa de los lotes Supermanzana I y II, nunca antes la interesada ejerció las acciones legales pertinentes para cuestionar en el escenario procesal propicio su contenido, tal como la nulidad relativa por vicios en el consentimiento y la rescisión por lesión enorme, respectivamente.

En el proceso ejecutivo, si bien se pueden presentar excepciones relativas al negocio jurídico que generó el título de cobro, el tema concreto que concierne dilucidar a este Tribunal, de acuerdo con el planteamiento de la apelación, no consiste en establecer si el contrato es nulo o ineficaz, sino únicamente, si el convenio refleja el verdadero valor de la obligación, pues señala el opugnante que de conformidad con el clausulado de los otros contratos relativos al negocio jurídico de la compraventa de los lotes Supermanzana 1 y 2 y su posterior resciliación, la deuda a cargo de la ejecutada, ya estaría saldada.

En otros términos, el alzadoista insiste en que no pretende desconocer la validez de los contratos que celebró con la sociedad constructora demandante, y sin embargo, anota que el contenido de la transacción no refleja en verdadero querer de su prohijada.

Para abordar dicho punto, se parte de la narración de los hechos que hicieron ambos extremos procesales, según la cual, las relaciones negociales se originaron en la intención de la señora Quintero Córdoba de vender a la constructora representada por Javier José Vicuña Villota, dos lotes de terrenos ubicados en el barrio Mijitayo del municipio de Pasto. En dichos lotes la constructora planeaba realizar un proyecto de vivienda. La venta se plasmó en la Escritura Pública 3750 de 29 de septiembre de 2011 por medio de la cual la ahora ejecutada vendió los mentados inmuebles denominados “Supermanzana 1” y “Supermanzana 2”, en el que se consignó que el precio de venta sería de \$400.000.000 consistentes en la entrega de 10 apartamentos ubicados en ese mismo proyecto. Acto que se aclaró mediante Escritura Pública No. 42 de 18 de enero de 2012 en la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, frente a que el precio estipulado era de \$200.000.000 por cada uno de los predios.

No obstante, para demostrar el verdadero querer negocial, la parte ejecutante aportó al plenario el contrato de promesa de compraventa que suscribieron los extremos procesales el 3 de enero de 2011, en el que se pactó una negociación disímil a la reflejada en la escritura que perfeccionó la promesa, pues el precio de venta se señaló en la suma de \$1.440.000.000, los cuales pagaría el comprador, de la siguiente manera: (i) \$50.000.000 a la suscripción del contrato, en efectivo y cheques, (ii) \$187.500.000 el 3 de abril de 2011, (iii) \$187.500.000 el 3 de junio de 2011, (iv) \$160.000.000, representados en la entrega a la vendedora del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 240-167493, (v) \$65.000.000, representados en un apartamento, (vi) \$195.000.000 el 3 de diciembre de 2011 y (vii) \$595.000.000 en diferentes apartamentos del mismo proyecto de vivienda⁷. Documento que tiene validez porque de la autenticidad de su contenido nada dijo la parte demandada.

También se aportó al plenario la Escritura Pública No. 4086 de 21 de octubre de 2011 por medio de la cual la Sociedad Constructora de Occidente transfirió el dominio del bien inmueble ubicado en el Condominio Miravalle en la ciudad de Pasto, con matrícula inmobiliaria No. 240-167493, por un valor de \$20.000.000, a

⁷ Folios 192 y 193, Archivo 13 Contesta Excepciones

favor de Ronald Humberto Montenegro Quintero, quien según el dicho de la ejecutada es su hijo, es decir, mediante este convenio se dio cumplimiento parcial a lo establecido en la promesa de compraventa.

Posteriormente, atendiendo el relato fáctico de ambos extremos, se presentaron unos inconvenientes sobre la titularidad de los predios vendidos, pues terceros alegaron que también eran sus propietarios, lo que impidió continuar con el proyecto de vivienda, entonces, los contratantes decidieron resciliar el negocio inicial, mediante la suscripción de la Escritura Pública No. 1843 de 14 de junio de 2012 para la resciliación del negocio inicial, declarándolo resuelto y advirtiendo que la señora Quintero Córdoba reembolsó los \$400.000.000 recibidos como precio, y a su vez el comprador restituyó los inmuebles.

