

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

VILLA DEL ROSARIO

Departamento Norte de Santander

Villa del Rosario, Primero (01) de Marzo de dos mil veintidós (2002).

Ref.: Proceso **5487440890012012-00232**
Delito: Ejecutivo Por Obligación de Hacer
Demandante: **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN**
Demandada: **MIRYAM GARZON**

ASUNTO A TRATAR:

Visto el informe secretarial anterior, procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda y como quiera que lo único que hacía falta era conocer los resultados del proceso penal que se adelantaba en la Fiscalía General de la Nación, para poder decidir de fondo el presente proceso, entonces procede el Despacho a proferir sentencia que ponga fin a la presente instancia.

ANTECEDENTES FACTICOS:

En síntesis se trata de un proceso ejecutivo donde la ciudadana **MYRIAM GARZON**, supuestamente había otorgado poder para vender un inmueble al ciudadano

DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR, quien con base en ese supuesto poder había celebrado promesa de compraventa de un inmueble en favor del ciudadano **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN**. Teniendo en cuenta que el contrato de promesa de compraventa no se cumplió, esto es, que no se otorgó la escritura pública de venta del inmueble, entonces por esa razón se presentó la demanda para que la parte demandada cumpliera con su obligación de otorgar a escritura pública de compraventa a la que se había obligado mediante promesa de compraventa celebrada mediante apoderado.

ANTECEDENTES PROCESALES:

Al demanda ejecutiva por obligación de hacer, fue presentada el pasado 09 de Julio de 2012 ante los jueces civiles del circuito de Cúcuta, para el reparto

Como consta en el folio 59 la demanda había correspondido al Juzgado 4 Civil del Circuito, quien mediante auto de 16-07-2012 dispuso lo siguiente:

“...RESUELVE

Rechazar la presente demanda ejecutiva que nos ocupa... remítase al Juzgado Civil del Circuito de los Patios...”

Posteriormente llego al Juzgado Civil del Circuito de los Patios.

Como consta a folios 60-61-62 donde se dispuso lo siguiente mediante auto de 16-08-2012:

“...RESUELVE

PRIMERO: Se declara que este despacho no es competente para conocer la demanda.

SEGUNDO: Se ordena remitir el expediente formado al competente el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VIILLA DEL ROSARIO (REPARTO)..."

Posteriormente llego al reparto de los Juzgados Promiscuos Municipales de Villa del Rosario como consta a folio 64 donde se dispuso lo siguiente mediante auto de 01-02-2013:

"... RESUELVE

Requerimiento a la parte ejecutante **DERVEY DE JESUS RETREPO GUZMAN...** para que...constituya caución..."

Posteriormente llego al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa del Rosario como consta a folios 82-83 donde se dispuso lo siguiente mediante auto de 20-01-2014:

"...RESUELVE

Primero: Admitir la presente demanda promovida a través de **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN** en contra de **Miriam Garzón...**"

Posteriormente se realizó la notificación personal como consta a folio 85 donde se constata con fecha 27 de Febrero del 2015:

"... La señora **MYRIAM GARZÓN** se hizo presente en la secretaria del juzgado primero promiscuo municipal de villa del rosario...y notificarse del auto de mandamiento de pago...se le corre traslado de la demanda y sus anexos concediéndosele un término de diez (10) días..."

Posteriormente el Abogado **PEDRO ANTONIO VAZQUEZ GALVIS**, contesto la demanda y formula excepciones de fondo como consta a folios 86-94 donde se constata con fecha 13-03-2015:

Se puede evidenciar la contestación de la demanda donde se formularon las excepciones de fondo:

- FALSEDAD DEL PODER PARA VENDER.
- CARENCIA DE PRESENTACION PERSONAL DEL PODER PARA VENDER.
- CARENCIA DE PODER ORIGINAL PARA VENDER.
- INEXISTENCIA DE UNA OBLIGACION DE HACER.
- INEXISTENCIA DE UN TITULO EJECUTIVO.
- SIMULACION DE VENTA.

Luego ante la gran congestión que se vive y se vivía en ese entonces, el proceso había pasado a un juzgado de descongestión y se le corrió traslado de las excepciones de fondo al demandante, como consta a folios 102 donde se constata con fecha 16-03-2015:

“... de las excepciones de mérito...correr traslado por el término de diez (10) días.

Luego se profiere el auto ordenando las pruebas solicitadas por las partes como consta a folios 108-109-110 donde se constata con fecha 15-05-2015.

Se ordenaron todas las pruebas solicitadas por las partes, sobre lo cual las partes estuvieron de acuerdo.

Teniendo en cuenta la gravedad de lo afirmado en la contestación de la demanda en el sentido de informar la falsedad del poder que se había otorgado por parte de la ciudadana demandada al ciudadano **DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR**, en este caso el debate probatorio se centró en ese tema, como si ese fuera el tema central del asunto.

Por este motivo se había oficiado a la notaría única de Villa del Rosario si los sellos impuestos en el poder para realizar la venta del inmueble eran auténticos, como consta en el folio 116.

