

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA
PEREIRA – RISARALDA

SC-0019-2023

ASUNTO : SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO - COMERCIAL
PROCESO : VERBAL – RESOLUCIÓN CONTRACTUAL
DEMANDANTE : REINALDO DE J. ZEFFERINI PÉREZ
DEMANDADA : PROGRESSIVE HORIZON COLOMBIA SAS
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA ROSA DE CABAL RDA.
RADICACIÓN : 66682-31-03-001-**2021-00138-01**
TEMAS : VALORACIÓN PROBATORIA – PRUEBA DEL PAGO
MG. SUSTANCIADOR : DUBERNEY GRISALES HERRERA
APROBADA EN SESIÓN : 217 DE 09-05-2023

NUEVE (9) DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

1. EL ASUNTO POR DECIDIR

La apelación de la parte demandada, contra la sentencia del día **02-03-2022** (Expediente recibido el día 14-03-2022), con la que se dirimió la primera instancia.

2. LA SÍNTESIS DE LA DEMANDA

2.1. LOS HECHOS RELEVANTES. Entre las partes se celebraron el 04-08-2015, cuatro (4) promesas de compraventa de los siguientes apartamentos, todos ubicados en “*El portal de las araucarias PH*”: **(i)** No.201B (2ª etapa); **(ii)** No.201C (2ª etapa); ambos en la torre 2, piso 1º; **(iii)** No.301B (3ª etapa); y,

(iv) No.301C (2ª etapa), torre 3, piso 1º. El precio de cada inmueble prometido fue \$94.379.525, con fecha de pago el día 30-11-2015.

La entrega sería en los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de las escrituras (Cláusula No.8ª); los dos (2) primeros apartamentos debían entregarse el 03-03-2016 y los dos (2) segundos, el 08-03-2017. A la fecha la sociedad no ha suscrito las escrituras, ni ha entregado los predios; por tal razón reclama perjuicios y las arras (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta 01.CuadernoPrimeraInstancia, pdf No.004, folios 1-5).

2.2. LAS PRETENSIONES. **(i)** Declarar el incumplimiento de la demandada; y, condenarla a: **(ii)** Reintegrar el precio pagado (\$377.518.100); **(iii)** Entregar las siguientes sumas: **(a)** \$37.751.810 por concepto de arras pactadas; y, **(b)** \$153.440.000 como lucro cesante; **(iv)** Indexar los montos mencionados; y, **(v)** Condenar en costas (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta 01.CuadernoPrimeraInstancia, pdf No.004, folios 6-9).

3. LA DEFENSA DE LA PARTE PASIVA

PROGRESSIVE HORIZON COLOMBIA SAS. Admitió algunos hechos, otros los negó o dijo no le constaban, explicó que el actor fue contratante incumplido, pues omitió pagar el precio. Se opuso a las pretensiones y excepcionó: **(i)** Cobro de lo no debido; **(ii)** Temeridad y mala fe de la parte actora; **(iii)** Enriquecimiento sin justa causa.

También adujo inexistencia de: **(iv)** Mora y obligación de dar del demandado como promitente vendedor; **(v)** Obligación para el demandado de indemnizar perjuicios; **(vi)** Prueba del pago del demandante; **(vii)** Obligación clara, expresa y exigible en los contratos aportados; **(viii)** Pacto comisorio y/o forma expresa de desistimiento; y finalmente que **(ix)** Los contratos prometidos no producen obligación alguna (Ibidem, pdf No.027).

4. EL RESUMEN DE LA SENTENCIA APELADA

En la resolutive declaró: **(i)** Fracasadas las excepciones; **(ii)** Incumplidos los cuatro (4) contratos de compraventa por parte de la convocada; **(iii)** Resueltos los convenios; y, consecuentemente, condenó: **(iv)** Al pago de: restituciones mutuas por \$377.518.100, arras por \$28.313.857 y lucro cesante por \$153.440.000; también, **(v)** Condenó en costas a la demandada.

Encontró acreditados los presupuestos de la acción resolutoria (Es pretensión¹), pues los contratos son válidos, el demandante es contratante cumplido por haber acreditado el pago del precio y, aunque no asistió a la notaría, en la fecha pactada, fue por los aplazamientos de su contraparte. También se demostró la falta de allanamiento de esta, ya que omitió fijar nueva fecha para suscribir la escritura y, además, enajenó los inmuebles.

El pago se probó con un documento y los testimonios de Alejandro Chiossone y Edwin Flores, así como el interrogatorio del actor; que a la vez sirvieron para desestimar las excepciones (Ibidem, pdf No.98 y archivo No.97, tiempo 00:00:54 a 00:52:28).