Sin embargo, en acto escriturario número 1849 de la misma fecha, los ahora litigantes plasmaron un contrato de transacción, comprometiéndose a resciliar el contrato de compraventa de los lotes Supermanzana 1 y 2, y fue en dicho documento en el que se indicó que la ejecutada adeudaba la suma de \$804.000.000 a la constructora, suma que se comprometió a reintegrarle así: (i) transferir el predio con matrícula inmobiliaria No. 240-167493 por el valor de \$185.000.000, (ii) traspasar el bien raíz con matrícula inmobiliaria No. 240-1859999 que se avaluó en \$100.000.000, (iii) transferir un apartamento y parqueadero ubicados en la ciudad de Pereira, con matrículas inmobiliarias No. 290-154226 y 290-154180, por el valor de \$160.000.000, (iv) la suma de \$359.000.000 restantes se garantizaría con hipoteca sobre un predio en el corregimiento de El Encano del municipio de Pasto, los cuales no generarían intereses por un año.

La mentada hipoteca se protocolizó el mismo día en escritura pública No. 1845, por el valor de \$359.000.000 a favor de la constructora, estableciendo que no generaría intereses por el término de 12 meses.

El traspaso de los bienes otorgados como parte del pago contenido en el contrato de transacción se cumplió por medio de los siguientes actos:

- Escritura Pública No. 1842 de 14 de junio de 2012, por medio de la cual se resolvió el contrato contenido en la escritura pública 4086 relativo a la transferencia del bien inmueble ubicado en el Condominio Miravalle en la ciudad de Pasto, con matrícula inmobiliaria No. 240-167493, y que era parte del precio que la constructora había entregado por los ya mencionados lotes

Supermanzana 1 y 2, es decir que la propiedad de ese inmueble retornó a la titularidad de la constructora demandante.

- Escritura Pública No. 1844 de 14 de junio de 2012, por medio de la cual Ronald Humberto Montenegro Quintero, representado en ese acto por la señora Luz Dary Quintero Córdoba, vendió el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-1859999, ubicado en la *Parcelación Campestre La Estancia* de la ciudad de Pasto, por un valor de \$25.655.000.
- Escritura Pública No. 2561 de 8 de agosto de 2012, por medio del cual Humberto Nicolás Montenegro Solarte y la ahora ejecutada vendieron el apartamento No. 3-02 y el parqueadero S1-13 ubicados en el Edificio Pinares de Cataluña P.H. en la ciudad de Pereira, con matrículas inmobiliarias No. 290-154226 y 290-154180, por un valor de \$68.177.000.

Aunado a ello, el ejecutante dentro del traslado de las excepciones de mérito aportó unos cuadros que se tuvieron en cuenta, según su dicho, para determinar, al momento en que se celebró la resciliación del contrato inicial y la transacción consecuente, la suma que le adeudaba la señora Quintero Córdoba que arrojó \$803.232.000⁸. Como también una serie de recibos con los que pretende acreditar los pagos realizados a favor de la ejecutada⁹, los cuales no fueron tachados por aquella.

Además de ello, en la audiencia de instrucción y juzgamiento se recibieron una serie de declaraciones, adicional al testimonio de Jennifer Alejandra Montenegro Quintero ya analizado, quienes acudieron todos por solicitud del extremo pasivo, a saber, Humberto Nicolas Montenegro (Min. 5:54, Aud. Instr y Juzg. Parte 1) y Ángel María Ayala Burgos (Min 1:06:59, Aud. Instr y Juzg. Parte 1), quienes señalaron ser amigos de la señora Luz Dary Quintero Córdoba, para lo cual resaltaron con extrema precisión no solo la naturaleza de los negocios ya narrados, sino también los números de las escrituras públicas, fechas, valores y demás pormenores de los actos que fundamentaron la defensa - en los que nunca participaron-, actitud que lejos de generar un convencimiento sobre sus dichos, les resta veracidad a la pretensión de probar por este medio, la postura de la parte demandada, relativa a la imprecisión de la obligación ejecutada, pues la regla de experiencia indica que la memoria no guarda detalles tan precisos sobre circunstancias ajenas, y por ende, el testigo que así actúa no lo hace de manera espontánea. Agréguese a lo anterior que estos deponentes tampoco explicaron la razón del conocimiento tan detallado

⁸ Folio 194, Archivo 13 Contesta Excepciones.

⁹ Folios 197 a 211, Archivo 13 Contesta Excepciones.

de aquellos negocios, ni por qué, a pesar de haber transcurrido cerca de diez años de su suscripción recordaban con tal exactitud aquellos detalles, lo que es contrario a las reglas de la experiencia y la sana crítica, desdiciendo de su veracidad.