Posteriormente como la notaría contestó el oficio 0558 del 26 de mayo del 2015, solicitando los anexos, entonces el Juzgado profiere auto como consta a folio 120 donde se constata con fecha 01-06-2015:

“...se ordena de manera Urgente enviar nuevamente el oficio N° 0558 debiendo ANEXART el poder o documentos donde se observa el sello a certificar....”

Acto seguido se evacuaron los testimonios e interrogatorios:

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 3 de junio de 2015 (tres de junio de dos mil quince) folio 113 al 115.

Diligencia de INTERROGATORIO DE PARTE que rinde la señora **MYRIAM GARZON** dentro del proceso ejecutivo RAD 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERBEY DE JESÚS RESTREPO en contra de MYRIAM GARZÓN.

Dentro de sus apartes más importantes niega haber otorgado poder para vender, niega haber vendido, y niega haber recibido dinero por la venta.

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 3 de junio de 2015 (tres de junio de dos mil quince) folio 129 al 134.

Diligencia de testimonio que rinde el señor **DYANGO AGDAD SÁNCHEZ AGUILAR** dentro del proceso ejecutivo RAD 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERBEY DE JESÚS RESTREPO en contra de MYRIAM GARZÓN.

Dentro de sus apartes más importantes afirmó:

“...en el año 2000 yo hice una negociación con la señora Myriam Garzón...me dio la finca en venta por \$6'00.000, el poder original ella me lo pidió...entregue la plata a ella y no me afané por el recibo ni nada de eso... este poder ella lo hace a los 5 días del mes de enero del 2006, es copia, y en el 2012 manda a la notaria de Villa del Rosario otra nota mandándome a quitar el poder...”

Llama poderosamente la atención una pregunta que se le hace al principal testigo del caso, esto es al señor que había recibido el poder para vender a nombre de la parte demandada:

“...PREGUNTA APODERADO PARTE DEMANDADA: indique las razones por las cuales no se aportó poder original en la demanda como toda vez, que en el libelo obra copia simple: CONTESTO: por que la señora Myriam Garzón lo había requerido para hacer escritura y en este momento anda en el poder de ella.

Por medio de ese de ese poder es que ella le manda a dar copia a la notaria de villa del rosario para quitarme el poder que me había dado antes...”

Luego otro testigo:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 4 de junio de 2015 (cuatro de junio de dos mil quince) folio 135 al 137.

Diligencia de testimonio que rinde el señor EUSEBIO ORDOÑEZ Parra dentro del proceso ejecutivo RAD. 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERBEY DE JESUS RESTREPO en contra de MYRIAM GARZON.

Este testigo no aporta nada de importancia que sea trascendente para el esclarecimiento de los hechos ya que dijo no saber nada del poder que estaba en duda.

Luego otro testigo:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 4 de junio de 2015 (cuatro de junio de dos mil quince) folio 138 al 140.

Diligencia de testimonio que rinde el señor KEVIN JOSE VERGEL MALDONADO dentro del proceso ejecutivo RAD. 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERBEY DE JESUS RESTREPO en contra de MYRIAM GARZON.

Este testigo tampoco aporta nada de importancia que sea trascendente para el esclarecimiento de los hechos ya que dijo no saber nada del poder que estaba en duda.

Luego otro testigo:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE VILLA DEL ROSARIO. 4 de junio de 2015 (cuatro de junio de dos mil quince) folio 141 al 143.

Diligencia de testimonio que rinde el señor JOSE AGUSTIN GALVIS CRUZ dentro del proceso ejecutivo RAD. 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERBEY DE JESUS RESTREPO en contra de MYRIAM GARZON

Este testigo aporta algo importante ya que el ser preguntado de las razones por las cuales la señora Myriam Garzón salió del inmueble:

“...CONTESTO: ella salió por desplazada...”

Esto si tiene una importancia trascendente a la hora de resolver el caso, porque veremos que se trata de una negociación de un predio de zona de alto riesgo de violencia y que además son zonas donde los predios solo se pueden comprar y vender, previo el cumplimiento de ciertos requisitos adicionales a los de otras zonas. Lo anterior dada la realidad social de la violencia en Colombia.

La notaría única de villa del rosario envía respuesta al oficio en los siguientes términos.

NOTARIA UNICA DE VILLA DEL ROSARIO. Villa del rosario, Junio 3 de 2015 (tres de junio de dos mil quince) folio 144.

“...me permito informarle que el poder que envía para su confirmación si fue autenticado en esta notaría...”

Como el debate se centró en relación con la objeción frente al poder, entonces se le hizo diligencia de toma de muestreo a la escritura de la señora demandada.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 5 de junio de 2015 (cinco de junio de dos mil quince). Folio 145 al 148. Diligencia de audiencia de grafología que se le toma a la señora MYRIAM GARZON, dentro del proceso ejecutivo singular radicado 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN contra MYRIAM GARZON.

Luego de la toma de las muestras se le remite a laboratorio de medicina legal.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 17 de junio de 2015 (diecisiete de junio de 2015) folio 152-153.

“...me permito remitirle la muestra grafológica tomada a la señora MYRIAM GARZON...”

Respuesta de medicina legal haciendo un requerimiento:

LABORATORIO DE DOCUMENTALOGIA Y GRAFOLOGÍA FORENSE.