5. LA SÍNTESIS DE LA APELACIÓN

5.1. LOS REPAROS DE LA DEMANDADA. **(i)** Indebida valoración probatoria, sobre el pago del demandante, así: (a) El interrogatorio del actor; (b) La atestación de Alejandro Chiossone; (c) La versión de Edwin Flores; y, (d) Las pruebas documentales: la declaración extrajuicio (Sic), la certificación migratoria, la escritura pública No.2285 de 09-09-2013, las constancias de la directora de gestión de negocios fiduciarios de Alianza Fiduciaria SA, el

¹ En la dogmática procesalista está esclarecido que la acción no se clasifica, sí la pretensión. **(1)** ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, procedimiento civil, tomo I, ESAJU, 2019, 5ª edición, Bogotá, p.107. También: **(2)** LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Bogotá DC, Dupre editores, 2019, p.323; **(3)** RICO P., Luis A. Teoría general del proceso, 3ª edición, Leyer SA, Bogotá DC, 2013, p.263.

Revisor fiscal de la demandada; y, unos correos electrónicos; así mismo, **(ii)** Inadecuada motivación para despachar las excepciones (Ibidem, pdf No.99).

5.2. LA SUSTENTACIÓN. Según el Decreto Presidencial No.806 de 2020, la recurrente aportó por escrito, la argumentación de sus reparos en tiempo (Carpeta 02Segundainstancia, carpeta 02C3ApelSentencia, pdf No.08). Se expondrán al resolver.

6. LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA PARA DECIDIR

6.1. LOS PRESUPUESTOS DE VALIDEZ Y EFICACIA PROCESAL. La ciencia procesal mayoritaria² en Colombia los entiende como los *presupuestos procesales*. Otro sector³⁻⁴ los denomina como en este epígrafe, pues se acompasa mejor a la sistemática procesal nacional. La demanda es idónea y las partes son aptas para intervenir. Ninguna causal de invalidación hay, que afecte la actuación.

6.2. LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. En múltiples decisiones se ha dicho que este estudio es de oficio⁵. Diferente es el análisis de prosperidad de la súplica. Es presupuesto de las pretensiones para emitir decisión de mérito, es decir, resolutive de la postulación, que no de sentencia favorable. En este evento se satisface en ambos extremos.

Ha reiterado esta Magistratura que, para el examen técnico de este aspecto, es imprescindible definir la modalidad de pretensión planteada, en ejercicio del derecho de acción, así se identificarán quiénes están habilitados, por el ordenamiento jurídico, para elevar tal pedimento, y, quiénes para resistirlo;

² DEVIS E., Hernando. El proceso civil, parte general, tomo III, volumen I, 7ª edición, Bogotá DC, Diké, 1990, p.266.

³ LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Bogotá DC, Dupre editores, 2019, p.781.

⁴ ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, procedimiento civil, tomo 2, ESAJU, 2020, 7ª edición, Bogotá, p.468.

⁵ CSJ, Civil. Sentencias: **(i)** 14-03-2002, MP: Castillo R.; **(ii)** 23-04-2007, MP: Díaz R.; No.1999-00125-01; **(iii)** 13-10-2011, MP: Namén V., No.2002-00083-01; **(iv)** SC -1182-2016, reiterada en SC-16669-2016. **(v)** TS. Pereira, Sala Civil – Familia. Sentencia del 29-03-2017; MP: Grisales H., No.2012-00101-01.

es decir, esclarecida la súplica se determina la legitimación sustancial de los extremos procesales.

Se postularon como principales la resolución contractual de las promesas celebradas (Carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta 01.CuadernoPrimeraInstancia, pdf No.002, folios 10-50), y como consecuenciales, unas condenatorias restitutorias y de perjuicios.

Ahora, la vocación de triunfo de los anunciados pedimentos, se condiciona a la demostración de los siguientes presupuestos estructurales, decantados en el derecho judicial nacional⁶: **(i)** La existencia de un negocio jurídico bilateral válido; **(ii)** Ser el demandante, contratante cumplido de sus prestaciones (CSJ⁷), o cuando menos, que se haya allanado a acatarlos en la forma y tiempo debidos; y por último, **(iii)** Que el demandado haya incumplido en forma grave⁸, total o parcial, sus compromisos contractuales.

La legitimación no corresponde a la mera condición de partes en las promesas, como entendió el fallo confutado, amerita verificar el acato cabal de los deberes adquiridos por el demandante; y de lado del demandado, constatarse la desatención de sus condignas cargas negociales (2021)⁹.

Como se ha visto, la legitimación por activa y pasiva se identifica con los dos (2) últimos supuestos estructurales de la súplica resolutoria; entonces, se examinarán estos aspectos adelante, pues concentran los reproches del apelante. Así ha entendido esta Sala (2021)¹⁰, en su precedente.

6.3. EL PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER. ¿Se debe revocar la sentencia estimatoria proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de

⁶ CSJ, Civil. Sentencias: **(1)** 05-11-1979, MP: Ospina B.; **(2)** 27-01-1981, MP: Murcia B.; **(3)** 16-05-2002, No.6877; **(4)** 08-12-2009, MP: Solarte R., No.1996-09616-01; **(5)** 14-12-2010, MP: Solarte R., No.2002-08463-01; **(6)** SC-038-2015.