En el mismo sentido, el testigo Cristián Fernando Cabrera Jurado (Min 44:44, Aud. Instr y Juzg. Parte 1) quien alegó ser el psicólogo de la ejecutada, no brindó mayores elementos de juicio en su declaración, pues refirió las dificultades emocionales que atravesaba en el año 2012 debido a que le detectaron cáncer y el fallecimiento de su padre, pero indicó desconocer detalles del proceso de salud que tuvo, como el año en que le realizaron un procedimiento quirúrgico a raíz de su patología. Además, se itera que no es ese trámite ejecutivo el mecanismo para invalidar los actos negociales por los presuntos vicios en el consentimiento.

Finalmente, la señora Jessica Marcela López Portilla (Min 31:24, Aud. Instr y Juzg. Parte 1), quien fue convocada aludiendo su calidad de contadora pública, frente a la revisión de la documentación aportada por el demandante dentro del presente trámite, en el que señaló que la tabla y los recibos de pago que suman \$569.670.642 no tenían un soporte contable válido, ni cuentan con los requisitos que para tal efecto señala el Código de Comercio y demás normas aplicables. Sin embargo, su concepto lo rindió sin la verificación de los libros contables de la constructora, tal como ella misma lo admitió, es decir, no tiene un conocimiento fáctico suficiente y pormenorizado al respecto, lo cierto es que la parte demandante en ninguna oportunidad pretendió darle este tipo de contenido a los documentos aportados como prueba de la negociación, sino brindar medios demostrativos sobre el verdadero contenido de la relación contractual.

Así las cosas, considera este Tribunal que la conclusión a la que se arribó en la sentencia apelada está debidamente sustentada con los medios suasorios aportados al expediente, pues a pesar de la manifestación insistente de la parte recurrente sobre que no pretende desconocer las negociaciones realizadas, los medios exceptivos que denominó *“Cobro de lo no debido”*, *“Enriquecimiento sin causa”*, *“Fraude procesal”*, *“Temeridad, mala fe y abuso del derecho”*, *“Nulidad del título base de recaudo (...)”* y *“Falsedad ideológica”*, pretendían precisamente que se desatienda el contenido del contrato de transacción.

Pero, claramente los medios probatorios que allegó con el fin de mostrar que otro era el valor de la obligación a cargo de la ejecutada, no sirvieron a dicho propósito,

porque su peso demostrativo no fue suficiente para socavar la determinación del monto de la obligación contenida en el título arrimado como base del juicio ejecutivo.

Por el contrario, el ejercicio valorativo de todos los contratos y convenios arrimados permite sacar a la luz el verdadero acuerdo al que arribaron los contratantes, y con ello se demuestra que el título ejecutivo contentivo de la obligación por la suma de \$359.000.000 a cargo de la demandada, más sus intereses, es exigible a través de la presente causa.

Al margen de la estimación económica que se le otorgó a los inmuebles dentro de las escrituras públicas que los transfirieron, lo cierto es que esa diferencia bien pudo obedecer a una práctica comercial, en la que estuvieron de acuerdo ambas partes, consistente en plasmar en los actos escriturarios, avalúos inferiores al precio realmente pagado por el comprador, tal como lo muestra en este caso el contrato de promesa de compraventa de los predios del barrio Mijitayo de esta localidad, fechados el 3 de enero de 2011, en el que se plasmó como precio de los mismos la suma de \$1.440.000.000, aspecto frente al que no solo guardó completo silencio la demandada al contestar la demanda, sino que su actitud renuente al contestar las preguntas, como se anotó en precedencia, permiten concluir la veracidad del pacto contractual allí establecido.

En suma, en criterio del Tribunal, la veracidad del clausulado de la promesa de compraventa no fue demeritado y sí refleja el verdadero monto y forma de pago en que se determinó esa venta primigenia, lo que excluye, en este aspecto la cuantía fijada en la escritura pública que formalizó el convenio pre contractual.

De otra manera no se explica probatoriamente por qué la demandada aceptó suscribir todas las escrituras que se derivaron de la resciliación del contrato de compraventa originario, reflejando un valor muy distinto a los \$400.000.000, pactados en esa escritura pública inicial. Admitir la tesis de la ejecutada, supondría dejar en pie los elementos relacionados con el negocio jurídico, incluida la voluntad y la plena capacidad de celebrarlos, y restar validez exclusivamente al precio, más aún, cuando la promesa de compraventa, sí trae los elementos de convencimiento suficientes para esclarecer dicha controversia, determinando que una vez realizado el cruce de cuentas entre las partes y volviendo las cosas a como estaban antes de la venta de los lotes Supermanzana 1 y 2, quedó a cargo de la vendedora, la suma de dinero que se plasmó en la escritura 1849 base de la ejecución.