BUCARAMANGA, 7 de julio de 2015 (siete de julio de dos mil quince) folio 154 al 156.

“...le informo que el total a cancelar para realizar el informe pericial de firmas sería de 4303.00 (para una sola firma)...”

Luego el despacho mediante auto, requiere a la parte demandada para que consigne el valor y poder evacuar la prueba pericial de la firma.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 21 de julio de 2015 (veintiuno de julio de dos mil quince) folio 156.

“...Requerir a la parte demandada... para...que allegue el pago....”

Una vez cancelado el valor se procedió a remitir a medicina legal los documentos para la prueba pericial.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO. Villa del Rosario, 3 Agosto de 2015 (tres de agosto de dos mil quince) folio 159.

“...remitir mediante oficio la documentación correspondiente a la prueba grafológica ordenada en las presentes diligencias...”

Fue necesario ampliar el período probatorio:

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO. Villa del Rosario, 1 septiembre de 2015 (primero de septiembre de dos mil quince) folio 175.

“... Ampliar el periodo probatorio por 10 días....”

Agotado el debate probatorio se dispuso abrir el proceso para alegatos de conclusión.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN. Villa del Rosario, 26 de octubre de 2015 (veintiséis de octubre de dos mil quince) folio 177.

“CORRASELE traslado común a las partes procesales dentro del presente asunto por el término de cinco (5) días hábiles para que presenten ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.”

Además se cuenta con el siguiente auto:

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA. Villa del Rosario 13 de octubre de 2016 (trece de octubre de dos mil dieciséis) folio 192.

“Siendo la fecha y hora programada para la diligencia, el Despacho se constituye en audiencia pública para llevar a cabo diligencia de toma de muestra de grafología a la demandada MYRIAM GARZON, de conformidad con lo ordenado en auto del 16 de septiembre del año en curso.”

Y dentro de esa diligencia se interpuso un recurso de Apelación.

INFORME SECRETARIAL. Villa del Rosario, 25 de octubre de 2016 (veinticinco de octubre de dos mil dieciséis) folio 194.

“...Se concedió recurso de apelación en el efecto diferido ante superior jerárquico....”

El recurso se declaró desierto.

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD DE VILLA DEL ROSARIO. Villa del rosario 23 de noviembre de 2016 (veinte tres de diciembre de dos mil dieciséis) folio 197.

“Teniendo en cuenta que la parte recurrente (Demandada) no suministro lo necesario dentro del término legal que se le concedió para la expedición de las piezas procesales, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto y se ordena remitir lo pertinente al laboratorio Regional de Policía Científica y Criminalística.”

Los resultados de la principal prueba, esto es el informe pericial de grafología llegó en el año 2017.

INFORME INVESTIGADOR DE LABORATORIO. BUCARAMANGA, 22 de mayo de 2017 (veintidós de mayo de dos mil diecisiete) folio 23-232

“...INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

“De acuerdo a los análisis practicados al material aportado y a los razonamientos de orden técnico antes expuestos, se logró establecer que:

9.1. No es posible realizar análisis grafológico a las firmas mencionadas en el numeral 3.1.1 motivo por el cual son reproducciones mecánicas generadas mediante elemento periférico, las cuales muestran interrupciones de tinta, manchas, imperfecciones y distorsiones, haciendo que el perito no pueda emitir un resultado veraz; por otra parte y de acuerdo a los principios base para el examen de admisibilidad en los análisis grafológicos, se encuentra incluida la originalidad, así como también no se puede establecer por el perito si las firmas halladas en los documentos mencionados fueron trasplantados por recorte u otra manipulación.

9.2. Así mismo se solicita al Juzgado Primero Promiscuo Municipal que lo solicitado sea más claro y preciso toda vez que la pericia en análisis grafológico es amplia, donde se ejecutan análisis con el fin de establecer autenticidad, no autenticidad, alteración, retoques, tipos de tintas etc, no sin antes mencionar que el laboratorio Regional de Policía Científica y Criminalística N°5; se encuentra presto a recibir nuevamente su solicitud, teniendo en cuenta los aspectos antes mencionados.”

Luego se pone en conocimiento de las partes el resultado del perito.

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL ORALIDAD. Villa del Rosario, 18 de julio de 2017 (dieciocho de dos mil diecisiete) folio 236.

“Teniendo en cuenta lo informado por la secretaria del juzgado CORRASE traslado del dictamen allegado de la Oficina de Documentología GREPCI 5, a las partes intervinientes en este proceso por el término de tres (3) días.”

El apoderado de la parte demandada presenta objeción por error.

JUEZ PRIMERA PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DE ROSARIO. 27 de julio de 2017 (veintisiete de julio de dos mil diecisiete) folio 237-238.

“Objeción por error del dictamen pericial. El suscrito solicitó una prueba pericial para que, previo el nombramiento de peritos calificados, se proceda determinar si la firma que se encuentra plasmada en el poder de venta, es la firma ejecutada.”

Se abstiene de darle trámite a la objeción.

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL. Villa del Rosario, 12 de septiembre de 2017 (doce de septiembre de dos mil diecisiete) folio 240.

