



Bucaramanga(S), veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA	SEGUNDA INSTANCIA.
RADICADO	No. 68001.40.03.027.2018-00595-01
PROCESO	DECLARATIVO DE NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA
DEMANDANTE	JOSE DE JESÚS PABON VERA
DEMANDADOS	ELSA RIVERO TOBON JUAN CARLOS PABON VALENCIA

Con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, procede este despacho a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020), por el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bucaramanga, en el proceso Declarativo Verbal de Escritura Pública promovido por JOSE DE JESÚS PABON VERA a través de apoderado contra ELSA RIVERO TOBON y JUAN CARLOS PABON VALENCIA, no avizorándose vicios que puedan conllevar a anular lo actuado y por concurrir los presupuestos procesales esenciales

DE LA CONTROVERSIA.

1. De la Demanda (Carpeta 001 – Archivo 01 - Folios 4 a 14).

Se resumen los hechos de la demanda así:

En ella se indica que el demandante JOSE DE JESÚS PABON VERA es padre del demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA, y que mediante poder especial otorgado el día 22 de enero de 2016, su progenitor lo autorizó para realizar los trámites de la venta del inmueble ubicado en la carrera 18A # 87-83 del Barrio Diamante II de Bucaramanga, con número de matrícula inmobiliaria 300-4007 y código catastral 010402140017000, según acuerdo entre padre e hijo para vender dicho inmueble por un valor de \$270.000.000, y repartir el valor de \$120.000.000 para el aquí demandante, y el restante para repartirlo entre el aquí demandado y los otros dos hermanos ALEXIS PABÓN y MÓNICA PABÓN

Indica que según la Escritura Pública de Compraventa No. 5.800 del 16 de noviembre de 2016 celebrada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, el aquí demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA transfirió la propiedad del referido inmueble en favor de la señora ELSA RIVERO TOBON, lo cual quedó registrado en el certificado de libertad y tradición en la anotación No. 20.

Manifiesta que el demandante nunca facultó a su hijo para suscribir en su nombre y representación la escritura pública de compraventa mediante la cual transfiriera la propiedad de su inmueble, y lo expresado en dicha escritura que el demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA obra para dicho acto en nombre y representación del propietario JOSÉ DE JESÚS PABÓN VERA, de acuerdo con un

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



poder que no le dio facultades expresas de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa en su nombre, es causal de nulidad absoluta de la misma.

Arguye que el demandado fue convocado a audiencia de conciliación en el Centro de Conciliación en Equidad de Bucaramanga el 25 de enero de 2017, quien expidió constancia de no asistencia; Refiere igualmente sobre la prueba del interrogatorio de parte anticipado practicado al demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA el 26 de abril de 2018 ante el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de esta ciudad, para indicar que hasta la práctica de ese interrogatorio se enteró que su hijo hizo un negocio oculto con otra persona diferente a la que figura como propietaria y compradora de su inmueble, que es el señor ALCIDEZ ANGARITA, y que pudo conocer que el negocio implicó otro precio y otras contraprestaciones por parte del real comprador y negociador del inmueble que a la fecha han sido incumplidos por parte del supuesto cónyuge dice, de la compradora y actual propietaria, lo que revela dice, la mala fe de los demandados y el error grave de la Notaría Quinta de Bucaramanga al permitir la suscripción de la escritura pública sin un poder idóneo.

Refiere sobre una carta del demandante a su hijo demandado de fecha 13 de diciembre de 2017 para indicar que dichos hechos fueron denunciados ante la Fiscalía General de la Nación el día 16 de marzo de 2018 por los delitos de Aprovechamiento de Condiciones de Inferioridad, Abuso de Confianza y Hurto Agravado por la Confianza.

Aduce finalmente que la demandada ELSA RIBERO TOBON constituyó sobre el inmueble Reglamento de Propiedad Horizontal y que con base en dicha matrícula 300-4007 se abrieron siete matrículas según la anotación 021 del certificado de tradición del inmueble.

2. CAUSA PETENDI.

En la demanda se pretende, i) que se declare la Nulidad Absoluta de la Escritura Pública de Compraventa No. 5.800 del 16 de noviembre de 2016 celebrada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, ii) se disponga la cancelación de la misma, y en consecuencia iii) se declare cancelado el registro de tal instrumento efectuado en la anotación No. 20 del certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-4007; así mismo que iv) se declare que dicho inmueble no ha salido del patrimonio económico del demandante, v) que en consecuencia por efectos de la declaratorio de nulidad en virtud del artículo 1746 del Código Civil, se ordene la cancelación de la escritura Pública No. 516 del 26 de febrero de 2018 celebrada en la Notaría Décima de Bucaramanga sobre constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás actos, y vi) que se ordene a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cancelar las aperturas de las siete matrículas que se abrieron con base en la matrícula inmobiliaria No. 300-4007, y vii) que se condene a los demandados al pago de las costas y agencias en derecho.

3. TRÁMITE DE LA DEMANDA POR EL A QUO Y OPOSICIÓN.

La demanda se admitió a través del auto del 24 de septiembre de 2018 (Carpeta 001 – Archivo 02 - Folio 43), y mediante proveído de fecha 24 de octubre de 2018

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



(Carpeta 001 – Archivo 03 - Folio 47) corregido en auto del 4 de diciembre de 2018 (Carpeta 001 – Archivo 06 - Folio 66), se ordenó la medida cautelar solicitada.

La notificación al demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA se surtió de manera personal el día 22 de abril de 2019 (Carpeta 001 – Archivo 11 - Folio 116), quien se allanó a la demanda según escrito presentado en nombre propio el día 29 de abril de 2019 (Carpeta 001 – Archivo 14 – Folio 127).

La notificación a la demandada ELSA RIVERO TOBON se surtió de manera personal a través de apoderada judicial el día 12 de julio de 2019 (Carpeta 001 – Archivo 17 - Folio 134), quien contestó la demanda dentro del término legal (Carpeta 001 – Archivo 18 – Folios 135 a 168) y se opuso a las pretensiones. Propuso como excepciones de mérito i) INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA ALEGADA, ii) COBRO DE LO NO DEBIDO, iii) BUENA FE.

A continuación, el despacho se permite sintetizar los argumentos presentados por la parte demandada como sustento de las excepciones propuestas.

i) INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA ALEGADA

Como argumento de esta excepción manifestó que, para que un acto o contrato nazca a la vida jurídica, debe cumplir con los requisitos señalados en los artículos 1502 y 1741 del Código Civil.

Indicó que el acto de disposición de capacidad del mandatario se exterioriza por el poder que otorga el accionante, quien siendo una persona capaz, mayor de edad, sin ninguna limitación en su poder de ejercicio, faculta a su mandatario en forma expresa para que en su nombre realice el negocio jurídico, cual es transferir a título de venta el lote de terreno junto con la construcción distinguido con el número 1 de la manzana B ubicado en la carrera 18 A No. 87-83 de la urbanización Diamante II a favor de un tercero, en el presente caso, esta capacidad está reflejada en la Escritura Pública de Compraventa No. 5.800 del 16 de noviembre de 2016 de la Notaría Quinta de Bucaramanga, demostrándose dice, la inexistencia de que, quien otorgaba el poder no se encontraba en estado de incapacidad, ni en proceso de interdicción que lo imposibilitara en el cumplimiento del mandato encomendado.

Refirió que el poder no se encontraba revocado ni limitado para la fecha en que se protocolizó el negocio jurídico, carecía de los vicios del consentimiento (error, fuerza o dolo), el escrito de mandato contenía todas las instrucciones que debía seguir el mandatario para dar cumplimiento a lo encomendado cual era transferir la venta del inmueble a favor de un tercero. No existía suplantación en el poder ni falsificación de quien lo otorgaba.

Indicó que el sujeto se encuentra legitimado para disponer de sus intereses y que así fue expresado por intermedio del mandato otorgado al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA, quien no tenía limitación alguna para que cumpliera lo encomendado, dando nacimiento al negocio jurídico de compraventa que se perfeccionó con la escritura pública No. 5.800 del 16 de noviembre de 2016 de la Notaría Quinta de Bucaramanga, tenía causa lícita, el bien se encontraba dentro del comercio, y no tenía ninguna limitante para la enajenación.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



Arguyó que el referido negocio jurídico cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 1502 del Código Civil y demás normas concordantes en el asunto, nace a la vida jurídica sin que exista algún vicio de nulidad que determine lo contrario para solicitar su revocatoria.

ii) COBRO DE LO NO DEBIDO

Refirió que con las pruebas documentales allegadas con la contestación de la demanda se demuestra que se cumplió con el pago total de la obligación emanada del contrato de compraventa, en la suma de \$270.000.000:

La suma de \$135.000.000 representados en los locales comerciales 3009 y 3022 ubicados en el Centro Comercial Orbe del municipio de Piedecuesta, distinguidos con matrícula inmobiliaria números 314-55400 y 314-55413 respectivamente, transferidos mediante escrituras públicas números 361 y 362 del 15 de febrero de 2016 de la Notaría Décima del Circulo de Bucaramanga respectivamente; y que el local comercial 4001 sujeto a cambio por cualquier otro local comercial, fue cambiado por el local comercial 3173 ubicado en el mismo Centro Comercial Orbe del municipio de Piedecuesta, distinguido con matrícula inmobiliaria número 314-55564 transferido mediante la escritura pública número 361 ya referida.

Arguyó que los locales comerciales 3022 y 3173 dados como parte de pago por el comprador, por petición del señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA, mediante escritura pública número 3314 del 06 de agosto de 2018 de la Notaría Quinta del Circulo de Bucaramanga, se transfiere el dominio, titularidad y posesión que se tenía sobre una cuota parte equivalente 0.746428562% del 5.97142876% del 10.07678551% del 20.90% de un Lote denominado MONTANA ubicado en la vereda Mesa de Ruitoque de Piedecuesta (S), distinguido con matrícula inmobiliaria número 314-36086, a favor del mencionado señor PABON VALENCIA, y que se realizó la escritura pública número 2576 del 10 de septiembre de 2018 de la Notaría Décima del Circulo de Bucaramanga a favor del mismo, para dejar sin efecto la escritura pública número 361 del 15 de febrero de 2016 de la Notaría Décima del Circulo de Bucaramanga, por la cual se había transferido los locales comerciales 3022 y 3173.

Que de esa forma se dio cumplimiento al pago del 50% del valor acordado y que el saldo por \$135.000.000 fueron cancelados al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA así:

- i) el 22 de enero de 2016 la suma de \$10.000.000 mediante Cheque No. 3261426 del banco de Bogotá
- ii) el 15 de febrero de 2016 la suma de \$25.000.000 mediante Cheque No. 4260110 del banco de Bogotá
- iii) el 20 de abril de 2016 la suma de \$15.000.000 pagados en efectivo
- iv) el 04 de junio de 2016 la suma de \$10.000.000 pagados en efectivo

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



- v) el 09 de junio de 2016 la suma de \$15.000.000 pagados en efectivo
- vi) el 23 de junio de 2016 la suma de \$10.000.000 pagados en efectivo
- vi) el 02 de septiembre de 2016 la suma de \$10.000.000 pagados en efectivo
- vii) el 06 de octubre de 2016 la suma de \$5.000.000 pagados en efectivo, y
- viii) el 14 de octubre de 2016 la suma de \$35.000.000 pagados en efectivo.

Adujo que las sumas de dinero reclamadas por el demandante en este proceso, son injustas y arbitrarias, por cuanto su valor total dijo, fue entregada a su mandatario JUAN CARLOS PABON VALENCIA, facultado para recibir en su nombre como se demuestra con las pruebas documentales que se arriman al proceso.

iii) BUENA FE.

Indicó que el demandante JOSE DE JESÚS PABON VERA no tenía causa para demandar a ELSA RIBERO TOBON, no existiendo dijo, la responsabilidad señalada en el artículo 1568 del Código Civil entre ella y el mandatario señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA de la administración de los dineros producto de la compraventa del inmueble ya referido ubicado en la carrera 18A # 87-83 del Barrio Diamante II de Bucaramanga, siendo única y exclusivamente del mandatario mas no del comprador, agregando que entre las facultades dadas en el poder estaban las de recibir, fijar el precio, y condiciones de pago, y que el comprador solo tenía la obligación de realizar el pago, por lo que se demuestra dijo, la buena fe de la compradora en el negocio jurídico.

DEL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Surtido el traslado de las excepciones propuestas (Carpeta 001 – Archivo 19), la parte demandante se pronunció como aparece a folios 217 a 222 de la Carpeta 001 – Archivo 20.

Refiere que la demandada aceptó el hecho primero de la demanda en cuanto al poder especial conferido por el demandante a su hijo PABON VALENCIA, para indicar que el mismo nunca fue facultado para suscribir en su nombre y representación la escritura pública de compraventa mediante la cual se transfiriera su propiedad sobre el ya mencionado inmueble a un tercero, y agrega que es agravado por el hecho de que el demandado se allanó a los hechos y pretensiones de la demanda.

Reitera los hechos de la demanda, para indicar que las reales negociaciones del inmueble, previas a la firma de la escritura pública, fueron con el cónyuge de la demandada el señor ALCIDES ANGARITA ARDILA quien también cambió el nombre del comprador por su esposa ELSA RIVERO TOBON, para la escritura de compraventa que se demanda, siendo un grave indicio dice, de nulidad absoluta del instrumento.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



Adujo igualmente con relación a los ocho pagos realizados por el demandado, que el mismo no estaba autorizado para recibir el pago del precio expresamente, porque ni siquiera había sido autorizado para suscribir en nombre y representación de su padre la escritura pública objeto de la demanda.

Manifiesta que tacha de falsedad al testigo ALCIDES ANGARITA ARDILA para efectos de la práctica de su declaración testimonial, con el argumento de ser el cónyuge de la demandada ELSA RIVERO TOBON.

3.1. AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA

Por auto de fecha 27 de agosto de 2019 se fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., el día 02 de octubre de 2019 (Carpeta 001 – Archivo 21 del expediente), la cual no se pudo llevar a cabo en dicha fecha, por encontrarse en asamblea permanente las asociaciones sindicales de la Rama Judicial según constancia secretarial; por lo cual fue reprogramada para el día 21 de noviembre de 2019 a las 9:00 a.m. (Carpeta 001 – Archivo 22 del expediente), la cual tampoco se pudo llevar a cabo en razón del paro nacional que impidió el acceso del público a las instalaciones del palacio de justicia; siendo reprogramada nuevamente para el día 27 de febrero de 2020 a las 9:00 a.m. (Carpeta 001 – Archivo 23 del expediente).

Llegados el día hora para la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. (Carpeta 001 – Archivos 24 y 25 del expediente), se llevó a cabo el interrogatorio de parte del demandante JOSE DE JESUS PABON VERA y de la demandada ELSA RIVERO TOBON, no se hizo presente el demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA, y se decretaron las pruebas.

Se fijó el día 04 de mayo de 2020 a las 2:00 p.m., para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento prevista en el artículo 373 del C.G.P., la cual no se pudo llevar a cabo debido a la suspensión de términos judiciales decretada con ocasión de a emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19, siendo fijada como nueva fecha el día 21 de septiembre de 2020 a las 10:00 a.m. (Carpeta 001 – Archivos 27, 35, 36 y 37 del expediente), en la cual, tampoco se hizo presente el demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA, se recaudaron las pruebas, se escucharon los alegatos de conclusión y se dictó sentencia.

4.- DECISIÓN DEL A QUO.

Mediante sentencia proferida en la audiencia del 21 de septiembre de 2020, el Juzgado de conocimiento resolvió:

“PRIMERO: Declarar probada la excepción denominada Inexistencia de la Nulidad Absoluta Alegada y en consecuencia negar todas las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Denegar la solicitud de condena en perjuicios elevada por la parte demandada.

TERCERO: En firme esta sentencia, levántense las medidas cautelares decretadas. Por secretaría líbrense los oficios pertinentes.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



CUARTO: Condenar en costas a la parte demandante. Por Secretaría tásense, e inclúyanse la suma de \$1.755.606 como agencias en derecho.”

Récord 3:45 (Carpeta 001 - Archivo 37 del expediente)

Consideró el juez de primera instancia con fundamento en el artículo 1741 del Código Civil, que el negocio jurídico no está afectado de nulidad y que el señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA si estaba facultado para suscribir la escritura pública de compraventa. Señala que la demanda no precisa cuál de las causales de nulidad absoluta se quiere hacer valer, y que sin embargo si explica que esta se deriva del hecho que JUAN CARLOS PABON VALENCIA suscribiera la escritura pública de compraventa cuando no estaba facultado para ello. Que, en el poder en cuestión, el aquí demandante JOSE DE JESÚS PABON VERA confiere facultades a su hijo JUAN CARLOS PABON VALENCIA para celebrar la compraventa de su inmueble, que no lo faculta expresamente para suscribir la escritura pública pero que, si dice, para realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta. Que tratándose de la venta bien raíz, dispone el artículo 1857 del Código Civil que no se reputa perfecta mientras no se ha otorgado escritura pública; indicó que el despacho entiende que cuando en el poder se dan facultades para realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta y tramitar y legalizar todas las diligencias que se requieran relacionadas con estos actos jurídicos, está implícita la facultad de suscribir la escritura pública de compraventa, en tanto se trata de un trámite legalmente previsto para esta clase de negocios.

Hace referencia a una sentencia de la Corte Suprema de Justicia de abril de 1938 para indicar que la voluntad del mandante siempre fue la de vender su inmueble y que para ello otorgó el poder que nunca fue revocado según lo dijo en el interrogatorio, y que para su perfeccionamiento contó con la asesoría profesional como lo dijo en la misma diligencia, que aseguró además haber convalidado que el pago se hiciera recibiendo otros inmuebles confiando en el criterio del mandatario, y que él mismo recibió dinero de esa venta, luego no puede después de perfeccionar el negocio sostener que el poder que se anunciara como amplio y suficiente no lo era en realidad, pues estaba limitado a la etapa preparatoria o precontractual únicamente hasta la promesa de compraventa como afirma; que en ese documento no se lee ninguna limitante y lo que se expresa es que se faculta al mandatario a realizar todos los trámites y diligencias que se requieran.

Con relación al interrogatorio que de manera anticipada absolvió JUAN CARLOS PABON VALENCIA no obstante su interés por que su padre recupere su casa, no muestra que esta persona dudara de las facultades a él conferidas, que en tres ocasiones se refiere al poder para vender la casa pero no hace alusión a que existieran limitantes para ese efecto, esta circunstancia lleva a pensar que el mandatario no tuvo conocimiento de que careciera de la facultad para suscribir la escritura pública; y que la denuncia penal y la carta fechada 13 de diciembre de 2017 solo recogen el decir del demandante y carecen de entidad suficiente para tener por probada las afirmaciones que contienen.

Acerca de la presunción prevista en el art. 372 del CGP aplicada a JUAN CARLOS PABON VALENCIA y su conducta procesal como indicio a la luz del art. 241 del mismo estatuto, debe entenderse que por tratarse una presunción legal admite

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



prueba en contrario, y que al quedar derruidos los fundamentos facticos de la demanda, la misma suerte corre toda presunción que a partir de ahí se buscare establecer.

El despacho arriba a la conclusión de que el mandatario si estaba facultado para suscribir la escritura pública; y que el negocio no está afecto de nulidad absoluta porque ninguna circunstancia concurre para poderlo determinar así, que no hay causa ilícita pues el motivo que indujo el acto no lo es, para el vendedor repartir el producto con sus hijos y para la compradora adquirir un predio que sirviera a su negocio inmobiliario; que tampoco hay objeto ilícito porque la venta de finca raíz no es de aquellos negocios que prohíba la ley o contraríen el orden público o las buenas costumbres.

En cuanto a las formalidades legales previstas para la validez de este negocio en consideración a su naturaleza se probó que este se elevó a escritura pública cuya nulidad constituye el objeto de este negocio. No se tiene noticia que alguno de los intervinientes en el negocio demandado sea persona absolutamente incapaz. Concluye el juez a quo, que no hay causal que haga viable la nulidad absoluta deprecada en la demanda. Respecto de la nulidad relativa no se ocupó el despacho aduciendo que no media petición de parte y la misma no es declarable de oficio según el artículo 1743 del Código Civil. Con relación a la solicitud de la parte pasiva de condenar en perjuicios a la parte demandante al pago de los perjuicios rogados por el pago de honorarios profesionales de abogado, consideró el juez de primera instancia, que no se cuenta con pruebas que hagan atendible dicha pretensión, este no se demostró a lo largo del proceso.

5. EL RECURSO DE APELACIÓN.

Récord: 12 (**Carpeta 001 - Archivo 37 del expediente**)

Oportunamente la parte demandante interpuso recurso de apelación, y presentó los reparos concretos en primera y segunda instancia, cuyos argumentos, grosso modo, se compendian así:

REPAROS: 1) la facultad para suscribir la escritura pública de compraventa no está en el poder, y no se puede entender el término generalizado de que le dio poder para todos los trámites, no se puede presumir que es para suscribir la escritura pública de compraventa, y agrega que para esta clase de circunstancias debe estar expresa dicha facultad y no lo está, 2) que los actos que se dieron con la firma de la escritura afectaron económicamente al demandante, y solicita que se tenga en cuenta que el demandado presentó allanamiento a los hechos y pretensiones de la demanda, y no se le dio la verdadera interpretación de fondo a dicho allanamiento como acto procesal, 3) refiere que al demandado como no asistió al interrogatorio de parte, se le impuso la multa, y se presume los hechos de la demanda en su contra, frente a lo cual dice, que no se interpuso recursos, siendo un acto procesal en su contra que demuestra que hay nulidad en la promesa de compraventa, 4) no se valoró el testimonio de la persona que participó en las negociaciones y la cantidad de divergencias entre la escritura pública de compraventa y los hechos que realmente sucedieron, como precios diferentes, personas diferentes, negociaciones posteriores diferentes. Indica que el demandado JUAN CARLOS PABON

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



VALENCIA se aprovecha de su padre, lo afecta económicamente, porque su padre no ha recibido la totalidad del precio ni los apartamentos y lotes que le transfirieron a su nombre; que no se puede enmarcar en una sola formalidad y no revisar las pruebas de fondo cuando de la mera lectura del poder se denota que no se confirió poder para suscribir, siendo un acto dice, muy serio y muy grave, la de transferir la propiedad sin poder con facultades expresas. Como ejemplo enuncia que los abogados requieren de facultad especial para recibir y cobrar un título, que debe tener la facultad de recibir de manera expresa, y agrega que en un acto tan grave como la propiedad no había la facultad y debe declararse en segunda instancia la nulidad de la escritura pública de compraventa, y requiere hacerse control de legalidad a las escrituras. Afirma que el demandante denunció penalmente a su propio hijo, y que hay comunicaciones de padre a hijo donde le dice que sus poderes van hasta antes de suscribir la promesa de compraventa; refiere que el allanamiento de uno de los demandados puede ser que sea por ayudar a su papá, pero que eso se presume, no hay la prueba de que sea por ayudar a su papá, y que el solo acto del allanamiento a los hechos y pretensiones debe valorarse por parte de nada más y nada menos dice, del que le confirieron el poder, y que el acto de no asistir al interrogatorio de parte debe valorarse en favor de la parte demandante, y que no solo deben aceptarse las pruebas que aportó la parte demandante o lo que alegó dice, sino además lo que ocurrió en el proceso, que el demandado se allanó y además no asistió al interrogatorio de parte, siendo ello una prueba para que se emita una sentencia declarativa de nulidad, porque al que se le confirió el poder aceptó lo que decía el papá, independientemente de sea el papá o haya sido por ayudarlo dijo que aceptaba los hechos y pretensiones de la demanda, y que además no asistió al interrogatorio de parte, por lo que se presumen los hechos de la demanda en contra de él; Reitera que al analizar el poder para transferir la propiedad no facultó expresamente la firma de escrituras públicas, y asegura que en su sentir si es causal de nulidad absoluta, y que si bien no se tituló especialmente la causal si está diciendo al juzgado por qué, porque no se facultó, aceptado por el poderdante y el apoderado, no se dio la facultad para transferir la propiedad, y que por eso la afectación económica en la que está el demandante, y en la declaración testimonial del esposo de la demandada, que el mismo habla de unos negocios que se hicieron posteriormente, donde cambiaron el precio, hicieron resciliación y permuta por dos lotes donde no participó dice, el demandante anterior propietario del predio. Solicita la valoración de toda la prueba que obra en el expediente a fin de que se revoque la sentencia y se ordene la nulidad de la escritura pública demandada y de acuerdo con la conducta procesal de los demandados, porque JUAN CARLOS PABON no estaba facultado, y porque además aceptó los hechos y pretensiones de la demanda en el allanamiento como acto procesal, y no se hizo presente en el interrogatorio de parte.

SUSTENTACIÓN Y TRASLADO DEL RECURSO

En sujeción a lo normado en el artículo 15 del Decreto 806 del 2020, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma; también la parte no apelante gozó de oportunidad equivalente para descorrer.

En el escrito de sustentación del recurso, el apoderado recurrente manifiesta que en la sentencia de primera instancia el juzgado no tuvo en cuenta y no valoró

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



debidamente las pruebas practicadas y la conducta procesal de los demandados; hubo ausencia de valoración de la conducencia, pertinencia y utilidad del poder especial amplio y suficiente otorgado por el demandante al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA el día 22 de enero de 2016 para realizar los trámites y venta del inmueble ubicado en la carrera 18A # 87-83 del Barrio Diamante II de Bucaramanga.

Luego de transcribir apartes del poder referido objeto del proceso, indicó que en la sentencia recurrida no se tuvo en cuenta que tal facultad de firmar la correspondiente escritura pública de compraventa para transferir la propiedad, debía ser incorporada, expresa y textual al interior del poder, lo cual demuestra dice, que ante su ausencia, de la sola lectura del poder, que el propietario no había facultado para tal acto tan importante al demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA.

Igualmente refiere sobre la ausencia de valoración de la conducencia, pertinencia y utilidad del interrogatorio de parte anticipado efectuado al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA el día 26 de abril de 2018 ante el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2018-00084-00.

Luego de transcribir varios apartes del referido interrogatorio de parte, arguye que se evidencian irregularidades en las negociaciones previas y posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa, porque el precio y las contraprestaciones pactadas fueron diferentes a las consignadas en la misma (valores diferentes y promesas de pago con locales), y que el comprador (ELSA RIVERO TOBON) es diferente a la persona que real y previamente efectuó las respectivas negociaciones (ALCIDEZ ANGARITA)

Así mismo indica que hay ausencia de valoración de la conducencia, pertinencia y utilidad del interrogatorio de parte efectuado a la demandada ELSA RIVERO TOBON y el testimonio rendido por ALCIDEZ ANGARITA porque no pudieron explicar satisfactoriamente el hecho de no cursar en el poder otorgado por el propietario la facultad de suscribir la correspondiente escritura de compraventa a su nombre; y que la conducta procesal del demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA no fue tenida en cuenta, quien se allanó a los hechos y pretensiones de la demanda, no asistió al interrogatorio de parte ordenado en su contra, según lo cual se debían deducir los efectos jurídicos de la norma procesal en sus artículos 97, 98, 204 y 205 del C.G.P.

Solicita que se revoque la sentencia apelada, y en su lugar se emita Sentencia que acoja las pretensiones de la parte actora y niegue por falta de prueba las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

6.- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Como se hallan reunidos los presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia de mérito y no observándose nulidad en lo actuado, este despacho pasa a resolver lo que en derecho corresponda en este asunto.

De conformidad con el artículo 328 del C.G.P. este despacho pasa a estudiar la inconformidad del único apelante en el presente asunto.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



6.1. Fundamento Jurídico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil, “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1o.) que sea legalmente capaz.
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.
- 4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.”

Asimismo, señala el artículo 1503 ibídem, “Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.”

En este sentido se trata de una presunción legal de capacidad que requiere de prueba en contrario, si lo que se busca es destruir los actos que no emanaron de su propia voluntad por existir una perturbación mental en el momento de celebrarse los negocios, no obstante haber participado en su realización.

Ahora de acuerdo con lo dispuesto en el art. 15 de la ley 1306 de 2009 “Quienes padezcan discapacidad mental absoluta son incapaces absolutos”.