⁷ CSJ. SC-1209-2018.

⁸ CSJ, Civil. Fallos: **(1)** 11-09-984, MP: Murcia B.; **(2)** 18-12-2009, MP: Solarte R., No.1996-09616-01.

⁹ ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, tomo 4º, procesos de conocimiento, Esaju, Bogotá DC, 2021, p.314.

¹⁰ TSP. SC-0070-2021.

Cabal, R., según la apelación de la demandada; o debe confirmarse o modificarse?

6.4. LA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO

6.4.1. Los límites de la apelación impugnativa. En esta sede se definen por los temas objeto del recurso, patente aplicación del modelo dispositivo del proceso civil nacional [Arts. 320 y 328, CGP]; se reconoce hoy como la *pretensión impugnativa*¹¹, novedad de la nueva regulación procedimental del CGP, según la literatura especializada, entre ellos el doctor Forero S.¹². El profesor Bejarano G.¹³, discrepa al entender que contraviene la tutela judicial efectiva, de igual parecer Quintero G.¹⁴, mas esta Magistratura disiente de esas opiniones, que son minoritarias.

Acoge la aludida restricción, de manera pacífica y consistente, esta Colegiatura en múltiples decisiones, por ejemplo, las más recientes: de esta misma Sala y de otra¹⁵. En la última sentencia mencionada, se prohijó lo argüido por la CSJ en 2017¹⁶, eso sí como criterio auxiliar, ya en decisiones posteriores y más recientes, la CSJ¹⁷ (2019, 2021 y 2022), en sede de casación reiteró la tesis de la referida pretensión. El profesor Parra B.¹⁸, arguye en su obra (2021): “*Tiene como propósito esta barrera conjurar que la segunda instancia sea una reedición de la primera y se repita esta innecesariamente. Además, respeta los derechos de la contraparte, pues esta se atiene a la queja concreta.*” De igual parecer

¹¹ ÁLVAREZ G., Marco A. Variaciones sobre el recurso de apelación en el CGP, En: INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO PROCESAL. Código General del Proceso, Bogotá DC, editorial, Panamericana Formas e Impresos, 2018, p.438-449.

¹² FORERO S., Jorge. Actividad probatoria en segunda instancia, En: ICDP. Memorias del XXXIX Congreso de derecho procesal en Cali, Bogotá DC, editorial Universidad Libre, 2018, p.307-324.

¹³ BEJARANO G., Ramiro. Falencias dialécticas del CGP, En: ICDP. Memorial del Congreso XXXVIII en Cartagena, editorial Universidad Libre, Bogotá DC, 2017, p.639-663.

¹⁴ QUINTERO G., Armando A. El recurso de apelación en el nuevo CGP: un desatino para la justicia colombiana [En línea]. Universidad Santo Tomás, revista virtual: *via inveniendi et iudicandi*, julio-diciembre 2015 [Visitado el 2020-08-10]. Disponible en internet: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6132861.pdf>

¹⁵ TS, Civil-Familia. Sentencias del (i) 19-06-2020; MP: Grisales H., No.2019-00046-01 y (ii) 04-07-2018; MP: Saraza N., No.2011-00193-01, entre muchas.

¹⁶ CSJ. STC-9587-2017.

¹⁷ CSJ. SC-2351-2019; SC-3148-2021; y, SC-1303-2022.

¹⁸ PARRA B., Jorge. Derecho procesal civil, 2ª edición puesta al día, Bogotá DC, Temis, 2021, p.403.

Sanabria Santos¹⁹ (2021).

Ahora, también son límites para la resolución del caso, el principio de congruencia como regla general [Art. 281, ibidem]. Las excepciones, es decir, aquellos temas que son revisables de oficio son los asuntos de familia y agrarios [Art.281, parágrafos 1º y 2º, ibidem], las excepciones declarables de oficio [Art.282, ibidem], los presupuestos procesales²⁰ y sustanciales²¹, las nulidades absolutas [Art.2º, Ley 50 de 1936], las prestaciones mutuas²², las costas procesales²³ y la extensión de la condena en concreto [Art.283,2, CGP], entre otros. Por último, la competencia es panorámica cuando ambas partes recurren en lo que les fue desfavorable [Art.328, inciso 2º, CGP].

6.4.2. EL CASO CONCRETO. La principal crítica es haberse entendido que el demandante pagó el precio. Explica el recurrente que, conforme a su análisis, debió tenerse por contratante incumplido. Además, alega precaria motivación para resolver las excepciones.

El estudio solo versará sobre estos aspectos, sin considerar el cuestionamiento agregado en la fase de sustentación de esta apelación, atinente a la indebida tasación de perjuicios, en razón a que es extraño a los reparos concretos formulados (Acápito 5.1. de esta sentencia); por ende, mal puede ser examinado ahora, como se disertara con profusión ya, en el epígrafe anterior.

6.4.2.1. REPARO No.1º. SUSTENTACIÓN. No se demostró el pago del precio de las promesas por el demandante, según el razonamiento probatorio que enseguida se explicita.

¹⁹ SANABRIA S., Henry. Derecho procesal civil, Universidad Externado de Colombia, Bogotá DC, 2021, p.703 ss.

²⁰ CSJ, SC-6795-2017. También sentencias: (i) 24-11-1993, MP: Romero S.; (ii) 06-06-2013, No.2008-01381-00, MP: Díaz R.

²¹ CSJ. SC-1182-2016, reiterada en la SC-16669-2016.

²² CSJ, Civil. Sentencia del 15-06-1995; MP: Romero S., No.4398.

²³ LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Bogotá DC, Dupré, 2019, p.1079.

a. La versión del actor es inconsistente, incoherente y confusa, ya que aseveró que la segunda parte del pago del precio fue en Venezuela el 30-10-2015, cuando en la demanda se había informado que era el 30-11-2015; además, Alejandro J. Chiossone acreditó que en esa época no estuvo en ese país.

Cómo es posible que olvidara dónde hizo un pago por un monto de 127.500 dólares, es cuantía relevante, por ende, incomprensible que el fallo entendiera que es una “mera contradicción” o imprecisión de su parte. Es una eventual falsedad, pues se itera, se probó que, materialmente, Alejandro no estuvo en Venezuela, para el momento en que aquel indicó.

Con sus respuestas se demostró que: **(i)** La gestión encomendada al abogado Edwin Flórez fue precaria respecto a la verificación de la titularidad del inmueble, en el que se construirían los bienes prometidos en venta; y que **(ii)** Mintió al afirmar que el documento aclaratorio fue redactado por Alejandro J. Chiossone, pues procedía de aquel profesional y como una garantía de acuerdo con la literalidad del correo con el que se remitió.

b. El testimonio de Alejandro J. Chiossone, fue claro y consistente en sus respuestas; fue respaldado con otros medios de prueba. Afirmó con precisión que ningún pago recibió del actor, pues para el año 2015 no estuvo en Venezuela y se probó con la certificación de movimientos migratorios.

Explicó que el “documento aclaratorio” firmado y autenticado el 27-11-2015, fue remitido por el abogado Edwin Flores y su finalidad era la expuesta en el correo electrónico remisorio (Fechado 04-11-2015 a las 15:11pm), esto es, garantizar el pago en caso de incumplimiento, por otras obligaciones de negociaciones anteriores que tuvo con el actor y su padre en el año 2013. Ese era el objetivo principal de las promesas de compraventa. Aquella misiva se incorporó al expediente, el 02-12-2021, sin tacha de la parte actora.

c. El abogado Edwin Flores indicó que su cliente le informó haber realizado el pago, afirmación que constató en llamada con el señor Chiossone y por ello

le envió el referido documento aclaratorio, a manera de soporte de la transacción; sin embargo, omitió mencionar que el mensaje de correo precisaba que era para garantizar el pago en caso de incumplimiento. Nótese que no presenció la entrega de dinero. Aceptó remitir el correo electrónico con el documento aclaratorio a Alejandro J. Chiossone en octubre de 2015.

En suma, es un testimonio confuso e incongruente, pues, aseguró verificar la titularidad del inmueble en cabeza de la demandada, para el momento de firmar las promesas y por eso aconsejó a su cliente que negociara; cuestión ajena a la realidad, conforme la escritura pública No.2285 de 09-09-2013 donde se constituyó fiducia mercantil a favor de Alianza Fiduciaria SA.

En el mismo sentido, si conoció los convenios antes de la suscripción, cómo siendo profesional del derecho, dejó de advertir ese cambio que quedó descrito en la cláusula tercera. Su explicación fundada en las diferencias del derecho fiduciario de Venezuela y Colombia parece inverosímil.

d. La certificación migratoria, emitida por el Ministerio de Relaciones Exteriores, que da cuenta de las entradas y salidas de Colombia del señor Alejandro J. Chiossone, demuestran que no estuvo en Venezuela en el año 2015.

e. La declaración extrajuicio del referido señor rendida el 11-11-2021, fue apreciada en forma individual, cuando sus dichos fueron ratificados en la atestación recogida en el proceso y respaldados con la certificación migratoria y los correos electrónicos incorporados al expediente el 02-12-2021. Estos medios deben valorarse en forma conjunta²⁴.

f. La escritura pública No.2285 de 09-09-2013 donde se constituyó fiducia mercantil a favor de Alianza Fiduciaria SA sobre el bien con matrícula

²⁴ CSJ. SC-9193-2017.

No.296-64317, que acredita que, para la fecha de la firma de las promesas, el predio ya no tenía como titular de dominio a la demandada.

g. Las certificaciones emitidas por la directora de gestión de negocios fiduciarios de Alianza SA de 07-07-2021 y el Revisor fiscal de la demandada.

Y, **(h)** Los correos electrónicos incorporados al expediente el 02-12-2021 así: uno fechado 15-02-2017 denominado “consideración” donde el abogado Edwin Flores, explicitó que las promesas de compraventa fueron suscritas como una garantía para el demandante. En concreto señaló: “ (...) *cumplimos este agosto dos años del viaje a Pereira y en cuyo momento se suscribieron documentos de opciones de compra de cuatro apartamentos y el cumplimiento de dicho pago de acuerdo a esos documentos y el compromiso de pago era febrero del año 2016 y en caso de que no cancelases nos darías en pago los 4 inmuebles (sic) cuyas fechas están escritas para febrero 2016 y febrero 2017 (...)*”; y, otro del 26-06-2019 nominado “dación en pago para cancelación total de deuda”.

6.4.2.2. RESOLUCIÓN. Fracasa. El examen del acervo probatorio permite inferir que el precio fue pagado, según razonó el fallo.

El precio de cada inmueble se estipuló en la cláusula cuarta (4ª), por noventa y cuatro millones trescientos setenta y nueve mil quinientos veinticinco pesos (\$94.379.525), pagaderos en dos cuotas, la primera, en la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000) y, la segunda, el restante para alcanzar aquel tope. Tales sumas debían estar saldadas, dos para el 15-02-2016 (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.002, folios 15 y 26) y dos para el 15-02-2017 (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.002, folios 36 y 45); o al momento de otorgar las respectivas escrituras. Nótese que no se identificó el lugar o a quién debían pagarse.

La sentencia rebatida indicó que el actor dijo haber cumplido con el pago así: a la firma de las promesas entregó en efectivo 2500 dólares y el restante

también en dólares (127.500), se lo dio a Alejandro Chiossone en Venezuela el día 30-10-2015.

Explicó la decisión que, de lo primero fue testigo presencial Edwin Flores y, de lo segundo, si bien el demandante fue impreciso en el lugar, pues el señor Chiossone declaró que para esa fecha no estuvo en ese país, este como representante legal de la demandada, suscribió y autenticó un documento el 27-11-2015, que con claridad señala el recibo de todo el dinero en efectivo y en cumplimiento de las promesas; así entonces, la contradicción aducida por el demandante es insuficiente para restar credibilidad a su versión.

Concluyó que las declaraciones posteriores del señor Chiossone, una extraprocesal y otra en este debate (No son documentos como dijo el apelante), desmintiendo aquel documento, no convencen porque la información vertida allí es muy precisa al identificar los cuatro (4) contratos, la calidad del representante de la compañía como legitimado para recibir y la cuantía de los precios convenidos. Dejó de demostrarse que quien recibió, tuviese prohibición en ese sentido como arguyó la demandada, hace parte del giro ordinario de la actividad social y ninguna duda generó sobre su relación con otros negocios.

Además, el mencionado pago halló respaldo en la atestación de Edwin Flores, quien en forma detallada y concreta explicó las circunstancias de las promesas de compraventa, amén de su coherencia y ser testigo presencial sin interés directo en el asunto, dada su calidad de asesor, cuestión que difiere con el señor Chiossone, cuya objetividad se limita en razón a representar a la demandada; en adición, esgrimió el principio de coherencia en la teoría de los actos propios.

Como se indicara, al resolver la apelación contra el auto denegatorio de pruebas en este mismo asunto²⁵, los hechos a demostrar (Tema de prueba),

²⁵ TS. Pereira, Sala Civil – Familia. AC-0055-2022.

giran en torno al pago como acto jurídico y sus elementos: **(i)** Quién puede hacer el pago [Art.1630, 1631 CC]; **(ii)** A quién debe pagarse, quién está facultado [Arts.1634 y 1638, CC]; **(iii)** Cómo debe hacerse [Arts.1649, CC], esto es, qué prestación se debe, dinero en el caso del promitente comprador; por último, **(iv)** Dónde debe pagarse [Art.1645, ibidem]. En suma, se trata de configurar la solución [Art.1616, ibidem] como forma de extinguir la obligación debida en el convenio preparatorio.

Ahora, si bien al reseñar la sustentación se separaron los aspectos indebidamente apreciados para cada medio, según la impugnante; esas afirmaciones se entremezclan acorde con aquello que consideran probado, por tanto, pasarán a estudiarse en forma conjunta.

Con la mira en los remarcados hechos, el primer reproche es que el segundo pago no pudo haberse hecho en Venezuela porque el señor Alejandro J. Chiossone, para ese año (2015), ningún registro de salidas tiene del país, conforme constancia de migración (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.087) y así manifestó, tanto en declaración extrajuicio (Carpeta 01PrimeraInstancia, pdf No.047, folios 27-29) como en la versión rendida en el proceso (Carpeta 01PrimeraInstancia, archivo No.092 tiempo 00:00:49 a 00:29:38).

El lugar del pago, siendo aspecto importante que pudo acordarse [Art.1645, CC], aquí fue preterido como se lee en el clausulado, y como es asunto mercantil cabría acudir al domicilio del promitente vendedor [Art.876, CCo]; sin embargo, la defensa de la recurrente no reclama que debió hacerse en Santa Rosa de Cabal (Domicilio), sino que cuestiona que se diga hecho en Venezuela, pues se acreditó que Alejandro no ingresó a ese país en 2015, pero más importante y central para decidir: ningún reparo se hizo en la apelación, ni siquiera integró el debate en primera sede, por ende, inexorable concluir que está excluido de esta alzada.

La finalidad de la inconsistencia que ve el impugnante es demeritar la credibilidad de la afirmación sobre el pago en aquel país, hecha por el señor Zefferini.

Para esta Sala se muestra débil esa imprecisión, pues son un hecho notorio las condiciones políticas y sociales de Venezuela desde ya hace varios años, y eso explica que las entradas y salidas no sean siempre por la vía oficial, son verosímiles aquellas clandestinas, como indicó el testigo Edwin Flores (Ibidem, archivos Nos.094 desde 00:00:44 hasta 096 tiempo 00:12:40). A lo que debe sumarse, la disertación probatoria siguiente, que tiene por ejes analíticos la tasación individual y conjunta de los materiales de prueba base del pago [Art.176, CGP].

Postula la parte recurrente que la época del pago no es clara, pues en la demanda se dijo 30-11-2015 (Ibidem, archivo No.004, folio 3, hecho 4º) mientras que el actor afirmó que fue el 30-10-2015 (Ibidem, archivos Nos.051 y 052 hasta tiempo 00:10:18). En efecto examinada esa pieza procesal y su declaración, se advierte esa diferencia, mas tampoco se aprecia apto para derruir su mérito, pues en todo caso conforme los convenios esa obligación debía cumplirse antes del 15-02-2016 y las citadas fechas son anteriores; el “documento aclaratorio” en forma expresa reconoce que el pago es anticipado (Cláusula 3ª).

Similar suerte corre el reproche de que fue precaria la gestión del abogado Edwin Flores, pues pese a que dijo haber verificado la titularidad del bien donde se construirían los inmuebles objeto de la promesa, no se percató que sobre ellos pesaba una fiducia que modificada esa característica; obsérvese que, esa constatación de la situación jurídica del bien que hace un contratante juicioso, ninguna incidencia tiene en el pago, máxime cuando en las promesas, esa obligación no se circunscribió a la entidad sobre la que recaía esa figura financiera.

Ahora, la aseveración del señor Alejandro J. Chiossone en audiencia el 02-03-2022 (Ibidem, archivo No.092 tiempo 00:00:49 a 00:29:38) respecto a que no

recibió los 127.500 dólares, a pesar de ser igual a la rendida en forma extraprocesal el 11-11-2021 (Ibidem, pdf No.047, folios 27-29), contradice el “documento aclaratorio” que suscribió y auténtico con antelación (27-11-2015), que da cuenta expresamente que recibió la suma correspondiente al precio (Ibidem, pdf No.038, folios 40-41, cláusula tercera); entonces, hácese necesario revisar esa retractación vertida.

Para sopesar el poder de convicción de las versiones, deben cumplirse las pautas legales y jurisprudenciales, que de antaño (1993²⁶⁻²⁷) y aún vigentes (2016)²⁸, ha trazado la doctrina nacional²⁹; previstas antes por el artículo 228, CPC, hoy 221, CGP; exigen que sean narraciones: (i) Responsivas; (ii) Exactas; (iii) Completas; (iv) Expositivos de la ciencia de su dicho; (v) Concordantes, es decir, constantes y coherentes consigo mismos; y, además, (vi) Armónicas con otros medios de prueba; una vez constatadas estas pautas, podrá afirmarse su poder de convicción.

Adicionalmente, debe tenerse presente que, según las reglas de la experiencia social, hay más propensión para favorecer a aquel con quien median relaciones de afecto (Parentesco, dependencia, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, así como los antecedentes personales y otras causas); por ello, el juicio valorativo es más estricto, es decir, con más prudencia, dado que subyace allí la maleabilidad de la naturaleza humana.

Esto para relieves que Alejandro es quien para la fecha de la firma del documento era representante legal de la demandada (Ibidem, archivo No.038, folios 10-11) y al presentar la demanda (04-05-2021. Ibidem, pdf No.005) era miembro principal de la Junta Directiva de esa sociedad (04-05-2021. Ibidem, pdf No.002, folios 5-9). Razona la CSJ³⁰, cuando explicita que la credibilidad se

²⁶ CSJ, Civil. Sentencia del 07-09-1993; MP: Jaramillo S., No.3475.

²⁷ CSJ, Civil. Sentencia del 04-08-2010; MP: Munar C.

²⁸ CSJ. SC-1859-2016.

²⁹ AZULA C., Jaime. Manual de derecho procesal, tomo VI, pruebas judiciales, Temis, Bogotá DC, 2015, p.97 y ss.

³⁰ CSJ, Civil. SC-4361-2018.

condiciona, no solo a su verosimilitud individual, sino al soporte que hallen en los demás instrumentos de prueba recolectados. Del mismo parecer es el profesor Peña A.³¹, en opinión compartida por esta Sala.

Descendiendo al testimonio de don Alejandro luce desprovisto de corroboración con otros medios de convicción, dicho con los parámetros atrás anotados, carente de armonía con el resto de cúmulo probatorio. También se resiente su credibilidad porque en la mayoría de sus respuestas es dubitativo, tiene largos silencios antes de contestar, usó la expresión “mmmmm”, repetía las preguntas y palabras antes de iniciar la mayoría de las respuestas, su voz fue temblorosa; en suma, no fue espontáneo (Ibidem, archivo No.092 tiempo 00:00:49 a 00:29:38).

Al referir la existencia de otros negocios con el actor y su padre, si bien dio algunos detalles, fueron genéricos como el año (2013) y que eran inversiones en divisas, omitió datos como la cuantía o fechas concretas. Ninguna razón dio de por qué el documento aclaratorio era un respaldo personal, cuando dijo actuar expresamente a nombre de la constructora.

No se pasa por alto, su condición de comerciante con estudios universitarios de administración y ser representante legal de la demandada, tales circunstancias, bastan para comprender que estaba en su esfera ordinaria de conocimiento, los importantes efectos que generaba suscribir un documento en esos concretos términos; a su alcance estuvo haber documentado en debida forma que se trataba de una garantía y no un pago efectivo, máxime la cuantía de los contratos y que comprometía a la compañía.

A la luz de las reglas de la sana crítica las condiciones personales y profesionales, hacen improbable entender que firmara así, un acto jurídico que no se correspondía con la realidad, a sabiendas de las gravísimas implicaciones, jurídicas y económicas, que tenía para su representada. Eran

³¹ PEÑA A., Jairo I. Prueba judicial, análisis y valoración, Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá DC, 2008, p.158.

posibilidades ciertas, valerse de asesorías en derecho, para estudiar y diseñar una opción válida y legítima que salvaguardara los intereses de todos los comprometidos.

Comprende esta Corporación que al tratarse de una retractación ha de existir un motivo fundado generador del cambio de parecer; es absolutamente razonable que medie una explicación suficiente y convincente, que dé cuenta de esa variación, máxime cuando se trate de actos jurídicos como el pago de una obligación, que sin duda apareja relevantes consecuencias. Es que no se trata de simples variaciones de opinión.

Y, en el caso concreto, el relato del deponente en manera alguna ofrece una razón plausible que ilustre y persuada de haber firmado porque se sentía presionado por la existencia de unos negocios que debía garantizar, empero, al ser preguntado si subsistían hoy, expresó que tienen saldos insolutos; así entonces, reluce palmario que sin haberse alterado, de la época en que suscribió el documento, a la fecha de las declaraciones donde desdice de lo afirmado en el documento, injustificada se muestra la posterior modificación.

Ahora, alega el apelante que la finalidad de aquel documento *era respaldar otras obligaciones del señor Chiossone* con el demandante y que así lo ratifica un correo electrónico enviado por Edwin Flores el 04-11-2015 (Ibidem, pdf No.047, folio 3); cuyo tenor dice: “*Buenas tardes Alex, según lo acordado envió el documento aclaratorio, pues el mismo tiene como finalidad garantizarnos el pago en caso de incumplimiento. Saludos (...)*”.

A partir de este enunciado literal, no deduce esta Sala, que aluda a otras obligaciones contraídas entre las partes, distintas a las contenidas en las promesas, más bien parece reflejar la necesidad de quien pagó, de tener una prueba de su cumplimiento, “en caso de incumplimiento”, es decir, para el evento de que se frustre el negocio, poder reclamar el dinero entregado. El

contenido material de tal mensaje no es expresivo de garantía de “otras” obligaciones, menos figuran especificadas.

En suma, que se hubiese concluido en el estrado judicial de conocimiento, que el retracto no merecía crédito, resulta debidamente soportada en un análisis objetivo y razonado, contrastado con la precisión y concisión derivada del documento aclaratorio previamente suscrito y autenticado por el referido señor Alejandro.

Fue reprochada, también, la apreciación sobre las certificaciones emitidas por la directora de gestión de negocios fiduciarios de Alianza SA de 07-07-2021 y el Revisor fiscal de la demandada; empero, dejó de exponerse cuál era el error de esa valoración, de manera que, es un reparo intangible como en anterior oportunidad señaló esta Sala³². Debe recordarse que, no se trata, simplemente, de postular la disconformidad, sino que debe hacerse una labor seria y juiciosa sobre aquellos puntos sobre los cuales se discrepa y enrostrar el desacierto de la autoridad judicial, a efectos de que la segunda instancia confronte los razonamientos y tase su juridicidad para desatar la alzada.