“...En cuanto a la solicitud que realiza el apoderado de la parte demandada, habrá de abstenerse el despecho de dar trámite a la objeción por error del dictamen...”

El apoderado de la parte demandada repone el auto.

JUEZ PRIMERA PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO. 12 de septiembre de 2017 folio 241

“...REF. Recurso de reposición contra el auto de fecha 12 de septiembre de 2017.

“Por medio del presente escrito concurro ante su despacho con el fin de solicitar con el mayor de los respetos se sirva dejar sin efectos el auto de fecha 12 de septiembre de 2017.”

La decisión se echó para atrás:

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL. Villa del Rosario, 19 de diciembre de 2017 (diecinueve de diciembre de dos mil diecisiete) folio 245

“...RESUELVE

REVOCAR el auto del doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), en ejercicio oficioso del control de legalidad y por las razones expuestas en la parte motiva de éste proveído...”

Estando en estos trámites del proceso, la parte demandante sin haber presentado la tacha de falsedad (como incidente dentro de este proceso) lo que hizo fue que presentó una denuncia penal por fraude procesal ante la Fiscalía General de la Nación.

Por lo anterior, solicitaron unos documentos de este proceso para ser remitidos a la Fiscalía General de la nación.

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL ORALIDAD. Villa del Rosario, 31 de octubre de 2018 (treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho) folio 250.

“Comunica que a solicitud del señor Fiscal 5° seccional de Cúcuta, doctor FERNELL CASTILLO SANCHÉZ, dentro del proceso 175018 ley 600, por el delito de Fraude Procesal solicita se le remita en calidad de préstamo original del poder para vender al parecer firmado por la señora MYRIAM GARZÓN, y una vez realizados los análisis será devuelto.”

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO:

Aclaración general. Previo a decidir de fondo el asunto se aclara que la denuncia en la Fiscalía General de la Nación, presentada por la parte demandada, ocasionó que este despacho considerara prudente esperar hasta que se resolviera por parte de la Fiscalía ese asunto ya que cualquier cosa decidida allá, sería muy influyente en este caso.

Por lo anterior el proceso quedo ahí en la espera de las resultados de esa investigación penal; Ya que lógicamente no se podía tomar una decisión de fondo sin saber si la fiscalía iba a declarar falsos algunos documentos o sin conocer si alguna de las partes sería condenada por fraude procesal o no. De manera tal que la demora en resolver de fondo ha venido a ser causada única y exclusivamente porque la conducta asumida por las partes.

Se menciona esto precisamente por las actuaciones de la parte demandada que ha presentado dos vigilancias administrativas y una tutela contra el despacho, precisamente por la supuesta demora en resolverle el caso; demora que solo es imputable a la conducta de las partes.

La cuestión a resolver en este caso se concreta en ¿Determinar si la señora **MYRIAM GARZON**, tiene una obligación actual, clara, expresa, liquidable y exigible consistente en otorgar la escritura pública de traspaso de un predio prometido en venta mediante apoderado?

Para resolver la cuestión se tendrá en cuenta la conducta asumida por cada una de las partes.

En este caso la parte demandante está obligada a demostrar el sustento factico de las pretensiones, esto es que tiene la carga de la prueba de lo siguiente:

Le corresponderá demostrar que el señor **DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR** recibió un poder de parte de la señora **MYRIMA GARZON**.

Le corresponderá demostrar que ese poder era para firmar a nombre de ella la escritura pública de venta de un inmueble.

Le corresponderá demostrar que en uso de ese poder, El firmó una promesa de compraventa a nombre de la señora **MYRIMA GARZON** en favor del señor **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN**.

Lo más importante será demostrar que entre el poder recibido, la promesa firmada y las pretensiones existe identidad de objeto. Lo anterior es vital importancia a la hora de decidir este asunto ya que si la señora demandada firmo un poder y si el mandatario uso el poder, se necesita que exista la misma identidad de objeto, porque si eso no se demuestra no sería posible acceder a las pretensiones del demandante.

En relación con la carga de la prueba de la parte demandante, igualmente le corresponderá demostrar el supuesto de hecho contrario a las negaciones indefinidas de la parte demandada en las excepciones, esto es que como la señora **MYRIMA GARZON** alegó en su defensa una negación indefinida, esto es que ella negó haber firmado el poder y como las negaciones indefinidas están exentas de prueba, ya que si una parte fulcra su defensa en una negación indefinida, no podrá demostrarla, porque las negaciones indefinidas no se pueden demostrar, están exentas de prueba. Por ejemplo si una persona dice que nunca ha ido a París, esa

negación indefinida, no se puede demostrar y por esa razón el derecho probatorio las considera exentas de pruebas, pero sí es posible contraprobar una negación indefinida, demostrando el hecho positivo contrario, esto es que con un fotos o videos (hechos positivos contrarios) la persona lograra demostrar que quien realiza la negación indefinida está mintiendo.

En el presente caso la parte demandante, puede y tiene la carga de demostrar el hecho positivo contrario para desvirtuar la presunción que ampara la negación indefinida realizada por la señora **MYRIMA GARZON**. Esto es que, como ella negó haber otorgado poder, entonces la parte demandante tiene la carga de la prueba de demostrar el hecho positivo contrario, para lo cual le bastará allegar un poder debidamente otorgado por ella para vender. Esa sería la única forma lógica que las pretensiones de la parte demandante salieran adelante.

De otra parte tenemos que la demandada como basó su defensa en una negación indefinida, entonces no le corresponde demostrar nada ya que la negación indefinida está dentro de las excepciones de prueba por presunción, es decir se presume que una negación indefinida es cierta, mientras no se demuestre el hecho positivo contrario. "...Al respecto, la Corte, refiriéndose al tema de las negaciones, expuso "(...) que éstas se dividen en definidas e indefinidas, siendo las primeras aquéllas que tienen por objeto hechos concretos, limitados en tiempo y lugar, que presuponen la existencia de otro hecho de igual naturaleza, el cual resulta afirmado implícita o indirectamente, las segundas, en cambio, no implican, ni indirecta ni implícitamente, la afirmación de hecho concreto y contrario alguno". Y precisó: "(...) "para las [definidas], el régimen relacionado con el deber de probarlas continúa intacto 'por Radicación: 5001-31-03-001-2010-00060-01 22 tratarse de una negación apenas aparente o gramatical'; **las [indefinidas], 'son de imposible demostración judicial**, desde luego que no implican la aseveración de otro hecho alguno', de suerte que éstas **no se pueden demostrar, no porque sean negaciones, sino porque son indefinidas** (...)"²⁷. La imposibilidad de suministrar la prueba debe ser examinada en cada asunto, con un criterio riguroso y práctico, "(...) teniendo el cuidado de no confundirla con la simple dificultad, por grande que sea (...)"²⁸. De tal manera que, según lo ratificó esta Sala, "(...) las negaciones indefinidas están comprendidas entre la clase de hechos imposibles, excluidos del tema de prueba, esto es cuando a pesar de que puedan existir o ser ciertos no es posible acreditarlos (...)" (LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente SC172-2020 Radicación: 50001-31-03-001-2010-00060-01 (Aprobado en Sala de tres de julio dos mil diecinueve) Bogotá, D. C., cuatro (4) de febrero de dos mil veinte (2020)

Este caso es en realidad muy interesante, porque no se trata de cualquier inmueble, sino de un inmueble que por su ubicación corresponde a una zona de protección a la población desplazada del departamento de norte de Santander.

Teniendo en cuenta la conducta asumida por las partes en este proceso, el despacho entrará a analizar en primer lugar si el demandante logró demostrar la existencia del poder que tenía el promitente vendedor; Esto es, si el señor **DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR** había recibido un poder otorgado en debida forma por parte de la señora **MYRIAM GARZON**, para venderle un inmueble en favor del señor **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN**.

En segundo lugar se entrará a analizar si existe identidad entre el objeto prometido en venta y si es el mismo inmueble determinado en el poder y en las pretensiones, ya que si no existiera identidad de objeto, no tendría caso seguir con el análisis de los requisitos de fondo para sentencia en un ejecutivo por obligación de hacer.

El tema del poder que tanto se ha debatido a lo largo del proceso e incluso que llegó a las instancias de la Fiscalía General de la Nación fue objeto de análisis por parte de peritos, esta operadora judicial lo analiza así.

El demandante allegó una copia de un poder para vender que fue otorgado por la señora **MIRIAM GARZON** y que fue autenticado el pasado 10 de enero del 2006 que dice así:

“...Yo, **MIRIAM GARZON**, mujer mayor de edad identificada con CC. No. 41.441.234 expedida en Bogotá, confiero poder Especial, amplio y suficiente con todas las facultades de la Ley, especialmente la de recibir el precio, al señor **DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR**, mayor de edad, identificado con la CC. No. 84.076.755 de Maicao (Guajira) para que en mi nombre y representación extienda la Escritura Pública de venta del siguiente bien de mi propiedad: predio rural denominado casa y finca **LA ILUSION**, ubicado en el Municipio de Tibú vereda la Silla, Departamento de Norte de Santander, comprendido dentro de los linderos y demás especificaciones con una extensión

de **49 hectáreas aproximadamente**, escritura catastro bajo el número 00-03-004-305-000 antes, hoy 00-03-004-0005-000, hoy con el predio 00-05-0005-0023-000 de Tibú, con matrícula inmobiliaria 260-0017346 de Cúcuta comprendido dentro de los siguientes linderos...” (Negritas fuera del texto)

En el contrato de promesa de compraventa las partes determinaron el predio prometido en venta así:

“...**PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR** en su condición ya indicada promete vender y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a comprar el derecho de dominio posesión que el **PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce públicamente sobre el siguiente bien inmueble: Un predio rural denominado “SANHY LARION”, ubicado en el corregimiento de la silla, jurisdicción del municipio de Tibu, departamento de Norte de Santander, con **una extensión superficiaria aproximada de 24 hectáreas 6.152 metros cuadrados**, inscrita bajo el número 00-05-0005-0023-000, cuyos linderos medidas y demás especificaciones quedaron consignados en la escritura pública No. 5.244 de 19 de diciembre de 1986 de la Notaría tercera del Círculo de Cúcuta. MATRICULA INMOBILIARIA No. 260-173346...” (Negritas fuera del texto)

Dentro de la demanda el actor allega como requisito de la misma la minuta de la escritura pública que es la que se quiere que la parte demandada firme y es requisito allegar esta minuta porque si la parte demandante no la firma, será obligación del despacho resolver el asunto del otorgamiento de esa escritura.

En la minuta la parte demandante escribió que el predio prometido en venta es este:

“... **PRIMERO OBJETO:** que la vendedora transfiere a título de venta real y efectiva la propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre el predio rural conocido como San Hilarión ó la ilusión al comprador, ubicado en la vereda la silla comprensión del Municipio de Tibú, departamento norte de Santander, **con un área de treinta y siete hectáreas y ciento veintiséis metros cuadrados (37 Has + 126 mts 2) según catastro y según registro veinticuatro hectáreas y seis mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados (24 has + 6152 mts 2)**...” (Negritas fuera del texto)

En la demanda el actor en las pretensiones escribió lo siguiente:

“... a. La señora Miriam Garzón, procederá a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria o de perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa a favor del señor **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN** respecto del inmueble rural conocido como la “ilusión” localizado en el corregimiento la silla, municipio de Tibú, departamento norte de Santander, con cédula catastral hoy 00-05-0005-0023-000, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria 260-17346 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cúcuta, **finca que tiene una cabida de 49 hectáreas...**” (Negritas fuera del texto)

Solamente basta para analizar que ni entre el poder ni entre la promesa de compraventa existe identidad de objeto y además en la minuta de la demanda se ve que la pretensión corresponde a otro predio que no coincide con esas áreas.

Puestas así las cosas, vemos que no existe identidad de objeto en este caso, ya que el poder, sin importar si es real o no es real, sin importar si se firmó o no se firmó, sin importar si la señora lo revocó o no lo revocó etc sin ningunas de esas elucubraciones; Lo único cierto es que el contrato de promesa de compraventa se refiere a un predio de 24 hectáreas, en el poder se hablaba de un predio de cuarenta y nueve hectáreas, mientras que en la demanda se pretendió fue un predio de treinta y siete hectáreas; En este orden de ideas y con estas meras consideraciones lo único que ha quedado absolutamente claro y sin lugar a dudas, es que el actor demandante no tiene claro ¿Cuál es el predio? al que se refirió el poder, ni mucho menos ¿Cuál es el predio? objeto de la promesa de compraventa y parece que tampoco tenía claridad en cuanto al predio que pretendía en la demanda, porque si hubiera tenido claridad en ese solo aspecto, pues no nos hubiera puesto tantas áreas diferentes.

En materia de contratos de compraventa, promesas de compraventa de inmuebles y cualquier contrato de un inmueble es sumamente importante determinarlo. Así lo dice la norma claramente que era aplicable a este caso en esa época, esto el art 76 del C. P. C. vigente en esa época.

“...Art. 76.- Requisitos adicionales de ciertas demandas. **Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...**”

Aquí vemos que el actor no le dio pleno cumplimiento a esta norma y eso trae unas implicaciones a la hora de resolver el asunto, porque como todos sabemos, en esta clase de procesos es indispensable que la obligación del demandado sea actual **CLARA** expresa, liquidable y exigible.

Este caso no se trata de un ejecutivo simple, sino de un proceso ejecutivo con título complejo, en donde el análisis de los requisitos del título ejecutivo es más riguroso

La corte se ha pronunciado al respecto en títulos complejos así:

“...Así, en la STC11406, del 27 de agosto de 2015¹, se razonó, con apoyo en la jurisprudencia de la Corte Constitucional², lo siguiente:

“Ahora bien,.....los requisitos del título ejecutivo comprende no sólo aquél documento que sirve de génesis a las prestaciones, sino también los demás elementos de juicio que lo apoyan para deducir la presencia de un título complejo y que de ambos aflore una deuda clara, expresa y exigible”.

Por lo tanto, el acusado deberá tener presente el criterio sentado por la Corte Constitucional frente a un asunto semejante, cuando expuso que

*(...) una providencia judicial en la que conste una obligación alimentaria, como lo es el auto que aprueba una liquidación, presta mérito ejecutivo y puede ser demandada por esta vía, aun en el caso de obligaciones fijadas en abstracto, que para ser liquidadas requieran documentos complementarios que junto con la providencia judicial integren un título ejecutivo complejo (...). En efecto, resulta usual que dentro de los procesos adelantados para demandar el cumplimiento de la obligación alimentaria, ésta sea fijada en forma indeterminada pero determinable, acudiendo a fórmulas como la utilizada en el caso que ocupa la atención de la Sala, en donde el padre responsable resulta gravado con la obligación de cubrir los gastos de educación de su hijo menor, o los gastos de salud, o similares. El cobro ejecutivo de las obligaciones así fijadas, exige la integración de **un título ejecutivo complejo**, compuesto por la providencia judicial respectiva, sea la sentencia o el auto que aprueba la conciliación, y los recibos de pago que demuestran que dichos gastos se han efectivamente causado y la cuantía de los mismos. Esta circunstancia no impide el cobro ejecutivo respectivo, pues **hoy es comúnmente admitido que la***

¹ En igual sentido: CSJ. STC. Sentencia del 2 de febrero de 2014, exp. 00181-02.

² En particular: Sentencia T-979 de 1999.

unidad del título complejo no consiste en que la obligación clara, expresa y exigible conste en un único documento, sino que se acepta que dicho título puede estar constituido por varios que en conjunto demuestren la existencia de una obligación que se reviste de esas características. Así pues, la unidad del referido título es jurídica, mas no física". (Resaltos para destacar).

4.2. También se colige, del precedente transcrito, que en estos casos, **al configurarse la existencia de un título de carácter complejo, será imprescindible aportar con la demanda, la totalidad de los documentos que lo componen, de cuyo conjunto, no sobra insistir, se desprenda una obligación clara, expresa y exigible**, en las voces del artículo 422 del Código General del Proceso, citado.

5. Siendo el título ejecutivo presupuesto de cualquier acción de esta naturaleza³, se explica el porqué, al momento de impetrarse el libelo, deba éste reunir la totalidad de los requisitos que la ley, para su eficacia y validez, prevé.

Esa y no otra es la conclusión que emerge del contenido del artículo 430 del Código General del Proceso, a cuyo tenor

"Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida (...)".

Lo anteriormente razonado es confirmado por Alsina, quien anota:

"De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir, que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo"⁴.

6. Aplicadas las anteriores nociones al *sublite*, pronto se avizora, como quedó dicho, la existencia de la vía de hecho endilgada al juzgador accionado...."
(LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado ponente **STC18085-2017 Radicación n.º 15001-22-13-000-2017-00637-01** (Aprobado en sesión de uno de noviembre de dos mil diecisiete) Bogotá, D. C., dos (2) de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

El presente proceso si se analiza objetivamente el título ejecutivo vemos que no tiene claridad en relación con dos puntos cardinales como son: **primero**: el actor no

³ COUTURE, Eduardo, J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. 1958. Pág. 447.

⁴ ALSINA, Hugo. *Juicios Ejecutivos y de Apremio, Medidas Precautorias y Tercerías*. Tomo II. Pág. 590. 2002.

supo determinar el predio ya que como quedó demostrado son varias las diferentes cabidas que trajo a colación del predio; **Segundo**: no se allegó el poder original para vender.

Y como sabemos que el actor no allegó el poder original para vender, pues dejemos que sea el mismo testigo principal el que nos conteste, esto es el mismo señor **DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR** quien supuestamente había recibido el poder, será el que nos conteste la pregunta:

“...JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE VILLA DEL ROSARIO. 3 de junio de 2015 (tres de junio de dos mil quince) folio 129 al 134.
Diligencia de testimonio que rinde el señor **DYANGO AGDAD SÁNCHEZ AGUILAR** dentro del proceso ejecutivo RAD 54 874 40 89 751 2012 00234 01 promovido por DERBEY DE JESÚS RESTREPO en contra de MYRIAM GARZÓN...

Dentro de sus apartes más importantes afirmó:

“...en el año 2000 yo hice una negociación con la señora Myriam Garzón...me dio la finca en venta por \$6'00.000, el poder original ella me lo pidió...entregue la plata a ella y no me afané por el recibo ni nada de eso... este poder ella lo hace a los 5 días del mes de enero del 2006, es copia, y en el 2012 manda a la notaria de Villa del Rosario otra nota mandándome a quitar el poder...”

Nótese que esta declaración bajo juramento es del mismo promitente vendedor que supuestamente vendió a nombre de la demandada y EL es quien está confesando dos cosas importantes: **Primero**: que el poder original EL se lo entregó a ella “...**ella me lo pidió**...” esto es la explicación de por qué en el proceso no existe el original de ese poder y si ese documento no existía, y si ese documento ELLA (la demandada se lo entregó a EL, pero EL se lo devolvió a ella), pues lógicamente que eso explica la inexistencia del mismo en el cuaderno principal de la demanda; y **Segundo**: que la señora demandada le había dado el poder, pero que EL se lo

devolvió a ella y ella con ese poder original había enviado a la notaría una: “..nota mandándome a quitar el poder...” es decir el mismo promitente vendedor a nombre de la parte demandada, quien está confesando que EL tiene conocimiento que la señora demandada había mandado una nota a la notaría para quitarle el poder.

Así las cosas solo resta preguntarnos, que si el poder le había sido revocado, entonces cómo hace para usarlo; cómo hace para presentar una mera copia y pretender la demanda a sabiendas que se lo habían revocado? Como EL mismo lo confiesa y de otra parte el despacho se pregunta ¿Cuál es la razón para que en el poder, en la promesa, en la minuta y en la demanda se hayan dado tantas áreas diferentes del predio?

Estas dos situaciones son las que generan falta de claridad en el título y por ende la demanda ni siquiera ha debido admitirse.

Corolario de lo anterior, el auto de mandamiento de pago no era procedente, por falta de claridad en la obligación de hacer, puesto que a ciencia cierta no había, ni existe ahora, claridad en relación con la determinación del inmueble ni tampoco existe claridad en relación con ese poder ya que la parte demandante lo negó y el mismo testigo principal demostró que no había allegado a la demanda el poder original, porque se lo había entregado a la misma demandada y que ésta le había revocado el poder

Volviendo a las cuestiones planteadas al inicio de esta sentencia en relación con el planteamiento inicial se resuelve así:

RESPUESTA AL PLANTEAMIENTO INICIAL

La cuestión a resolver en este caso se concreta en ¿Determinar si la señora **MYRIAM GARZON**, tiene una obligación actual, clara, expresa, liquidable y exigible

consistente en otorgar la escritura pública de traspaso de un predio prometido en venta mediante apoderado?

La respuesta obligada es que no ha quedado claro ni siquiera si la señora otorgó o no poder, ya que ella se defendió con una negación indefinida que no ha sido desvirtuada; Tampoco quedó claro ni la determinación del área del inmueble supuestamente prometido en venta

Por lo tanto **la señora no puede cumplir una obligación indeterminada y el mandamiento debe dejarse sin efectos.**

Respuestas a las conductas asumidas por cada una de las partes.

En este caso la parte demandante está obligada a demostrar el sustento factico de las pretensiones, esto es que tiene la carga de la prueba de lo siguiente:

Que a la parte demandante le correspondería demostrar que el señor **DYANGO AGDAD SANCHEZ AGUILAR** recibió un poder de parte de la señora **MYRIMA GARZON**.

Frente a esta cuestión lo que quedó demostrado es que el señor le devolvió el poder a la parte demandada e incluso que el mismo promitente vendedor a nombre de la señora demandada sabía que ese poder se lo habían revocado. Esto quedó demostrado con su confesión.

Que a la parte demandante le correspondería demostrar que ese poder era para firmar a nombre la demandada la escritura pública de venta de un inmueble.

Frente a esta cuestión lo que quedó demostrado es que ni el mismo demandante ha sabido determinar el predio, porque nos dio muchas áreas diferentes y eso sembró una duda insalvable frente al predio objeto del poder y de la promesa

Que a la parte demandante le correspondería demostrar que en uso de ese poder, El firmo una promesa de compraventa a nombre de la señora **MYRIMA GARZON** en favor del señor **DERVEY DE JESUS RESTREPO GUZMAN**

Lo más importante será demostrar que entre el poder recibido, la promesa firmada y las pretensiones existe identidad de objeto. Lo anterior es vital importancia a la hora de decidir este asunto ya que si la señora demandada firmo un poder y si el mandatario uso el poder, se necesita que exista la misma identidad de objeto, porque si eso no se demuestra no sería posible acceder a las pretensiones del demandante

Frente a este punto no se logró demostrar identidad en el objeto.

Así las cosas no es necesario entrar al análisis de las excepciones de fondo, ni a las resultas de las pruebas periciales grafológicas ni nada más, simplemente porque al caerse el mandamiento de pago por las razones antes expuestas, esto es por falta de claridad de la obligación e indeterminación del predio, entonces por sustracción de materia lo demás sobra.

El mandamiento de pago habrá de declararse fallido en este caso y que no es procedente seguir adelante la ejecución. Se condenará en costas a la parte demandante y se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales que la parte demandante deberá pagar en favor de la parte demandada. Inclúyase ese monto en la liquidación de costas.

De otra parte se ordena el levantamiento de las medidas cautelares.

Por último se deja claro que el despacho no se pronuncia en relación con los alegatos de las partes, por cuantos estas no los presentaron dentro del término legal que se les concedió para ello.

Por lo anteriormente expuesto, este **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCION DE CONOCIMIENTO** de Villa del Rosario, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR QUE NO ES PROCEDENTE ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUSIÓN CONTRA LA PARTE DEMANDADA, ESTO ES CONTRA LA CIUDADANA MYRIAM GARZON por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR DEJAR SIN EFECTO EL MANDAMIENTO DE PAGO, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: SE ORDENA LEVANTAR LAS MEDIDAS CAUTELARES QUE SE PRACTICARON por lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: CONDENAR A LA PARTE DEMANDANTE AL PAGO DE LAS COSTAS DE ESTE PROCESO, y se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a dos salarios mínimos mensuales que la parte demandante deberá pagar en favor de la parte demandada. Inclúyase ese monto en la liquidación de costas.

QUINTO: En atención a lo dispuesto en el literal (c), del Numeral 1 del artículo 625 del C.G del P, se disponer NOTIFICAR esta decisión por estado electrónico en el sitio oficial del juzgado, en atención a lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 806 de 2020.

SEXTO: Contra la presente decisión procede el recurso de Apelación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ



MALBIS LEONOR RAMIREZ SARMIENTO
Juez

JUZGADO -PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORALIDAD VILLA DEL ROSARIO – NORTE DE SANTANDER.

El anterior auto se notifica por anotación en **ESTADO ELECTRONICO** hoy dos (02) de Marzo de DOS Mil VEINTIDÓS (2022), a las 8:00 A. M. y se desfija a las 05 pm
El Secretario,

MARIO DULCEY GOMEZ