Nuestra normatividad civil es clara cuando dice que: Es nulo todo acto o contrato en que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes (1740 C Civil)

Igualmente, el artículo 1741, establece: La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Todo ello para concluir que son absolutamente incapaces las personas con discapacidad mental, los impúberes y los sordomudos que no puedan darse a entender, y por el contrario se presume la capacidad de todas las personas. Además, el negocio jurídico es nulo de nulidad absoluta, cuando uno de sus contratantes es absolutamente incapaz.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC19730-2017 Radicación: 05001-31-03-007-2011-00481-01 del 27/11/2017 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona ha señalado que:

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



“La capacidad y la voluntad en los actos o negocios jurídicos están íntima y recíprocamente relacionadas porque una y otra, constituyen requisitos de validez necesarios de todo tipo de manifestación de la voluntad jurídica, con perjuicio de generar nulidad; sin embargo, tienen una fisonomía propia, sin confundirse, entre sí; así por ejemplo, la voluntad es requisito esencial o de existencia de los actos o negocios jurídicos, sustancialidad que no ostenta la capacidad, porque ésta, apenas es un presupuesto de la validez negocial.

La capacidad del sujeto de derecho, siendo una, tiene una expresión dual o fraccionada, con independencia de todo tipo de ambigüedad que despierta el solo uso de su terminología jurídica: 1. Como capacidad jurídica, natural o de goce es la aptitud para ser titular de relaciones jurídicas o para que determinado derecho u obligación se radique en un sujeto o éste sea titular del mismo. Se obtiene, por el solo hecho de nacer o de existir, en consecuencia, la posee toda persona sin necesidad de estar dotada de voluntad reflexiva, razón por la cual, constituye un verdadero atributo de la personalidad, como propiedad esencial de toda persona sin distinción, con las restricciones legales del caso. En esta órbita de la capacidad hallase el sujeto de derecho en estado pasivo, simplemente como receptor de derechos; y, 2. La capacidad de obrar, de ejercicio, negocial es posibilidad, cualidad o aptitud de ser titular de derechos, de disponer y de contraer obligaciones en forma personal, voluntaria, autónoma y libremente, sin imposiciones; es la facultad para ejecutar o realizar determinado acto ideado por el intelecto; “(...) es poderse obligar por sí mism[o], sin el ministerio o la autorización de otra persona” (art. 1502 del C.C.), y que por tanto, demanda una voluntad desarrollada o deliberativa. Es la habilidad legal para ejecutar o producir un acto jurídico, como tal, presumida legalmente en las personas mayores de dieciocho años, salvo distinciones legales, en nuestro derecho, siendo esta la regla general, puesto que la inhabilidad o discapacidad constituyen la excepción.

En consecuencia, la capacidad de obrar, se supedita a la existencia de una voluntad reflexiva o de discernimiento; de tal forma que representa el carácter dinámico por cuanto permite que el sujeto en ejercicio de su libertad negocial actúe produciendo efectos jurídicos con su conducta volitiva externa. Apareja, en sí, una presunción iuris tantum, por cuanto se permite probar lo contrario, esto es, la existencia de una discapacidad mental absoluta o relativa (artículo 15 de la Ley 1306 de 2009). La diferencia de la capacidad de goce, la de obrar se torna en condición o requisito de validez de los negocios jurídicos; y del mismo modo, si la capacidad jurídica se analiza vista en su aspecto pasivo, la negocial se presenta en su forma activa como ejecución de conductas en el ámbito de la autonomía del sujeto de derecho.

La capacidad negocial permite ejercer o exigir derechos o contraer obligaciones en forma personal en pos de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas en forma voluntaria y autónoma; por esta razón el Diccionario de la Real Academia Española caracteriza la capacidad de obrar, negocial o de ejercicio como la “(...) aptitud para ejercer personalmente un derecho y el cumplimiento de una obligación”¹, y la capacidad jurídica, natural, de goce, de adquisición o de derecho como “(...) aptitud legal para ser sujeto de derecho y obligaciones”². Por esa razón, dada la presunción

¹ RAE, Diccionario esencial de la lengua Española, 22 edición; Madrid: Espasa Calpe, 2006, p. 270.

² RAE, Diccionario esencial de la lengua Española, 22 edición; Madrid: Espasa Calpe, 2006, p. 270.



legal, en principio todos tenemos la suficiencia, la idoneidad, la competencia o facultad para comprometer los derechos de los cuales somos titulares, en forma directa y sin el ministerio legal o representación de otra personal, a menos de probarse lo contrario.”

Igualmente, sobre la nulidad absoluta, la Corte Suprema de Justicia ha reiterado desde antaño (Sentencia 1995-11450 de abril 10 de 2014 Corte Suprema de Justicia, Rdo. 76001-3103-009-1995-11450-01):

«Tratándose de asuntos civiles, de conformidad con el art. 741 del Código Civil, quedan afectados de nulidad absoluta” los actos que “tiene un objeto o causa ilícita”, o cuando se omite “algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan”, igualmente aquellos en los que intervienen “personas absolutamente incapaces” ...”

Con relación a esa temática, esta Corporación, entre otras, en sentencia CSJ SC 06 de marzo de 2012, Rdo. 200-0026, expuso:

(...), en lo civil “es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato” (art. 1740 C.C.), son causas de nulidad absoluta la incapacidad absoluta de las partes (art. 1742, C.C) la ilicitud de la causa u objeto y la “omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos” (art. 1740, C.C.); en lo comercial, genera nulidad absoluta la contrariedad de la “norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa”, la incapacidad absoluta de las partes y la “causa u objetos ilícitos” (art. 899 C. de Co), y en ambos ordenamientos, la incapacidad relativa de las partes, el error, la fuerza, el dolo y las deficiencias de la formalidades habilitantes o tutelares generan nulidad relativa (art. 1741 [2] c.c. y art. 900 C. de Co).

Según lo expresado por la corte se considera que un contrato está viciado de nulidad cuando faltan los requisitos que la ley exige para su validez, los cuales anteriormente se enumeraron y que la declaratoria de nulidad es la sanción que se imputa por omitir dichos requisitos.

La declaratoria de nulidad de un contrato restituye al mismo estado en que estaban las partes antes de celebrar el contrato, es decir, al estar el contrato viciado de invalidez por la declaratoria de nulidad, las cosas se retrotraen a como estaban antes de la celebración del mismo.

6.2- CASO EN CONCRETO

Se pasa a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante que enfiló sus argumentos de sustentación en los siguientes reparos:

1- En la sentencia de primera instancia hubo ausencia de valoración de la conducencia, pertinencia y utilidad del poder especial amplio y suficiente otorgado por el demandante al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA el día 22 de enero de 2016 para realizar los trámites y venta del inmueble ubicado en la carrera 18A #

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



87-83 del Barrio Diamante II de Bucaramanga, y no se tuvo en cuenta que la facultad de firmar la correspondiente escritura pública de compraventa para transferir la propiedad, debía ser incorporada, expresa y textual al interior del poder.

2- El juzgado no tuvo en cuenta y no valoró debidamente las pruebas practicadas y la conducta procesal del demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA, quien se allanó a los hechos y pretensiones de la demanda, no asistió al interrogatorio de parte ordenado en su contra, según lo cual se debían deducir los efectos jurídicos de la norma procesal en sus artículos 97, 98, 204 y 205 del C.G.P.