Y, finalmente, sobre la falta de valoración de los correos electrónicos que se dicen incorporados el 02-12-2021, importa resaltar que fueron expresamente excluidos del haz probatorio en la audiencia (Ibidem, archivo No.094 tiempo 00:25:00 a 00:26:23).

Así las cosas, los reproches propuestos por la demandada contra los medios probatorios que tuvieron por acreditado el pago, carecen de vocación de prosperidad; no obstante, cabe reiterar cómo se demostraron los hechos pertinentes: **(i)** El pago correspondió al precio establecido en las promesas para cada inmueble [Art. 1626, CC], según señala el documento aclaratorio.

³² TS. Pereira, Sala Civil – Familia. SC-0046-2022

(ii) Fue recibido por Alejandro José Chiossone quien estaba facultado para tal acto jurídico [Arts.1634 y 1637, CC], por ser representante legal de la sociedad demandada, para ese momento (Ibidem, archivo No.038, folios 10-11), sin limitación para contratar, según sus estatutos (Ibidem, archivo No.038, folio 29); (iii) La cuantía del pago fue el monto convenido [Arts. 1649, CC]; y (iv) Fue pago oportuno, pues fue realizado antes de las fechas límites fijadas, esto es el 15-02-2016 y 15-02-2017 [Art. 1648, ibidem].

En suma, acertó el juzgado al tener por acreditado el pago y estimar que el actor era contratante cumplido, por ende, como se anticipara, el reparo sobre la valoración probatoria fracasa. Así las cosas, el demandante está legitimado.

Por último, sobre la legitimación del demandado, necesario hacer notar que su incumplimiento fue explicado en el fallo con la falta de suscripción de las escrituras y la entrega de los bienes, pero como es tema que no fue motivo de apelación, se torna intangible para esta instancia y queda determinado tal cual se hizo en el veredicto apelado.

6.4.2.3. REPARO No.2º. SUSTENTACIÓN. La motivación para desechar las excepciones debió ser individual conforme fueron propuestas; en forma alguna, por tener el mismo sustento fáctico, podían estudiarse en forma metódica como hizo el despacho.

6.4.2.4. RESOLUCIÓN. Impróspero. Es una crítica sin motivación y en esas condiciones es talanquera insalvable para su resolución, pues sin argumentación, imposible adentrarse en algún análisis.

Como se indicara líneas atrás, no se trata simplemente de proponer la discrepancia, sino que debe hacerse un análisis serio y juicioso de las conclusiones erradas de la sentencia y explicar por qué o en qué se equivocó la autoridad judicial. Sin razones para socavar el proveído, emerge paladina la firmeza de tales determinaciones y, por ende, inmodificable para esta

instancia.

Adicionalmente, se disiente de que la resolución haya sido conjunta para las nueve excepciones, porque se advierte de la providencia misma que fueron despachadas en dos grupos acorde con su fundamento.

Ahora, es apenas lógico que, aquellas defensas relacionadas con la falta de pago del demandante que quedó desvirtuada se desestimaran unánimemente, pues acreditado que esa obligación se cumplió, ningún sentido tenía analizar cada hecho fundado en una situación inexistente, se itera, la falta de pago. Y, en similar sentido acaece, con las excepciones relativas al mérito ejecutivo de las promesas de compraventa, pues por tratarse de una pretensión declarativa no ejecutiva, es inocuo exigir que esos documentos tengan tal connotación.

6. LAS DECISIONES FINALES

Se **(i)** Confirmará la sentencia en lo que fue motivo de apelación; y **(ii)** Condenará en costas, en esta instancia, a la parte demandada por fracasar su alzada [Artículo 365-3º, CGP] y a favor del extremo activo.

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 CSJ³³ (2017). Se hace en auto y no en la sentencia misma, porque esa expresa novedad, introducida por la Ley 1395, desapareció en la nueva redacción del ordinal 2º del artículo 365, CGP.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PEREIRA, SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA, administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

³³ CSJ. STC-8528 y STC-6952-2017.

F A L L A,

1. CONFIRMAR el fallo emitido el **02-03-2022** por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, R., en lo que fue motivo de apelación.
2. CONDENAR en costas en esta instancia, a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Se liquidarán en primera instancia y la fijación de agencias de esta sede, se hará en auto posterior.
3. DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, previas las anotaciones en los registros pertinentes.

NOTIFÍQUESE,

DUBERNEY GRISALES HERRERA

MAGISTRADO

EDDER J. SÁNCHEZ C.

MAGISTRADO

JAIME A. SARAZA NARANJO

MAGISTRADO

DGH / DGD/ 2023

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICÓ POR ESTADO DEL DÍA

10-05-2023

CÉSAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
SECRETARIO

Firmado Por:

Duberney Grisales Herrera
Magistrado
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Edder Jimmy Sanchez Calambas
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Jaime Alberto Zaraza Naranjo
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **352d1cf0a6ff6d46fde70fa363d84ca2b6b7ede48a965b55aa8e09188522d1f6**

Documento generado en 09/05/2023 02:49:36 PM

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