



Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA – SALA CIVIL –

Atte. Dr. RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES

Magistrado Ponente

E.S.D.

Ref. PROCESO VERBAL Radicado 2022-075-01. Interno 194/2024

Demandante. CLAUDIA MARITZA PASTRÁN VÁSQUEZ

Demandado. LUZ DARY PASTRÁN VÁSQUEZ

Asunto. SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA

RAFAEL CUENTAS MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.518.801 de Bucaramanga, **ABOGADO** con Tarjeta Profesional No. 175.739 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en Bucaramanga, correo electrónico arafaelcuentasmo@gmail.com actuando como Apoderado Especial de la demandante **CLAUDIA MARITZA PASTRÁN VÁSQUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.447.133 de Floridablanca, respetuosamente asisto a la Corporación en orden a **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la Sentencia proferida el 8 de marzo de 2024 por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bucaramanga, dentro de la oportunidad conferida por el auto del 11 de abril de 2024 en armonía con el inciso tercero del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

A tal efecto, de manera respetuosa solicito a la Corporación que tenga como fundamentos de la alzada aquellos motivos que fueron expuestos al momento de formular los reparos a la Sentencia, pues allí se hizo una exposición precisa de los motivos de inconformidad. La parte actora manifiesta que no tiene argumentos adicionales y por tanto, se procede a transcribir lo escrito.



I. LA SENTENCIA RECURRIDA Y SUS FUNDAMENTOS

*Se trata de la Sentencia proferida el 8 de marzo de 2024 mediante la cual se declaró la existencia de un contrato de mandato sin representación celebrado entre las Señoras **CLAUDIA MARITZA** (Mandante) y **LUZ DARY PASTRÁN VÁSQUEZ** (Mandataria), cuyo objeto consistió en que la segunda gestionaría la compra del inmueble objeto del proceso a su nombre, pero para la primera. A esta conclusión arribó el Juzgador después de apreciar el conjunto de medios de conocimiento, de los cuales emerge, sin dubitación de ninguna especie, la concreción del mencionado negocio jurídico.*

*Seguidamente, el operador judicial delimitó el marco obligacional surgido del convenio así: La Mandante **CLAUDIA MARITZA** cumplió su compromiso de abonar el valor de la cuota inicial del inmueble mediante **(i)** El depósito de recursos en la cuenta bancaria de la Mandataria, **(ii)** La entrega de dineros al mensajero de confianza de ambas con miras a ser consignados en las cuentas de la empresa constructora del inmueble y **(iii)** El pago directo ante la constructora en mención. De esta forma, se acreditó el pago de \$44.015.800 por concepto de cuota inicial.*

Con respecto a los compromisos asumidos por la Mandataria, el Sentenciador puntualizó que esta cumplió en principio sus deberes – aunque con ciertas dificultades – en lo atinente a la suscripción de la promesa de compraventa, la gestión del crédito ante la entidad bancaria DAVIVIENDA y las demás actuaciones propias de su calidad de compradora. Empero, precisó el Despacho que la Mandataria se sustrajo de transferir el dominio del inmueble a favor de la Mandante una vez cubierto el precio total, circunstancia que potenció la iniciación de este proceso.

*Efectuadas las precedentes declaraciones, el Juzgador se ocupó de definir las consecuencias jurídicas y contractuales así: **(i)** No es posible acceder al pedimento de la demandante (Mandante) consistente en forzar el cumplimiento del contrato a través de la imposición de una orden de suscribir la respectiva Escritura Pública a su favor, como quiera que el pago total del precio no se efectuó con sus recursos económicos sino como corolario de la reclamación formulada por la Mandataria ante la Compañía Aseguradora **SEGUROS***

***BOLÍVAR S.A.**, que no sólo asumió el pago del saldo pendiente del precio puesto que, además,*



*cubrió algunas de sus obligaciones crediticias con el propio Banco, aunado al pago una cuantiosa indemnización; **(ii)** Declaró terminado el contrato de mandato sin representación ante el incumplimiento relevante de las obligaciones de la Mandataria; y **(iii)** Le impuso a la contratante incumplida la obligación de restituir a la demandante el valor de los aportes recibidos debidamente indexados, lo cual arrojó la suma de \$151.707.847.*

II. LAS RAZONES DEL DISENSO

La parte actora manifiesta su inconformidad con la providencia, exclusivamente, en lo atinente a las consecuencias jurídicas derivadas del declarado incumplimiento de la Mandataria demandada, lo cual apareja la plena conformidad con lo decidido acerca de la existencia del contrato de mandato sin representación concretado entre las partes y, por supuesto, el incumplimiento que se atribuye a la demandada.

Delanteramente, la parte actora reconoce la intención del Juzgador de primer grado por administrar justicia en este caso concreto mediante la adopción de disposiciones tendientes a restablecer el equilibrio contractual resquebrajado con las conductas de la demandada, las cuales fueron tildadas, con toda razón, de anómalas, por decir lo menos.

En esa medida, la inconformidad con lo resuelto estriba en la idoneidad de los medios e instrumentos seleccionados para cumplir tan loable propósito pues el ordenamiento jurídico dispone de remedios diversos ante supuestos de hecho como los declarados en este asunto, especialmente en lo atañadero a la inobservancia de los deberes contractuales del Mandatario. Ciertamente, el artículo 2189 del Código Civil contempla las causales de terminación del contrato de mandato, las cuales están asociadas la realización del encargo conferido; la expiración del plazo o condición previstas para su desempeño; por un acto unilateral (La revocación del Mandante o la renuncia del Mandatario); la quiebra de alguno de los sujetos negociales y, por último, por la cesación de las actividades del mandate (intuitu personae).

Como se puede observar, ninguna de las circunstancias legales que dan lugar a la terminación del contrato de mandato está vinculada con el incumplimiento de las obligaciones de los extremos del negocio, especialmente por parte del Mandatario, pues ante



tal supuesto lo procedente es aplicar las reglas generales sobre las obligaciones que se hallan contempladas, entre otros, en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil. Ello en atención a que tales reglas son supletivas de las normas especiales relacionadas con cada tipología de contrato y en su defecto, de las disposiciones contractuales acordadas bajo el imperio de la autonomía de la voluntad.

Ante la comprobada inexistencia de norma especial en el régimen legal del mandato y de cláusula particular en el acuerdo de voluntades, devienen aplicables las reglas generales que determinan las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones surgidas de los contratos bilaterales, siendo pertinente la aplicación del artículo 1546 del Código Civil que confiere a la parte afectada con el incumplimiento de su par contractual la alternativa de reclamar la resolución del contrato (Con las restituciones legales) u optar por el cumplimiento forzado del mismo, en ambos escenarios con la consecuente indemnización de los perjuicios irrogados con tal conducta negocial.

Si se quisiera identificar el incumplimiento contractual como uno de los motivos de terminación del contrato de mandato, bien pudiera interpretarse que el acaecimiento de la condición suspensiva o resolutoria de que trata el numeral 2 del citado artículo 2189 del Código Civil se erige en causal de extinción del negocio; aún bajo tal hermenéutica, la solución conduce inexorablemente a la aplicación del artículo 1546 del mismo Código que le asigna a la condición resolutoria el carácter de elemento intrínseco en todo contrato bilateral.

En este contexto, se aprecia que, en este caso, ha debido el Juzgador atender el reclamo de la Mandante cumplida a quien, fundamentalmente, más que la restitución del dinero pagado, le interesa la adquisición de la propiedad que desde el inicio de la relación contractual visualizó y encomendó a su Mandataria. Aunque razonable lo decidido, ello no se aviene con el objeto del contrato de mandato celebrado, ni armoniza con el esfuerzo realizado por la demandante para adquirir su vivienda, propósito que no encuentra obstáculo alguno en el sistema jurídico patrio.



Por otra parte, es necesario reflexionar en torno a las implicaciones contractuales que apareja en este caso el hecho de que la Mandataria hubiere tomado la decisión – arbitraria e inconsulta – de afectar la Póliza de deudores anexa al contrato de leasing habitacional celebrado con el Banco DAVIVIENDA obteniendo, por esa vía, el pago del saldo del precio aunado a una millonaria indemnización, entre otras prebendas.

*Esta cuestión ya había sido planteado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bucaramanga al proferir la Sentencia de segundo grado dentro del proceso No. 68001310320190024401 el 19 de enero de 2022 tramitado entre las mismas partes, así: **“Además, en este caso ha acaecido un hecho muy particular, cuyas consecuencias jurídicas deben debatirse a la luz del mandato: una parte considerable del precio del inmueble lo pagó la aseguradora, en cumplimiento del contrato de seguro pagado con dineros de la mandante, pero a partir de un hecho [sinistro] sufrido por la mandataria: su estado de invalidez como consecuencia de la pérdida de capacidad laboral superior al 50%”.***

La hipótesis que ha sido planteada por la parte actora es que tal evento no constituye un impedimento para que la Mandataria sea forzada a cumplir el encargo mediante el otorgamiento de la Escritura Pública y su posterior registro para perfeccionar la transferencia del dominio del bien a la Mandante, cuyos fundamentos basilares son:

- ✓ *En la Sentencia citada, el Tribunal Superior de Bucaramanga había anticipado que **“La acción correspondiente es la del cumplimiento del contrato de mandato, que no puede estudiarse en este caso, en primer lugar, porque no se ha invocado por la demandante y, en segundo lugar, porque la demanda no es interpretable como para establecer que la acción que se ejerció fue la de que se declarara la existencia del contrato de mandato y se condenara a la mandataria a restituirle el inmueble a la mandante en cumplimiento de este contrato”.** Nótese que la Corporación despejó el camino que debía recorrer la Mandante para cristalizar sus aspiraciones: Ejercitar la acción de cumplimiento contractual deprecando la restitución del bien, esto, es la transferencia del dominio, que en últimas corresponde al encargo conferido a su hermana **LUZ DARY PASTRÁN VÁSQUEZ.***



- ✓ *A la luz del contrato de mandato, este singular suceso implica que la Mandataria desbordó los límites del mandato al momento de su ejecución, contrariando de esa forma la preceptiva contenida en el artículo 2160 del Código Civil que reza: **“La recta ejecución del mandato comprende no sólo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleve a cabo...”**.*

En tales condiciones, se advierte que la Mandataria no sólo no cumplió con la gestión encomendada, sino que, además, no empleó los medios dispuestos por la Mandante ya que de manera arbitraria procedió a reclamar ante la Compañía Aseguradora y de esa manera, anticipar o acelerar el cumplimiento del acto jurídico que le fue encargado, esto es, la adquisición del bien inmueble.

*Al respecto, explica la doctrina especializada que **“Si el mandatario viola los términos del mandato, coloca, necesariamente, el caso de incumplimiento del contrato; si de ese incumplimiento sobrevienen perjuicios al mandante, puede éste demandar al mandatario para que se le resarzan dentro de los límites de la responsabilidad que señala el artículo 2180 del Código Civil...”**. (Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Séptima edición. Ediciones Librería del Profesional, P. 464.*

- ✓ *Acorde con el artículo 2180 del Código Civil **“El mandatario que ha excedido los límites de su mandato es solo responsable al mandante...”**, disposición que consagra el régimen de responsabilidad del Mandatario que traspasa los precisos límites del mandato. Dicha responsabilidad implica, esencialmente, que el Mandatario deberá restituir el valor de lo recibido, ora proceder con el cumplimiento forzado del encargo, en ambos casos con indemnización de perjuicios según la reclamación del Mandante.*
- ✓ *Adicionalmente, se aprecia en este evento que la Mandataria ha incurrido en la prohibición consagrada en el artículo 2170 del Código Civil que, en lo esencial, se orienta a impedir que este se quede con las cosas cuya compra o venta se le ha encomendado. En efecto, con su comportamiento sustancial y procesal la demandada*



ha hecho ostensible su intención de apoderarse de lo que se le mandó comprar, actuación que justamente encaja dentro de la prohibición en comento.

- ✓ *Con tino declaró el Sentenciador de primer nivel que la Mandante **CLAUDIA MARTIZA PASTRÁN VÁSQUEZ** no tuvo injerencia alguna en la actuación llevada a cabo por la Mandataria **LUZ DARY PASTRÁN VÁSQUEZ** ante la Compañía Aseguradora.*

En tal virtud, deviene injusto que se le impongan consecuencias negativas por el hecho de su Mandataria pues el resultado del pago anticipado del precio no le resulta imputable como quiera que desde marzo de 2014 empezó a pagar cumplidamente los cánones del leasing, hasta cuando le fue permitido por la coyuntura bajo análisis. Así las cosas, para la Mandante ello constituyó una especie singular de caso fortuito por cuanto no tuvo medios de impedir ese resultado ya que ni siquiera tuvo conocimiento de la operación diseñada y ejecutada por la Mandataria demandada.

- ✓ *De conformidad con el régimen general de las obligaciones, especialmente en lo previsto en el artículo 1604 inciso 2 del Código Civil se tiene que **“El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa...”**.*

*En el marco de este proceso, se conoce que la demandante **CLAUDIA MARITZA PASTRÁN VÁSQUEZ** era deudora de la prestación consistente en pagar el saldo del precio del inmueble una vez aprobada la operación crediticia para la financiación; en pleno cumplimiento de la misma, sobrevino lo inesperado: Su hermana y Mandataria vio la ocasión de obtener ventajas de su estado de salud y, aprovechando la vigencia de la Póliza de deudores, se hizo al pago del saldo insoluto y de contera, a una provechosa indemnización. Se itera que en ello nada tuvo que ver la demandante, quien ignoraba por completo tales maniobras hasta que uno de sus hermanos la puso en alerta.*

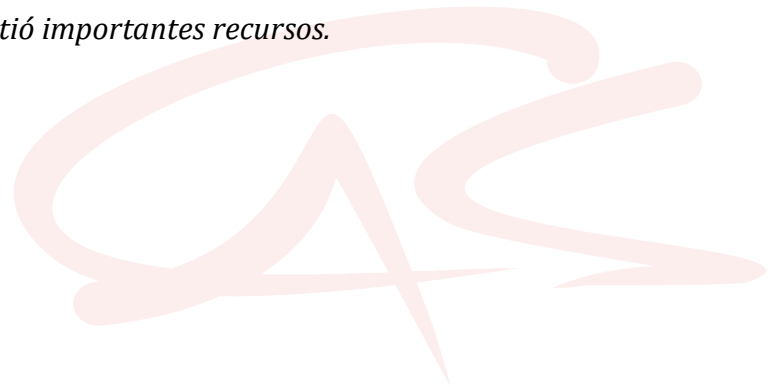


- ✓ Finalmente, repárese en la paradoja a que conlleva la negativa del Juzgador frente a la pretensión de la Mandante: Reconocida la indelicadeza y atrevimiento de la demandada, se le premia para que conserve en su haber patrimonial el inmueble adquirido de forma tan cuestionable; por el contrario, a la cumplida Mandante se le somete a ver frustrado su anhelo de hacerse a su vivienda, habiendo dispuesto de lo necesario para tal cometido.
- ✓ No puede perderse de vista que el pago anticipado del precio por parte de la Compañía Aseguradora se basó, entre otros factores, en la expedición de una Póliza cuya prima era pagada mensualmente por la Mandante junto a los cánones del leasing, evento que finalmente dota de legitimidad su aspiración de obtener el inmueble forzando a la Mandataria a su transferencia, así nada hubiere tenido que ver en la configuración del siniestro. Se enfatiza en que no fue ese el modo ideal de hacer las cosas pues la Mandante dio precisas instrucciones a la Mandataria, quien unilateralmente abandonó esa senda y optó por la reclamación ante la aseguradora y ahora desconoce su primigenia obligación.

En suma, converge un elenco de razones para que la Mandataria sea obligada a cumplir las obligaciones surgidas del mandato sin que sea necesaria su terminación en la forma en que fue declarada por el A Quo, abriéndose paso la petición de la demanda enfocada hacia la transferencia forzada del dominio mediante órdenes en tal sentido, honrándose de esa manera el convenio celebrado.

En medio de tanta injusticia con la demandante, justo es que adquiera la propiedad pues para ello fue que delegó a su hermana e invirtió importantes recursos.

¡Es lo justo!





III. PETICIÓN

Respetuosamente solicito al Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil – que **REVOQUE PARCIALMENTE** la Sentencia recurrida y en su lugar: **(i)** Modifique el numeral Tercero de la Sentencia y en lugar, imponga a la demandada **LUZ DARY PASTRÁN VÁSQUEZ** suscribir Escritura Pública a favor de la demandante **CLAUDIA MARITZA PASTRÁN VÁSQUEZ** a través de la cual se transfiera la propiedad del bien inmueble objeto del proceso, concediendo un plazo judicial para tal propósito; **(ii)** Confirme los restantes numeral de la Sentencia recurrida.

De la Corporación, con respeto.

RAFAEL CUENTAS MORENO

C.C. 91.518.801 DE BUCARAMANGA

T.P. 175.739 DEL C. S. DE LA J.

