

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, once de octubre de dos mil veintitrés**

PROCESO	VERBAL - ENTREGA TRADENTE AL ADQUIRIENTE-
DEMANDANTE	SIMÓN BETANCUR RESTREPO Y/OTROS
DEMANDADO	MARÍA IRENE DAVID USUGA
INSTANCIA	SEGUNDA
SENTENCIA No.	004
RADICADO	05001-40-03-020-2021-00465-02
ASUNTO	CONFIRMA SENTENCIA

OBJETO

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 8 de noviembre de 2022, dentro del proceso verbal con demanda de entrega del tradente al adquirente adelantado por ALEXANDRA SUSANA MEJÍA, SIMÓN BETANCUR RESTREPO, DANIEL MARÍN ECHEVERRI, CLAUDIA CRISTINA MESA ESCOBAR, MARÍA JOSÉ MESA ESCOBAR, JUANITA MESA MARTÍNEZ y VERÓNICA MESA MARTÍNEZ en contra MARIA IRENE DAVID USUGA.

Preliminarmente se deja consignado que esta decisión se emite por escrito, acogiendo lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, que establece la vigencia permanente del Decreto 806 de 2020, que expresamente estableció que, si no hay lugar a práctica de pruebas, el trámite y decisión del recurso de apelación es por escrito.

Se agrega que en las consideraciones normativas se dijo: "*que estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición de este decreto*".

ANTECEDENTES

Pretensiones. "*PRIMERO: Se condene al demandado a realizar la entrega material del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1156074, 001-1156075, 001-1156076 ubicados en la calle 9 sur No. 54E - 25 zona sur de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, a la parte demandante atendiendo al derecho por ésta adquirido.*

SEGUNDO: Condenar al demandado al pago de las costas y agencias en derecho.”

Elementos fácticos. Como sustento de sus pretensiones se señaló que por medio de escritura pública No.3.361 de la notaria diecisiete del círculo de Medellín, se realizó la transferencia del dominio de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 001-1156074, 001-1156075, 001-1156076 ubicados en la calle 9 sur No. 54E - 25 zona sur, inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, por parte del señor HÉCTOR ADRIÁN RESTREPO DAVID, el cual actuó en representación de la señora MARÍA IRENE DAVID ÚSUGA, quien ostentaba el derecho real de dominio de dichos inmuebles, en favor de los demandantes; que la escritura pública No.3.361, se encuentra debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos; y que sobre dichos inmuebles no se ha realizado la entrega material a los compradores.

Trámite e integración del contradictorio. La demanda fue admitida el 9 de junio de 2021, y se ordenó la notificación de la parte demandada según las disposiciones de los artículo 290 y ss. del CGP y el decreto 806 de 2020.

Mediante apoderado judicial, la demandada, en término oportuno dio contestación a la demanda, por lo que el juzgado la tuvo en cuenta y procedió a correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas (C01, pdf.33).

Propuso como excepciones de mérito la demandada, las denominadas: I) prejudicialidad, II) falta de cumplimiento de formalidades en la delegación, III) falta de pago del precio y IV) contrato no cumplido.

Perfeccionada la relación jurídico procesal entre las partes se decretaron las pruebas y realizaron audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C. General del Proceso, corriendo traslado para alegar y dictando sentencia.

LA SENTENCIA APELADA

En audiencia del 8 de noviembre de 2022 el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN dictó sentencia en la que declaró no probadas las excepciones opuestas por la demandada, para en su lugar, acceder a las pretensiones de la acción, condenando a la demandada a la entrega material de los inmuebles pedidos y objeto de litigio en el término de 30 días; además de la

condena en costas por ser la parte vencida, y el levantamiento de cualquier medida practicada.

La juez, de primer grado, concluyó, para despachar desfavorablemente las excepciones alegadas por la parte demandada, que se configuraron los presupuestos axiológicos que exige el legislador para el éxito de la acción de entrega del tradente al adquirente, entre ellos los consagrados en los artículos 378 del CGP y 740, 741, 1880 y 1882 del Código Civil, siendo la pretensión principal la entrega de los inmuebles.

Expresó, que en el caso en concreto se allegó con la demanda la escritura pública No. 3361 del 19 de diciembre de 2019, de la notaria 17 de Medellín, que indica en su cláusula primera que SEBASTIAN CAMILO SILVA VERGARA actuando, mediante poder especial, en representación de MARIA IRENE DAVID USUGA transfirió a título de venta en favor de los demandantes los inmuebles pedidos en entrega, siendo debidamente registrada dicha escritura en los folios de matrículas inmobiliarias de cada uno de los inmuebles, cumpliéndose así la tradición de los inmuebles en cabeza de los demandantes-adquirientes, además de que valoradas las pruebas practicadas en el proceso, concluyó que efectivamente se realizó dicha negociación.

Sobre las excepciones: Argumentó, que en primer lugar la **prejudicialidad** invocada por la apoderada resistente, está en etapa de indagación, y que hasta tanto no exista una acusación formal no se puede considerar configurada, ya que las escrituras no han sido declaradas nulas, ni tachadas de falsas para que se impida resolver la presente litis. Que, por el contrario, y como lo afirma la recurrente, el negocio se realizó por el hijo de la demandada quien contaba con poder general vigente otorgado por ésta, y que lo facultó para delegar el desarrollo del negocio jurídico; no obstante que se afirma abuso de confianza del hijo al hacer uso del poder general.

Con respecto a la excepción denominada **falta de cumplimiento en las formalidades en la delegación**, se dijo que la apoderada de la demandada omitió el examen minucioso del contenido del poder general otorgado por MARIA IRENE DAVID USUGA a su hijo HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, pues en su numeral 25 lo facultó para delegar dicho poder, parcial o totalmente, situación que como quedó demostrado desplegó HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID en cabeza de SEBASTIAN CAMILO SIILVA VARGAS, y éste celebró el contrato de compraventa

de los inmuebles.

En relación a la excepción de **falta de pago del precio**, se dijo que tal y como lo confesó el señor HECTOR ADRIAN RESTREPO, él había realizado este negocio para pagar unas deudas que poseía, entre ellas unas hipotecas que ya estaba en cobro jurídico, las cuales fueron saldadas previamente con parte del pago del negocio jurídico, para poder tener las propiedades a paz y salvo y registrar la escritura sin ningún problema. Añadió que se probó la compra del inmueble, que existen escrituras públicas que no han sido tachadas de falsas, que fueron debidamente registradas sin ningún problema, que existe prueba del pago de hipotecas en diferentes procesos ejecutivos, por lo que no le generó ninguna duda de que el pago sí fue realizado, lo que legitima al comprador para exigir la entrega a la vendedora.

Manifestó en cuanto a la excepción de **lesión enorme**, que no se hacía necesario realizar un examen minucioso a la misma, toda vez que es una acción que debe tramitarse en otro escenario, diferente a este proceso.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, MARIA IRENE DAVID USUGA, a través de su apoderada judicial interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia proferida.

Expuso como **reparos y sustentación, de manera similar**, los siguientes:

Sostuvo, en cuanto a **la legalización del negocio jurídico**, que se aportó al proceso contrato de promesa de compraventa que estableció como obligación de las partes el comparecer el día 2 de diciembre de 2019, a la notaria 17 de Medellín, y la entrega de los inmuebles al momento de la firma de la escritura.

Manifiesta que dentro de la negociación, se establecieron como contraprestación de la cosa vendida, realizar unos pagos, situación que no aconteció, toda vez que al señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, hijo de la demandada, se le pagó la suma de ochenta millones, y como pago a los acreedores hipotecarios, señores LUIS ENRIQUE MORENO MORENO, MARGARITA MARIA OCHOA RODRIGUEZ, fue la suma de doscientos siete millones, sin incluir en los pagos realizados, a los señores MARIA AURORA MONTOYA ESCOBAR y JUAN FERNANDO OSORIO ALZATE,

situación que no logró probar la parte demandante.

Aduce que los señores, FEDERICO ECHAVARRIA y SIMON BETANCUR RESTREPO, no comparecieron en la fecha, hora y lugar a suscribir las escrituras, pero sí, extrañamente, se suscribió poder para que el abogado SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS vendiera, en nombre y representación de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, hijo de la demandada; modificando el acuerdo de voluntades inicialmente pactado en la promesa de compraventa, adicionando a seis personas más como compradoras, y el precio de la venta por valor de ciento treinta y siete millones de pesos.

Afirma que, interpuso incidente de tacha de falsedad de documento público, en lo que respecta al poder para realizar la venta y la escritura pública No. 3361 del 19 de diciembre de 2019, situación que quedó pendiente de pronunciamiento.

Reprocha el hecho de que el A quo aduce que el vendedor tiene la obligación de entregar el inmueble, pero no analizó que el comprador no pagó el precio del inmueble.

Considera, además, que no se configuran los presupuestos legales para el negocio jurídico representado en la escritura pública No. 3361 del 19 de diciembre de 2019, por cuanto es un documento alterado y falso; además de considerar necesaria la suspensión del proceso por la prejudicialidad penal.

Continuó su relato, y reparos a la apelación con el mismo texto constitutivo de las excepciones de mérito, que propuso al momento de la contestación a la demanda, así:

26Contestación de Dem...pdf

Por lo que se encuentra pendiente el proceso penal con radicado MEDELLIN MGGIT- N° 20200370249692 CON EL FISCAL ALVARO MIGUEL HERNANDEZ PLANETA, se profiere sentencia y resuelve si se cometieron delitos en las actuaciones de los hoy demandante y del abogado SEBASTIAN CAMILO.

FALTA DE CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES EN LA DELEGACION

El señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, no podía otorgar un poder especial para vender, otra conducta lícita, toda vez que en el poder general otorgado al por medio de la escritura 1987 del 1 de diciembre de 2015, en la notaria decima (10) del Circulo de Medellín y conforme lo establece el artículo 2161 del Código Civil establece que el mandatario podrá delegar el encargo si no se le ha prohibido; pero no estando expresamente autorizado para hacerlo, responderá de los hechos del delegado como de los suyos propios. Esta responsabilidad tendrá lugar aun cuando se le haya conferido expresamente la facultad de delegar, si el mandante no le ha designado la persona, y el delegado era notoriamente incapaz o insolvente. Así mismo, el artículo 2162 del Código Civil determina que la delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por el mandante, no da derecho a terceros contra el mandante por los actos del delegado.

Ahora bien, Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual, define así la institución: "...INSOLVENCIA. Imposibilidad de cumplir una obligación por falta de medios. Incapacidad para pagar una deuda. Falta de prestigio. Desconfianza acerca de las dotes y moralidad de la persona que ha de ejercer un mandato o dirigir una empresa..."

Así las cosas, no existía posibilidad alguna de la denunciante de tenerle confianza, arraigo, concierne la solvencia moral al abogado SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS a quien le fue delegado el poder para vender por el señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID y pues no lo conocía, ni le distinguía, ni siquiera sabía que se estaba realizando este negocio jurídico de venta por parte de la señora MARIA IRENE DAVID USUGA, por lo tanto nunca se dio ratificación de la delegación alguna para la venta que ni al señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID le fue otorgada esa facultad de venta de los inmuebles de patrimonio.

LESION ENORME

16

Edificio Gran Colombia, Carrera 49 N° 50-22 Oficina 304 de la Ciudad de Medellín, Celular 3192592495, Teléfono Fijo: 4076328. Correo electrónico: abogadoadrianrestrepo@gmail.com

*Señora Mariana Vera Sánchez
Abogada U.E.S.
Especialista en Derecho Civil
Especialista en derecho Penal*

La lesión enorme ocurre cuando el comprador paga más del doble de lo que realmente vale la cosa, o cuando el vendedor recibe menos de la mitad de lo que vale la cosa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1947 del código civil:

El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

Se parte de un justo precio, y el valor pagado o recibido no se puede apartar más del doble o de la mitad de ese justo precio, según correspondiera al comprador o vendedor.

Supongamos que se negocia un apartamento cuyo justo precio es de \$100.000.000. Si el comprador paga más de \$200.000.000, por ejemplo \$210.000.000 se presenta lesión enorme, puesto que el justo precio resulta inferior a la mitad de lo que se paga, es decir que no se puede cobrar más del doble de lo que vale una casa, pues de hacerse se configura la lesión enorme.

Respecto al vendedor, si vende la casa por \$40.000.000, sufre lesión enorme, pues recibe menos de la mitad del justo precio de la casa, mitad que es de \$50.000.000. El precio de la promesa de compraventa, el precio de la escritura de venta objeto del presente proceso de la referencia no coincide en su totalidad y adicionalmente no se encuentra coincidente con el precio del avalúo de los predios que se presenta como prueba en este proceso: por el perito MIGUEL ANGEL JIMENEZ MURIEL identificado R.A.A. Aval 711182161.

FATA DEL PAGO DEL PRECIO:

Los demandantes nunca pagaron el precio convenido en la escritura de venta no se ha pagado un solo peso a la demandada señora MARIA IRENE DAVID USUGA, OBLIGACION A CARGO DE LOS COMPRADORES

LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

59ReparosSentencia.pdf

Por lo que se encuentra pendiente el proceso penal con radicado MEDELLIN MGGIT- N° 20200370249692 CON EL FISCAL ALVARO MIGUEL HERNANDEZ PLANETA, se profiere sentencia y resuelve si se cometieron delitos en las actuaciones de los hoy demandante y del abogado SEBASTIAN CAMILO.

FALTA DE CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES EN LA DELEGACION

El señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, no podía otorgar un poder especial para vender, otra conducta lícita, toda vez que en el poder general otorgado al por medio de la escritura 1987 del 1 de diciembre de 2015, en la notaria decima (10) del Circulo de Medellín y conforme lo establece el artículo 2161 del Código Civil establece que el mandatario podrá delegar el encargo si no se le ha prohibido; pero no estando expresamente autorizado para hacerlo, responderá de los hechos del delegado como de los suyos propios. Esta responsabilidad tendrá lugar aun cuando se le haya conferido expresamente la facultad de delegar, si el mandante no le ha designado la persona, y el delegado era notoriamente incapaz o insolvente. Así mismo, el artículo 2162 del Código Civil determina que la delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por el mandante, no da derecho a terceros contra el mandante por los actos del delegado.

Ahora bien, Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual, define así la institución: "...INSOLVENCIA. Imposibilidad de cumplir una obligación por falta de medios. Incapacidad para pagar una deuda. Falta de prestigio. Desconfianza acerca de las dotes y moralidad de la persona que ha de ejercer un mandato o dirigir una empresa..."

Así las cosas, no existía posibilidad alguna de la denunciante de tenerle confianza, arraigo, concierne la solvencia moral al abogado SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS a quien le fue delegado el poder para vender por el señor HECTOR

Edificio Gran Colombia, Carrera 49 N° 50-22 Oficina 304 de la Ciudad de Medellín, Celular 3052325805, Teléfono Fijo: 4076328. Correo electrónico: abogadoadrianrestrepo@gmail.com

*Señora Mariana Vera Sánchez
Abogada U.E.S.
Especialista en Derecho Civil
Especialista en derecho Penal*

ADRIAN RESTREPO DAVID y pues no lo conocía, ni le distinguía, ni siquiera sabía que se estaba realizando este negocio jurídico de venta por parte de la señora MARIA IRENE DAVID USUGA, por lo tanto nunca se dio ratificación de la delegación alguna para la venta que ni al señor HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID le fue otorgada esa facultad de venta de los inmuebles de mi poderdante

LESION ENORME

La lesión enorme ocurre cuando el comprador paga más del doble de lo que realmente vale la cosa, o cuando el vendedor recibe menos de la mitad de lo que vale la cosa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1947 del código civil:

El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

Se parte de un justo precio, y el valor pagado o recibido no se puede apartar más del doble o de la mitad de ese justo precio, según correspondiera al comprador o vendedor.

Supongamos que se negocia un apartamento cuyo justo precio es de \$100.000.000. Si el comprador paga más de \$200.000.000, por ejemplo \$210.000.000 se presenta lesión enorme, puesto que el justo precio resulta inferior a la mitad de lo que se paga, es decir que no se puede cobrar más del doble de lo que vale una casa, pues de hacerse se configura la lesión enorme.

Respecto al vendedor, si vende la casa por \$40.000.000, sufre lesión enorme, pues recibe menos de la mitad del justo precio de la casa, mitad que es de \$50.000.000. El precio de la promesa de compraventa, el precio de la escritura de venta objeto del presente proceso de la referencia no coincide en su totalidad y adicionalmente no se encuentra coincidente con el precio del avalúo de los predios que se presenta

26Contestación de Dem...pdf

Los demandantes nunca pagaron el precio convenido en la escritura de venta no se ha pagado un solo peso a la demandada señora MARIA IRENE DAVID USUGA, OBLIGACION A CARGO DE LOS COMPRADORES

FATA DEL PAGO DEL PRECIO:

Los demandantes nunca pagaron el precio convenido en la escritura de venta no se ha pagado un solo peso a la demandada señora MARIA IRENE DAVID USUGA, OBLIGACION A CARGO DE LOS COMPRADORES

LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Podemos hablar expresamente con respecto a esta distinción en los PLCC (artículo 71.3), en los Principios Europeos de Derecho de Contratos (PECL, artículo 9:201(2)) y los PLDC (artículos 91 y 102). Estos instrumentos regulan el supuesto en que el incumplimiento tenga su causa en la conducta del acreedor —sea esta acción u omisión—, y la solución que se consagra es la de privarle del derecho a invocar dicho incumplimiento en contra de su contratante y, seguidamente, de cualquier remedio contractual. Esta regla tiene por antecedente la contada en el artículo 80 de la CISG. A título ejemplar, el artículo 88 (Acción u omisión del acreedor) de los PLDC prescribe que "El acreedor no puede invocar el incumplimiento causado por su propia acción u omisión"[23].

17

Edificio Gran Colombia, Carrera 49 N° 50-22 Oficina 304 de la Ciudad de Medellín, Celular 3192592495, Teléfono Fijo: 4076328. Correo electrónico: abogadoadrianrestrepo@gmail.com

*Señora Mariana Vera Sánchez
Abogada U.E.S.
Especialista en Derecho Civil
Especialista en derecho Penal*

A propósito de esta regla, en otra oportunidad tuvimos ocasión de expresar que "La norma del artículo 88 se refiere a aquellos casos en los que el incumplimiento es absolutamente imputable al acreedor, sea que se trate de la inobservancia de un deber contractualmente pactado o que éste fluya de la propia naturaleza de la obligación por aplicación del principio de la buena fe en función de interpretación integradora. Es una regla de sentido común y que es una evidente concreción de la doctrina de los actos propios, porque precisamente se está reprimiendo la contradicción de una conducta anterior propia, la del acreedor que habiendo provocado exclusivamente el incumplimiento, ahora pretende demandar al deudor por tal incumplimiento, ejercitando un remedio o medio de tutela"[24].

Si observamos nuestro ordenamiento, podría arribarse a la misma solución recurriendo a la regla de causalidad contenida en el artículo 1558, o bien a partir de la regla del artículo 1546 del Código Civil, continente del principio de buena fe como deber de colaboración[25].

Volvemos ahora a considerar la causalidad en tanto criterio dirimente en la admisión o rechazo de la excepción de contrato no cumplido, e ilustremos cómo se desenvuelve en uno u otro sentido (para rechazar y para acoger).

Primeramente, tengamos en mente un caso en el que quien demanda por incumplimiento contractual es la parte que, a su vez, dejó de ejecutar lo convenido, dando lugar al incumplimiento de su contratante. Esta es la hipótesis que recoge el fallo de la Corte Suprema de 31 de octubre de 2012. Conforme los hechos, el vendedor entregó mercaderías con anomalías materiales. Acto seguido, opuso al comprador, entre otras defensas, la excepción de contrato no cumplido por no haber pagado el precio de la venta, solicitando el rechazo de la demanda de indemnización autónoma. La Corte Suprema, pronunciándose sobre el caso declara en su considerando 13º:

59ReparosSentencia.pdf

Los demandantes nunca pagaron el precio convenido en la escritura de venta no se ha pagado un solo peso a la demandada señora MARIA IRENE DAVID USUGA, OBLIGACION A CARGO DE LOS COMPRADORES

FATA DEL PAGO DEL PRECIO:

Los demandantes nunca pagaron el precio convenido en la escritura de venta no se ha pagado un solo peso a la demandada señora MARIA IRENE DAVID USUGA, OBLIGACION A CARGO DE LOS COMPRADORES

LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Podemos hablar expresamente con respecto a esta distinción en los PLCC (artículo 71.3), en los Principios Europeos de Derecho de Contratos (PECL, artículo 9:201(2)) y los PLDC (artículos 91 y 102). Estos instrumentos regulan el supuesto en que el incumplimiento tenga su causa en la conducta del acreedor —sea esta acción u omisión—, y la solución que se consagra es la de privarle del derecho a invocar dicho incumplimiento en contra de su contratante y, seguidamente, de cualquier remedio contractual. Esta regla tiene por antecedente la contada en el artículo 80 de la CISG. A título ejemplar, el artículo 88 (Acción u omisión del acreedor) de los PLDC prescribe que "El acreedor no puede invocar el incumplimiento causado por su propia acción u omisión"[23].

A propósito de esta regla, en otra oportunidad tuvimos ocasión de expresar que "La norma del artículo 88 se refiere a aquellos casos en los que el incumplimiento es absolutamente imputable al acreedor, sea que se trate de la inobservancia de un deber contractualmente pactado o que éste fluya de la propia naturaleza de la obligación por aplicación del principio de la buena fe en función de interpretación integradora. Es una regla de sentido común y que es una evidente concreción de la doctrina de los actos propios, porque precisamente se está reprimiendo la contradicción de una conducta anterior propia, la del acreedor que habiendo provocado exclusivamente el incumplimiento, ahora pretende demandar al deudor por tal incumplimiento, ejercitando un remedio o medio de tutela"[24].

Si observamos nuestro ordenamiento, podría arribarse a la misma solución recurriendo a la regla de causalidad contenida en el artículo 1558, o bien a partir de la regla del artículo 1546 del Código Civil, continente del principio de buena fe como deber de colaboración[25].

CONSIDERACIONES

Problema jurídico.

En atención al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, al Despacho corresponde definir, en los términos de los artículos 327 y 328 del Código General del Proceso, si la sentencia de primer grado debe ser revocada, en tanto

una debida valoración de las pruebas conlleva a concluir que en este evento no se reúnen los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de entrega del tradente al adquirente, esencialmente por lo expuesto en las excepciones de mérito que ahora se reproducen a manera de apelación, y en tanto operaría la prejudicialidad penal.

Fundamentos jurídicos

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

"El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.

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

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

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

En este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato"

febrero de 2016, refirió que para la prosperidad de la demanda de entrega material de la cosa del tradente al adquirente, se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

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

En el mismo previsto, se refirió en cuanto a la legitimación para ejercer la acción:

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

CASO EN CONCRETO

En el presente asunto, advierte el Despacho de entrada que a la parte recurrente no le asiste razón, por cuanto, contrario a lo expuesto en el recurso de alzada, en este escenario no se logró desvirtuar el título adquisitivo de dominio que sirvió de sustento al demandante para presentar la demanda de entrega de la cosa por el tradente al adquirente. En efecto, la apoderada judicial de la demandada al presentar los reparos concretos, expuso diferentes situaciones de hecho, que, sostuvo, debieron ser reconocidas por el A quo, porque en su sentir, logró acreditarlas en el expediente a partir de una debida valoración probatoria y que en síntesis conllevan a impugnar o derruir la escritura pública que sustenta el negocio jurídico, soporte de la pretensión esgrimida en la demanda. No obstante, ninguna de esas situaciones fácticas que la parte considera demostrados en el debate probatorio, más allá de las rotulaciones invocadas por la apelante, quedó acreditado

en el proceso.

En este caso, se acompañó a la demanda la escritura pública No. 3361 del 19 de diciembre de 2019 de la notaria 17 de Medellín, donde el señor SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS, obrando en nombre y representación de MARIA IRENE DAVID USUGA, en su calidad de apoderado especial, según poder conferido por HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, EN CALIDAD DE APODERADO GENERAL de MARIA IRENE DAVID USUGA (escritura pública No. 1987 del 1 de diciembre de 2016 de la notaría 10 de Medellín), dijo vender a los demandantes el derecho de dominio que tenía la demandada sobre los inmuebles pedidos y que obran debidamente identificados en el expediente por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura y linderos, en la suma de CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES \$137.000.000; constan allí que los compradores pagaron de contado y que el vendedor recibió a su entera satisfacción.

Acreditada la venta de los inmuebles y el registro de este acto en los respectivos folios de matrículas de cada uno de los bienes, y con la afirmación de la parte demandante acerca del incumplimiento de la demandada en la entrega, se encuentran dados los presupuestos procesales para que se le ordenara a la demandada proceder a ello.

Se opusieron a la pretensión de entrega, **varias excepciones** que se resumen a las circunstancias generadoras de la celebración y ejecución del negocio jurídico, por cuanto alega la parte apelante, la propietaria inscrita para ese entonces, MARIA IRENE DAVID USUGA, nunca tuvo la real voluntad de vender los inmuebles que hoy están en litigio, además de negar el pago del precio a la vendedora; lo que se desvirtúa con la existencia del poder general otorgado por la demandada a su hijo HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, el poder especial de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID a SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS para lo concerniente a la venta, y los pagos realizados al señor HECTOR ADRIAN y a los acreedores para sanear los inmuebles.

Recuérdese que según el artículo 2156 del código civil, el poder se denomina general cuando se da para todos los negocios del mandante, y así se colige que fue otorgado el poder mediante escritura pública por MARIA IRENE DAVID USUGA a su hijo HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID para que la representara en todos los actos relacionados con los bienes, derecho y obligaciones respecto de los inmuebles

pedido para entrega.

Véase que conforme al artículo 2142 del código civil, *"el mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera."*

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario".

A su vez, el artículo 2149 del citado estatuto sustancial estatuye que *"El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aun por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra"*.

Dice el artículo citado:

"Artículo 2156. Mandato especial y general Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas."

En cuanto a la delegación del mandato, dispone el artículo 1161 del código citado que *"El mandatario podrá delegar el encargo si no se le ha prohibido; pero no estando expresamente autorizado para hacerlo, responderá de los hechos del delegado como de los suyos propios"*.

Y el artículo 2168 del canon civil citado establece: *"El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio"*.

Finalmente, sobre el abuso del poder para actuar en representación de una persona, la Corte Suprema en sentencia del 25 de agosto de 2021, expuso¹:

"...no sobra destacar que, en todo caso, al margen de la discusión dogmatiza acerca de cuál es la sanción jurídica derivada de la falta o del abuso del poder para actuar en representación de una persona en actos que comprometan su patrimonio, no puede desconocerse que era al supuestamente representado, a quien incumbía impetrar la acción para obtener la declaración judicial de

¹ SC3644-2021, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, Radicado nº 11001 31 03 008 2015 00638 01

ineficacia de los negocios jurídicos - llámese inexistencia, nulidad o inoponibilidad...”

Con el anterior marco fáctico y normativo, y en orden a evacuar los reproches de la demandada, considera el Despacho, que contrario a las manifestaciones de la apelante, el A quo examinó que en efecto se cumplieran con los presupuestos axiológicos dispuestos por legislador para esta clase de acción, lo que encontró acreditado, y manifestó que el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contraídas, como por ejemplo la lesión enorme, o una eventual nulidad, debían ser discutidas en otro escenario, porque así lo dispone el legislador y no era del resorte de esta controversia entrar analizar dichas circunstancias; lo que no resulta desvirtuado en la apelación, especialmente en lo que refiere al no pago del precio; anotándose que lo concerniente a la lesión enorme es asunto que, como dijo la A quo, no se define en este proceso ni tiene la virtud de resquebrajar la acción de entrega del tradente al adquirente, como que esta surge en virtud de las obligaciones del vendedor.

Ahora, en cuanto a la afirmación del apelante en el sentido que el precio no fue pagado a la vendedora, señora MARIA IRENE DAVID USUGA, y que los demás actos celebrados por su hijo fueron "a sus espaldas", hay que recordar que todas las actuaciones que desplegó su hijo se derivaron del poder general otorgado con el fin de que este pudiera realizar varios trámites, sin perder vigencia tal poder, además de que fue elevado a escritura pública; lo que denota validez en esas actuaciones; sin que lo anterior se desvirtúe por la simple denuncia respecto el contrato de compra-venta acreditado (escritura pública No. 3.361 del 19 de diciembre de 2019), en el sentido que no sea legal para que los demandantes se encuentren facultados a reclamar la entrega de los inmuebles como contraprestación al precio que pagaron a su hijo y a sus acreedores; y si bien se alega que dicho poder fue otorgado para que su hijo le asistiera en trámites, ante diferentes entidades del municipio como catastro y planeación municipal, reclamaciones de impuestos y valoración, curadurías, tales facultades debieron limitarse específicamente en la escritura pública, lo que no se hizo y en esos términos el poder general obraba plenamente para realizar actos jurídicos como el cuestionado.

El examinar las sesiones de audiencia realizadas en primera instancia, se observa claridad en el trámite procesal, y pronunciamiento por parte de la A quo a cada una

de las excepciones formuladas y denominadas como PREDIJUDICIALIDAD PENAL, FALTA DE CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES EN LA DELEGACION, LESIÓN ENORME, FATA DEL PAGO DEL PRECIO y LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO y así obra en el acápite de la síntesis a la sentencia apelada, por lo que en ningún momento se ha visto restringida la defensa de la demandada, pues el hecho de que no salieran prosperas sus excepciones no se traduce en restricciones a su defensa.

El A quo en ningún momento despreció los hechos acaecidos y que rodearon el negocio jurídico, por el contrario, se ciñó a las disposiciones especiales del legislador para este tipo de acción, concluyendo que los demandantes, en este caso los adquirentes, habían efectuado la inscripción del título en el registro, y se encontraban facultados para demandar a su tradente-demandada para que procediera con la entrega material correspondiente.

Con respecto a la modificación de los deberes y obligaciones consignados en la promesa de compraventa, habrá de decirse, en primer lugar, que no es este el escenario para discutir tal contrato; amén de que si aparece el otorgamiento de poder de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID a SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS con cotejo biométrico del día 29 de noviembre de 2019, previo a la fecha estipulada para el supuesto otorgamiento de la escritura pública de compraventa, para que vendiera a los demandantes los inmuebles en litigio, lo que era y es válido al no estar prohibida tal delegación; tal y como se plasmó en el penúltimo párrafo del aducido poder, que lo encomendó para ejecutar la negociación, incluso para “firmar la promesa de compraventa”, refiriéndose a otra y no a la que alega la apelante.

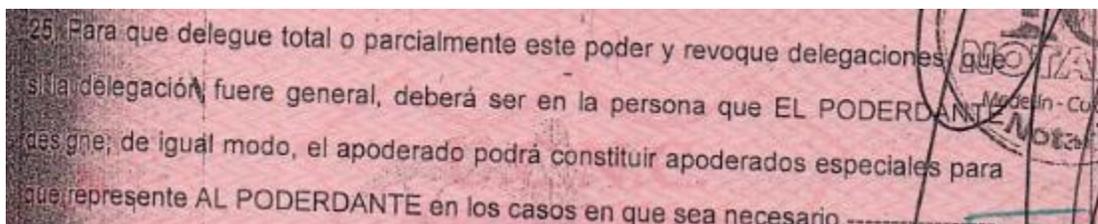
Nótese también, que en el referido poder de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID a SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS en ninguna parte hace referencia a que se dé estricto cumplimiento a la promesa de compraventa del 24 de octubre de 2019, suscrita por HECTOR ADRIAN RSTREPO DAVID, FEDERICO ECHAVARRIA MEJIA y SIMON BETANCUR RESTREPO en la notaría 17 del Medellín.



El apoderado queda ampliamente facultado para negociar el precio de la compraventa y condiciones de pago, firmar la promesa de compraventa y la escritura pública correspondiente de compraventa , entregar el(los) inmueble(s), y efectuar todos los trámites pertinentes para llevar a buen fin lo encomendado y aún, para firmar escritura de aclaración, adición, modificación, ratificación o resciliación en caso de ser necesario; igualmente, para conciliar, transigir, sustituir y en general, para realizar toda clase de actos tendientes a lograr la plena eficacia de este mandato.

Dicho poder fue otorgado para que SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS adelantara todo lo relacionado a la venta de los inmuebles de propiedad de la señora MARIA IRENE DAVID USUGA, por comisión de HECTOR ADRIAN, y este procede así, por expresa autorización de MARIA IRENE mediante poder general elevado a escritura pública No. 1.987 del 1 de diciembre de 2015, facultándolo para ejercer dichos actos: 1) enajenar a título oneroso los bienes muebles o inmuebles de la poderdante... 2) **para que delegue total o parcialmente dicho poder**; lo que si obra expresamente autorizado, y no prohibido.

8- Enajenar a título oneroso los bienes muebles o inmuebles de(l)(la) poderdante, así como adquirir para el poderdante bienes muebles o inmuebles, a cualquier título sean presentes o futuros. -----



Arremete la recurrente contra la autenticidad del documento que contiene la delegación del poder de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID a SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS, y que sirvió para perfeccionar la escritura pública No. 3.361, indicando que este no fue otorgado con ese contenido y que presenta alteración, invocando la falsedad del documento aportado, pero sin prueba en contrario; además de que la delegación del poder se encuentra reconocido mediante notario que da fe de que la firma estampada en el documento corresponde a quien dice haber firmado, lo que hace inatendible la apelación en este aspecto.

Para el Despacho es claro, que todo el sustento de la apelación, está centrado en el desconocimiento por parte de la apoderada demandada, del clausulado del poder general que otorgó la demandada a su hijo; lo que, como se ha dejado visto, no tiene vocación de prosperidad ante la legalidad y suficiencia del poder general y la delegación realizada, pues no obra prueba en el expediente que lo desvirtúe.

Ninguna prueba en contrario obra en el expediente respecto del poder general que la señora MARIA IRENE DAVID USUGA otorgó a HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID, pues para la fecha de la celebración del contrato se encontraba en vigencia, lo que facultó legalmente al señor HECTOR ADRIAN para disponer de los inmuebles en cabeza de MARIA IRENE, pues así lo dejó claramente expresado en el documento suscrito y elevado a escritura pública No. 1.987 y denominó como poder general.

El documento – escritura pública No. 3.361 - allegado con la demanda, contiene la manifestación de la voluntad directa de quienes lo celebraron, goza de legalidad y validez; además de que MARIA IRENE DAVID USUGA reconoció el otorgamiento del poder general a su hijo, dentro del cual le otorgó facultades para que dispusiera de los bienes, tal y como lo afirmó al absolver el interrogatorio de parte.

En relación con el supuesto "*incidente de tacha de falsedad*", observa el despacho que el mismo no fue allegado con la contestación a la demanda, tal y como lo

consagra el canon rector 269 del CGP², pues en dicha oportunidad procesal no tachó de falso ningún documento de los que se acompañó la demanda, ni expresó en que consistió la falsedad, ni pidió pruebas para su demostración, recordándole a la memorialista recurrente que los términos para cada actuación procesal son perentorios, improrrogables y su transcurso extingue la facultad jurídica de la cual gozaba mientras aun estuvo vigente; por lo que en efecto la juez en primer grado no vio viable su procedencia. Además, al momento del decreto de pruebas, solo realizó reparo frente a las pruebas documentales allegadas por la demandada hoy recurrente, tal y como consta en sesión de audiencia obrante en el cuaderno de primera instancia, pdf.46.

No encuentra el Despacho razón alguna para que la apelante asevere que existió un desequilibrio en la decisión de primera instancia, toda vez que se resolvió la controversia respecto de este proceso especial denominado entrega del tradente al adquirente, con apego a la normativa sustancial, probatoria y procesal pertinente.

Así se avizora en la decisión del A quo, que después de establecer las facultades otorgadas a HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID por MARIA IRENE DAVID USUGA, el marco de estudio del presente tramite fue la entrega de los bienes de la demandada a los demandantes, anotando que los argumentos encaminados a atacar la legalidad escritura pública de compraventa se quedaron en esos, en afirmaciones huérfanas de prueba, excepto una denuncia penal al respecto que, lo dijo la A-Quo, sólo está en fase de indagación, sin que exista escrito de acusación.

Ahora, **en materia de la prejudicialidad invocada**, se tiene que la decisión que debe tomarse en la presente litis, no depende de la hasta ahora, denuncia penal existente, siendo necesario que se hubiese acreditado la existencia del proceso penal como tal, en la fase ya de acusación, como lo ha dicho la HCSJ.

En asunto de la declaratoria de suspensión por prejudicialidad penal del proceso civil, la Corte Suprema de Justicia, expuso³:

"...4. Ahora bien, si en gracia de discusión se dejara de lado la considerativa

² "ARTÍCULO 269. PROCEDENCIA DE LA TACHA DE FALSEDAD. La parte a quien se atribuya un documento, afirmándose que está suscrito o manuscrito por ella, podrá tacharlo de falso en la contestación de la demanda, si se acompañó a esta..."

³ **M. PONENTE: OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, NÚMERO DE PROCESO: T 569322080002021-00086-01, NÚMERO DE PROVIDENCIA: STC8103-2021**

precedente, también se vislumbra la inviabilidad de la prejudicialidad decretada en el caso concreto. Lo anterior por cuanto esta Corporación ha analizado, en situaciones similares, la diferencia existente entre las finalidades y efectos de las acciones civil y penal cuando ambas atienden a una misma situación fáctica:

...[l]a acción civil derivada de la sola culpa no puede ser afectada ni detenida por la acción criminal, dada la diferencia de causales y de fines. El estudio de aquélla y de la sola culpa en que se basa no puede significar violación de la cosa juzgada en el juicio criminal y establecida sobre el delito en la sentencia dictada respecto de éste, tanto por las razones ya expresadas, cuanto porque la controversia civil sobre la indemnización no puede entenderse surtida y decidida en el fallo de la autoridad en lo criminal que se ha concretado y debe concretarse, en su caso, a absolver sobre el delito...

...5. Adicionalmente, llama la atención de la Sala que de las pruebas del expediente criticado no se avizora la existencia de un proceso penal asignado a un juzgado de conocimiento del cual pudiera predicarse la prejudicialidad fustigada, todo lo contrario, las probanzas adosadas a la causa objeto de revisión (folio101) dan muestra de una "indagación" que no ha llegado aún a las etapas propias de una contienda criminal, por lo que mal se haría en suspender el juicio civil con fundamento en la temprana actuación fiscal que se aduce...(negritas y cursivas de este Despacho de segunda instancia).

... 7. En suma, al haberse acreditado la subsidiariedad que extrañó el a quo y al hallarse que no se subsume la situación expuesta en los requisitos dispuestos en los artículos 161 y 162 del Código General del Proceso, pues por un lado, la suspensión decretada tuvo lugar justo antes de la sentencia de primera instancia y, por otro, no se demostró la existencia de un proceso penal cuya resulta pudiera incidir en la contienda civil, no queda opción diferente a la de revocar el desenlace recurrido para, en su lugar, conceder el amparo en lo que respecta a la desautorización del auto que decretó la cesación del juicio».

En cuanto a la resolución del contrato de compraventa, aduciendo que no se

acreditó haber pagado el precio de los inmuebles y, por tanto, no tendría acción para solicitar la entrega de bien, advierte el despacho que, tal reparo, apenas fue esgrimido por la parte demandada; era la recurrente quien tenía la carga de acreditar que el demandante no pagó el precio del contrato; sin embargo no lo hizo, ya que las pruebas aportadas por dicho extremo, se limitaron a desconocer el negocio y los documentos que acreditan tal acto, negando su celebración por desconocimiento de MARIA IRENE DAVID USUGA y por el desconocimiento del poder de HECTOR ADRIAN RESTREPO DAVID a SEBASTIAN CAMILO SILVA VARGAS. Al efecto, como ya se ha advertido, para exigir la entrega de los inmuebles por la vía procesal aquí invocada, el demandante apenas debía acreditar un título adquisitivo de dominio debidamente registrado, consistente en copia de la respectiva escritura pública en que conste la obligación con la cualidad de exigible, y afirmar bajo juramento, que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado.

Sin duda, la resistencia planteada por la parte demandada, en lo relacionado con la validez misma del contrato del promesa y aún del contrato de compraventa, se desvirtúa con el poder general que otorgó la demandada a su hijo para que la representara en diferentes eventos y negocios jurídicos, sin que obre hasta ahora prueba que desvirtúe tal poder general.

Erradamente, la apoderada demandada, quiere ventilar a la luz del trámite de la entrega del tradente al adquiriente, actos que desbordan la naturaleza del mismo Proceso, como por ejemplo la presentación de documentación falsa y alterada, la falta de pago de precio de la cosa o una supuesta lesión enorme; cuestiones sobre las cuales el legislador ha dispuesto trámites especiales que brindan la posibilidad de acudir a una persona-juez con potestad para juzgar y emitir sentencia sobre las denuncias de los actos supuestamente ilegales e incumplidos que mal pretenden denunciar en este trámite.

El trámite y la decisión se ajustó a los parámetros legales, la decisión fue el producto de una valoración reflexiva de la demanda y de las pruebas, y no se observan yerros evidentes y trascendentes como los alegados en la apelación que ameriten su revocatoria.

Se condenará en costas de esta instancia a la parte demandada y se fijará como agencia en derecho el valor equivalente a uno (01) SMLMV.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO OCTAVO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la Republica y por mandato de la Constitución,

F A L L A

PRIMERO: Se desestima la apelación y se CONFIRMA la sentencia proferida por el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN el 8 de noviembre de 2022 dentro del proceso verbal de entrega del tradente al adquirente adelantado por ALEXANDRA SUSANA MEJÍA, SIMÓN BETANCUR RESTREPO, DANIEL MARÍN ECHEVERRI, CLAUDIA CRISTINA MESA ESCOBAR, MARÍA JOSÉ MESA ESCOBAR, JUANITA MESA ESCOBAR Y VERÓNICA MESA MARTÍNEZ en contra MARÍA IRENE DAVID ÚSUGA.

SEGUNDO: Se condena en costas en esta instancia al apelante en favor de la demandante. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a uno (01) SMLMV.

TERCERO: Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

04