3- Hubo ausencia de valoración de la conducencia, pertinencia y utilidad del interrogatorio de parte anticipado efectuado al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA el día 26 de abril de 2018 ante el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga con radicado 2018-00084-00, que evidencian irregularidades en las negociaciones previas y posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa, porque el precio y las contraprestaciones pactadas fueron diferentes a las consignadas en la misma (valores diferentes y promesas de pago con locales), y que el comprador (ELSA RIVERO TOBON) es diferente a la persona que real y previamente efectuó las respectivas negociaciones (ALCIDEZ ANGARITA)

4- Hubo ausencia de valoración de la conducencia, pertinencia y utilidad del interrogatorio de parte efectuado a la demandada ELSA RIVERO TOBON y el testimonio rendido por ALCIDEZ ANGARITA porque no pudieron explicar satisfactoriamente el hecho de no cursar en el poder otorgado por el propietario la facultad de suscribir la correspondiente escritura de compraventa a su nombre.

Primeramente, se considera preciso indicar, que en el presente asunto la pretensión principal gira en torno a que se declare la Nulidad Absoluta de la Escritura Pública de Compraventa No. 5.800 del 16 de noviembre de 2016 celebrada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, en sentir del actor JOSE DE JESÚS PABON VERA, porque nunca facultó a su hijo JUAN CARLOS PABON VALENCIA para suscribir en su nombre y representación la escritura pública de compraventa mediante la cual transfiriera la propiedad de su inmueble ubicado en la carrera 18A # 87-83 del Barrio Diamante II de Bucaramanga, con número de matrícula inmobiliaria 300-4007 y código catastral 010402140017000.

ANALISIS DE LAS PRUEBAS APORTADAS

De acuerdo con el documento de fecha 22 de enero de 2016 que contiene el mandato conferido por el actor, allegado junto con la demanda, se puede observar que el señor JOSE DE JESÚS PABON VERA manifiesta de manera expresa que otorga poder especial amplio y suficiente al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA, para que en su nombre y representación “sea la persona encargada de realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta, sobre UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON CONSTRUCCIÓN DISTINGUIDO CON EL NUMERO UNO (1) DE LA MANZANA B DE LA URBANIZACIÓN DIAMANTE II CUYA NOMENCLATURA ES CVARTRERA 18A NUMERO 87-83, CON UN AREA APROXIMADA DE 190 METROS CUADRADOS, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignadas en la escritura pública No. 2976 de fecha 3 de septiembre de 1973 de la Notaria tercera del Circulo de Bucaramanga.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



A este inmueble le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria número 300-4007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”

Así mismo quedó consignado en dicho poder, que “JUAN CARLOS PABON VALENCIA, queda expresamente facultado para firmar la promesa de compraventa, conciliar, recibir, desistir, sustituir, fijar el precio y condiciones de pago, entrega del inmueble, tramitar y legalizar todas las diligencias que se requieran relacionadas con estos actos jurídicos, representarme en todo lo que sea necesario y en fin de llevar a término el buen cumplimiento de mi mandato para lo cual le otorgo las más amplias facultades. (...)”

1.- De la lectura al aludido poder otorgado el 22 de enero de 2016, se puede apreciar que efectivamente el señor JOSE DE JESÚS PABON VERA, de manera literal no consignó en el referido mandato la facultad expresa conferida al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA para suscribir la escritura pública de compraventa, no obstante, tampoco aparece consignado prohibición expresa para efectuar dicho trámite; y por el contrario, le otorga facultad especial amplia y suficiente para que “sea la persona encargada de realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta...” de dicho predio; y también para “tramitar y legalizar todas las diligencias que se requieran relacionadas con estos actos jurídicos, representarme en todo lo que sea necesario y en fin de llevar a término el buen cumplimiento de mi mandato para lo cual le otorgo las más amplias facultades”.

Por lo tanto, ante la ausencia de prohibición alguna consignada en el mandato relacionada con la facultad para suscribir la escritura pública de compraventa, considera este despacho que se entiende conferida dicha facultad al mandatario cuando se otorga en el mismo poder, las más amplias facultades al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA para que “sea la persona encargada de realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta...” de dicho predio, y para “tramitar y legalizar todas las diligencias que se requieran relacionadas con estos actos jurídicos,” y representar al mandante JOSE DE JESÚS PABON VERA “en todo lo que sea necesario y en fin de llevar a término el buen cumplimiento de mi mandato”

Ahora, del interrogatorio de parte que rindió el demandante JOSE DE JESÚS PABON VERA, lo que demuestra es que el actor estaba al tanto de la negociación de la venta de la casa al recibir los dineros producto de la venta, en cuanto manifiesta que ‘su hijo le comentaba que le estaban pagando en ciertos contados le daban la plata y que alcanzó a darle \$58.300, y que también recibió un cheque por 25 millones que se los dio Juanito como en el mes de mayo...’ lo cual fue reiterado posteriormente en la misma declaración, y afirmó que JUAN CARLOS le dijo ‘que eso era un abono por lo de la casa, y que le fue dando abonos después hasta completar Cincuenta y Ocho Mil Trescientos, que incluye el cheque de 25 millones...’

Igualmente, en cuanto dijo que ‘él le comentó que le iban a dar como parte de pago unos locales y un lote’ de lo cual le dijo a su hijo ‘que si veía que era un buen negocio que le hiciera pero que le muestre para estar enterado,’ además indicó que para el otorgamiento del poder ‘habló con mucha gente, abogados, personajes que saben y tienen conocimiento, que son ilustres,’; finalmente afirmó que ‘su hijo estaba facultado para la venta de ese inmueble y por ello le dijo que el dinero que le dio era



de unos abonos que le habían dado, que solamente se hizo ese documento y nunca se revocó’.

Así mismo en el testimonio rendido por el señor ALCIDES ANGARITA ARDILA manifestó que “...a los pocos días autorizó sacar un cheque de gerencia a nombre de JOSE DE JESUS por valor de 25 millones de pesos, puesto que JUAN CARLOS lo llevó hasta donde el papá a la casa de él ubicada en el sector de la autopista a mano derecha viniendo de Piedecuesta a Bucaramanga, hablaron bastante con don JOSÉ le informó que su hijo estaba autorizado para cualquier cosa, y que le ofreció venderle ese inmueble donde estaba él, y que estaba arreglando unos problemas familiares, y que sobre las facultades dadas en la el poder no le mencionó nada solo el hecho que cualquier cosa era con JUAN CARLOS”.

Declaración que no fue cuestionada por la parte actora en su dicho, y que el despacho le da credibilidad por tratarse de una exposición espontanea efectuada por la persona que realizó toda la negociación de la compraventa del inmueble, y quien conoció de primera mano los pormenores y trámites efectuados alrededor de la misma, todo lo cual permite evidenciar que en el poder estaba implícita la facultad de suscribir la escritura pública de compraventa.

2.- Frente al cuestionamiento según el cual, no se valoró la conducta procesal del demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA, se ha de indicar que el allanamiento a los hechos y pretensiones de la demanda realizado por el demandado JUAN CARLOS PABON VALENCIA resulta ser ineficaz en los términos del artículo 99 del C.G.P., por cuanto dicho allanamiento no proviene de todos los demandados, como quiera que la señora ELSA RIBERO TOBON que igualmente conforma la parte pasiva, se opuso a los hechos y pretensiones de la demanda; además, en el presente asunto, una eventual sentencia favorable a las pretensiones produciría efectos de cosa juzgada frente a terceros, y como se puede advertir, de la lectura al certificado de tradición y libertad del inmueble consta que en la matrícula inmobiliaria No. 300-4007 del predio objeto de este proceso, aparece constituido un reglamento de propiedad horizontal, que implicó la apertura de otras matrículas inmobiliarias, luego tal allanamiento, resulta ser inútil y en vano en el caso en concreto.

Con relación a las consecuencias procesales previstas en el artículo 97 y 205 del C.G.P. con relación al referido demandado PABON VALENCIA por no contestar la demanda y no asistir al interrogatorio de parte, resulta preciso indicar que la presunción allí señalada, es legal luego admite prueba en contrario, y en el presente caso, las pruebas analizadas en su conjunto, no permiten determinar que el demandado no tuviera facultad expresa para suscribir la escritura pública objeto de demanda, pues, si verdaderamente la intención del mandante no era la de otorgar poder a su hijo para suscribir la escritura pública, debió expresamente así consignarlo en el poder, y se reitera, la facultad especial amplia y suficiente conferida en el poder para que **“sea la persona encargada de realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta,...”** y también para **“tramitar y legalizar todas las diligencias que se requieran relacionadas con estos actos jurídicos, representarme en todo lo que sea necesario y en fin de llevar a término el buen cumplimiento de mi mandato para lo cual le otorgo las más amplias facultades”** (negritas y subrayado nuestro) lo que demuestra, es que el



señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA tenía todas las facultades para realizar la negociación en los términos en que fue celebrada, no solo para suscribir la promesa de compraventa suscrita el 21 de enero de 2016 en los términos allí pactados (carpeta 001 Archivo 018 Expediente ver folios 204 a 206), sino para la suscripción de los instrumentos públicos que surgieron posteriormente para la materialización del negocio jurídico, esto, la escritura pública No. 5.800 de fecha 16 de noviembre de 2016 (carpeta 001 Archivo 018 Expediente ver folios 209 a 213), la escritura pública No. 3314 de fecha 06 de agosto de 2018 (carpeta 001 Archivo 018 Expediente ver folios 195 a 197), y la escritura pública No. 02576 del 10 de agosto de 2018 (carpeta 001 Archivo 018 Expediente ver folios 198 a 203).

3.- En cuanto a la declaración anticipada rendida por el señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA el día 26 de abril de 2018 ante el Juzgado 23 Civil Municipal de Bucaramanga, se advierte que la misma se realizó sin la citación de la contraparte aquí demandada señora ELSA RIVERO TOBON, por lo tanto, para su valoración resultaba necesaria su ratificación dentro del presente proceso, lo cual no fue posible por cuanto el mismo no asistió a la audiencia de interrogatorio de parte, no obstante, las pruebas analizadas en su conjunto, permiten determinar que el demandado tenía facultad expresa para suscribir la escritura pública objeto de demanda, y como lo señaló el juez de instancia con relación al mismo, "...no muestra que esta persona dudara de las facultades a él conferidas, que en tres ocasiones se refiere al poder para vender la casa pero no hace alusión a que existieran limitantes para ese efecto,... y que la denuncia penal y la carta fechada 13 de diciembre de 2017 solo recogen el decir del demandante y carecen de entidad suficiente para tener por probada las afirmaciones que contienen."

Ahora, en cuanto a las irregularidades en las negociaciones previas y posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa en los términos referidos por el abogado recurrente, se considera preciso señalar que si bien la promesa de compraventa de fecha 21 de enero de 2016, fue suscrita por el señor ALCIDES ANGARITA ARDILA como PROMITENTE COMPRADOR, JUAN CARLOS PABON VALENCIA como PROMITENTE VENDEDOR, y la escritura pública de compraventa No. 5.800 de fecha 16 de noviembre de 2016, fue firmada por la señora ELSA RIVERO TOBON como COMPRADORA, dicha circunstancia no conlleva nulidad de tales los actos conforme lo pretende el actor, pues se trató de la voluntad de las partes de que la citada ciudadana suscribiera la escritura pública, como lo manifestó el mencionado señor ANGARITA ARDILA en el testimonio rendido ante el despacho al declarar que en la escritura pública de compraventa figura la señora ELSA RIVERO TOBON porque ella es su esposa desde hace 36 años, ella tiene conocimiento pleno de todo lo que él hace, que él compra muchos inmuebles y determina si se coloca él o ella como titular, de acuerdo a lo que vayan a hacer. "Manifestó que JUAN CARLOS lo llamó para decirle que ya había mandado hacer las escrituras en la Notaría Quinta para que su esposa se acercara allá a firmar, y que cuando ella fue la escritura ya estaba hecha, que tenía la firma de JUAN CARLOS y que ella únicamente procedió a firmar y a pagar lo correspondiente a los derechos.", que cuando JUAN CARLOS lo llevó a la casa de él le ratificó que cualquier cosa era con JUAN CARLOS y no tuvo ningún inconveniente "que su esposa fuera a firmar la escritura, y que ni recibieron algún requerimiento por parte de la Notaría"; declaración que no fue cuestionada por la parte actora en su dicho, y que el despacho le da credibilidad por tratarse de una exposición espontánea

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



efectuado por la persona que realizó toda la negociación de la compraventa del inmueble, y quien conoció de primera mano los pormenores y trámites efectuados alrededor de la misma.

Sobre la diferencia del precio y la forma como se pagó el precio establecido en la promesa de compraventa, no se advierte que la misma evidencien irregularidades que lleve implícito la nulidad de los actos, pues se trató de la voluntad de las partes de elevar la escritura pública de compraventa No. 5.800 de fecha 16 de noviembre de 2016 por el valor catastral del inmueble, tal y como lo manifestó en su testimonio el mismo señor ANGARITA ARDILA al indicar que “si bien es cierto en el contrato de compraventa manifiesta 270 millones de pesos, 50% representado 135 millones en inmuebles, de los cuales se hicieron las escrituras por 135 millones que era el valor, también es cierto que se hizo la escritura por 105 millones porque el valor catastral en ese momento no había ninguna norma o ley que regulara que tenía que hacerse por eso, y que JUAN CARLOS manda a hacer las escrituras por ese valor, y que él no tiene ningún reparo que se haga por 105 millones porque no está contraviniendo la ley ni nada, y que lo que se hace es por el valor catastral o por un poquito más del catastral, y que eso es legal; y que las escrituras de los locales igual se hicieron en la Notaría Décima por valores que estaban por encima un poco del catastro.”; todo lo cual está acorde con la disposición aplicable al momento de la celebración de la venta, según lo dispuesto en el artículo 90 del Estatuto Tributario, previo a las modificaciones introducidas por la ley 2010 de 2019, sin perjuicio de lo que disponga la autoridad fiscal competente se der el caso.

4.- Ahora, contrario a lo afirmado por el abogado recurrente, en cuanto al hecho que la demandada ELSA RIVERO TOBON y el señor ALCIDEZ ANGARITA en su testimonio rendido no pudieron explicar satisfactoriamente el hecho de no cursar en el poder otorgado por el propietario la facultad de suscribir la correspondiente escritura de compraventa a su nombre, resulta necesario indicar que en dicha declaración se pudo conocer que el señor ALCIDEZ ANGARITA al enterarse de la venta del inmueble, conoció a Juan Carlos que era el hijo de don José y le ‘hizo la propuesta de 270 millones de pesos representados 50% en dinero y 50% en unos bienes inmuebles que estaban en el centro comercial de Piedecuesta, del cual había sido el constructor junto con Jairo Ortiz.’ Refirió que ‘en el mes de enero lo llamó JUAN CARLOS a decirle que había hablado con el padre, y había aceptado la propuesta,...’ igualmente indicó que ‘JUAN CARLOS lo llevó hasta donde el papá a la casa de él ubicada en el sector de la autopista a mano derecha viniendo de Piedecuesta a Bucaramanga, quien le manifestó ‘que su hijo estaba autorizado para cualquier cosa’ y que incluso le ‘ofreció venderle ese inmueble donde estaba él’, que no hubo inconformidad con el precio, no hubo reclamo de su parte.

Igualmente refirió que él estaba convencido de la venta porque conocía a don JOSÉ DE JESÚS y sabía de la persona con la que estaba tratando, y que cuando JUAN CARLOS lo llevó a la casa de él le ratificó que cualquier cosa era con JUAN CARLOS y no tuvo ningún inconveniente que su esposa fuera a firmar la escritura, y que no recibieron algún requerimiento por parte de la Notaría, y que su esposa quien firmó la escritura, no le comentó que hubiera tenido algún inconveniente con el poder que tenía JUAN CARLOS PABON’ Manifestó que el poder otorgado a JUAN CARLOS ‘es un poder amplio y suficiente que no tenía ningún tipo de

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



limitación, y que él no tiene la facultad de hacer las escrituras, porque eso lo determinan las Notarías, y son revisadas por medio de sus jurídicos'

Por su parte, la demandada ELSA RIVERO TOBON manifestó ser la esposa de ALCIDEZ ANGARITA quien hizo directamente la negociación, e indicó 'que no conoció al señor JOSE DE JESUS PABON porque el señor JUAN CARLOS PABON para hacer el negocio les presentó un poder amplio y suficiente notariado, donde puede recibir,...' y que 'con él se hizo toda la negociación porque es la persona que estaba autorizada amplia y suficientemente'; refirió sobre todos los montos del pago efectuado al demandado, iniciando por afirmar que 'el negocio fue por 247 millones, se pagó el 50% en efectivo y 50% se entregaron unas propiedades, tres locales del centro comercial orbe, que luego el señor JUAN CARLOS solicitó que se cambiaran unos locales por un lote en Ruitoque Alto;' Manifestó que el efectivo fue 'un cheque por 10 millones a nombre de JUAN CARLOS, de la Financiera Comultrasan de la cuenta de su esposo en el 2016' que en febrero, no recuerda fecha exacta, 'se le hizo un cheque a nombre de JOSE DE JESUS PABON por 25 millones...' 'el resto por 100 millones de pesos, se le fueron dando abonos unos por 10, otros por 15, no recuerda fechas exactas,' y agrega que 'él mismo los recibió en su casa la mayoría de las veces, y firmaba recibo.', aseguró que 'cuando se fue hacer la escritura ya estaba completamente pagada la totalidad, y se le habían hecho las escrituras de los locales, y después se hizo el cambio de los dos locales por el lote de Ruitoque por solicitud el señor JUAN CARLOS.'

Manifestó igualmente que las pruebas que se adjuntaron demuestran que se efectuó el pago de la totalidad de la compra realizada, cuestionando así el interrogatorio de parte anticipado realizado al señor JUAN CARLOS PABON VALENCIA, en donde afirma que no se realizó la totalidad del pago.

Como atrás se indicó, son declaraciones que no fueron cuestionadas por la parte actora en su dicho, y que el despacho le da credibilidad por tratarse de una exposición espontánea efectuada por las personas que realizaron la negociación de la compraventa del inmueble, y quienes conocieron de primera mano los pormenores y trámites efectuados alrededor de la misma.

Así las cosas, de las pruebas analizadas en su conjunto, no puede deducirse que en la fecha en que se otorgó la escritura objeto de la demanda, el vendedor no tuviera la facultad de suscribirla, pues, además de la clara determinación en el poder conferido y la ausencia de prohibición alguna consignada en el mandato, hubo una serie de actos anteriores y durante la realización del negocio jurídico que permiten determinar que él mismo estaba facultado para realizar los actos contenidos en la escritura pública objeto de demanda, con plena autorización del mandante; por lo tanto, la Escritura Pública de Compraventa No. 5.800 del 16 de noviembre de 2016 celebrada en la Notaría Quinta de Bucaramanga, no está afectada de nulidad absoluta en los términos propuestos por la parte demandante, y por el contrario, las pruebas permiten establecer que el señor JUAN CARLOS PABON contaba con facultad especial amplia y suficiente para realizar todos los trámites legales correspondientes a la venta del inmueble ubicado en la carrera 18A # 87-83 del Barrio Diamante II de Bucaramanga, con número de matrícula inmobiliaria 300-4007 conforme al poder otorgado el 22 de enero de 2016 por el señor JOSE DE JESÚS PABON VERA ante la ausencia de prohibición alguna consignada en el mandato

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)



relacionada con la facultad para suscribir la escritura pública de compraventa, en el que además le fue conferido el poder para que lo representara en todo lo necesario a fin de llevar a buen término el cumplimiento de su mandato, lo cual, produce los efectos establecidos en el artículo 1505 del código civil en relación con el negocio jurídico determinado en la aludida Escritura Pública de Compraventa, en cuanto señala, “Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.”

Baste las anteriores consideraciones, para confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto declaró probada la excepción denominada Inexistencia de la Nulidad Absoluta Alegada y en consecuencia resuelve negar todas las pretensiones de la demanda. No habrá condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Por las razones expuestas, EL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DE CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

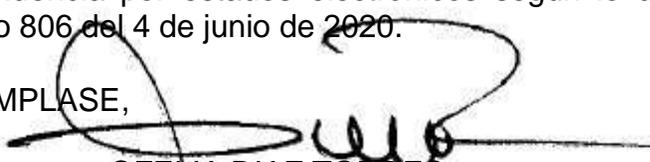
Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020) por el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bucaramanga, en el proceso Declarativo Verbal de Escritura Pública promovido por JOSE DE JESÚS PABON VERA a través de apoderado contra ELSA RIVERO TOBON y JUAN CARLOS PABON VALENCIA, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo: Sin condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Tercero: Devuélvase la actuación al Juzgado de conocimiento.

Notifíquese esta providencia por estados electrónicos según lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


OFELIA DIAZ TORRES

Juez

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BUCARAMANGA**

La anterior decisión se notificó a las partes mediante estado No. 048, que se fijó en la URL: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-007-civil-del-circuito-de-bucaramanga> el día de hoy, 24/03/2021.


MARIELA MANTILLA DIAZ
Secretaria