La recurrente tampoco controvertió ni brindó una justificación plausible sobre los documentos adicionales que aportó la constructora para apalancar su tesis del caso, como fueron los recibos que indican el pago de \$569.670.642 por este negocio, es decir, que superan los \$400.000.000 que contenía el acto escriturario originario, a lo que se debe adicionar, claro está, el bien inmueble dado como parte de pago.

Por ello, es que se justifica que en el año 2012 ante el decaimiento del proyecto de vivienda que se pretendía realizar en los lotes vendidos por la entidad demandante derivado de los conflictos sobre su propiedad, en la escritura pública en que las partes pactaron la resciliación del contrato se estableciera como suma a devolver los mismos \$400.000.000, e inmediatamente después se protocolizó la transacción entre las partes sobre las acreencias mutuas reflejando la realidad de la voluntad negocial.

Se itera, que no son de recibo para esta Corporación los alegatos del extremo recurrente relativos a una posición de indefensión de la ejecutada, o que el representante legal de la constructora haya actuado de mala fe, lo que permitiría eventualmente invalidar el acuerdo de voluntades, pues ninguna de tales circunstancias se encuentran respaldadas en medios de convicción que permita su prosperidad, por el contrario es dable presumir que ambos contratantes se encontraban en pleno uso de sus capacidades mentales para disponer sobre su patrimonio y adquirir las obligaciones que hayan estimado necesarias, como lo hicieron no solo en el contrato de transacción, sino en las múltiples escrituras que celebraron el mismo día y posteriormente para materializar su acuerdo.

Tampoco es dable aceptar que la suma de \$804.000.000 ya se encuentra cancelada por los bienes dados como parte de pago, de acuerdo con los avalúos comerciales que se aportaron a este expediente con el escrito de excepciones y no fueron controvertidos, según los cuales, el precio de dichos bienes para el año de su entrega al comprador sumaban \$929.634.847, pues a dichos inmuebles, de manera voluntaria las partes les asignaron una valuación determinada, sin que desde el año 2012, en que se firmó la transacción, la ejecutada haya presentado demanda judicial o siquiera reclamación extraprocesal para que se declare su invalidez sobre la base de una eventual lesión enorme, o indemnización de perjuicios, por lo que no este el escenario adecuado para restar eficacia a acuerdos cuya validez no ha sido demeritada, porque ello excede el ámbito del juicio ejecutivo, en tanto en este solo se busca hacer el cobro de unas sumas de dinero a cargo de la parte obligada,

siempre que cumpla con las características de ser claro, expreso y exigible, lo que aquí quedó demostrado, ante la falta de prueba de lo contrario.

A este respecto, es necesario anotar un aspecto que llama la atención de la Corporación, concretamente frente al inmueble ubicado en el Condominio Miravalle en la ciudad de Pasto, con matrícula inmobiliaria No. 240-167493, pues en el año 2011 la constructora lo entregó como parte de pago al hijo de la persona hoy ejecutada, por el valor de \$160.000.000 y al año siguiente, ante la resciliación del contrato, su estimación ascendió a \$185.000.0000, sin embargo, reprocha ahora que su valor comercial debe reconocerse en \$400.249.238, sin tener en cuenta que es el mismo bien que ya se le había dado como parte de pago, y por consiguiente la eventual indebida tasación de su avalúo también recae y la afecta a ella sobre el precio pagado por los lotes en Mijitayo.

En este orden de ideas, se desecharán los argumentos que frente a la valoración probatoria y motivación esgrimió el apoderado judicial de la demandada en el presente asunto.

4. En consecuencia, agotados los argumentos expuestos por la parte ejecutada, se confirmará la sentencia recurrida, condenándose en costas de segunda instancia al extremo apelante.

En mérito de lo expuesto el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO**, en **SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE¹⁰:

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el 19 de agosto de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, dentro del proceso ejecutivo propuesto por la Sociedad Constructora Occidente S.A.S., quien cedió sus derechos litigiosos a Rudy Adriana Samudio García y Wilson Pelayo Solarte Díaz, en contra de Luz Dary Quintero Córdoba.

¹⁰ El Magistrado Gabriel Guillermo Ortiz Narváez se encuentra de permiso, de conformidad con la Resolución No. 070 de 18 de marzo de 2022.

SEGUNDO.- Condenar en costas de segunda instancia a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimo legales mensuales vigentes.

TERCERO.- DEVUÉLVASE el presente asunto junto con la actuación surtida en ésta Corporación, al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE