

Rad No. 68001310301020220029000. - Recurso de apelación contra sentencia oral.

Eduardo Peñaranda Aycardi <eduardo.penaranda@mdlegal.com.co>

Vie 27/10/2023 3:42 PM

Para:Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (449 KB)

Recurso de apelación contra sentencia oral del 24 de octubre de 2023 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga_firmado.pdf;

Señor,

JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

(E. S. D.)

j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref.: Demanda promovida por LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA en contra de YENNY PAOLA LEÓN JAIMES.

Asunto: Recurso de apelación contra sentencia oral.

Rad No. 68001310301020220029000.

Respetado señor juez,

Yo, EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI en mi calidad de apoderado especial de la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA. Estando dentro del término procesal oportuno y de conformidad con los artículos 320 y 322 del código general del proceso; me permito allegar en anexo, recurso de apelación en contra de la sentencia oral del 24 de octubre de 2023

Sin otro particular,

Eduardo Peñaranda Aycardi

Abogado Corporativo

eduardo.penaranda@mdlegal.com.co

Bogotá D.C., Calle 95 # 14-45 piso 8.

Tel. (+57) (1) 6469602

Cel. (+57) 3176364800



Honorables magistrados,

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA.
Sala Civil – Familia.

(E. S. D.)

Ref.: Demanda promovida por **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** en contra de **YENNY PAOLA LEÓN JAIMES**.

Asunto: Recurso de apelación contra sentencia oral del 24 de octubre de 2023 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga.

Rad No.: 68001310301020220029000.

Respetados magistrados,

Yo, **EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI** en mi calidad de apoderado especial de la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**. Estando dentro del término procesal oportuno y de conformidad con los artículos 320 y 322 del código general del proceso; mediante el presente escrito me permito allegar recurso de apelación en contra de la sentencia oral del 24 de octubre de 2023 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES.

- i. El pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), la señora Liliana Victoria Manrique Botia otorgó poder especial a la señora, Yenny Paola León Jaimes, persona mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.660.278; para que, en caso de ella no poder por cualquier razón, llevase a cabo en su nombre y representación todos los actos tendientes a la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.
- ii. El mismo once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se celebró entre el señor Erwing Rojas Orjuela y la señora Liliana Victoria Manrique Botia un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta – Santander por un valor de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000 M/cte.)**.
- iii. Dentro del contrato de promesa de compraventa, en su cláusula cuarta se acordó la siguiente forma de pago:
 - a. La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000 M/cte.)** a la firma de este documento. (mismos que fueron supuestamente fueron efectivamente recibidos por mi poderdante en el acto).



- b. CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$171.000.000 M/cte.) los cuales serían pagaderos a la entrega material del Inmueble.
- c. CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$129.000.000 M/cte.) pagaderos a los treinta (30) días posteriores a la entrega material del Inmueble
- iv. El día 26 de julio de 2021, sin conocimiento de mi cliente, se levantó la escritura pública No. 2.035 proferida por la notaría 10 del círculo de Bucaramanga. Al interior de esta, la demandada realizó la tradición del bien inmueble en mención a favor de los señores Erwing Rojas Orjuela y Adriana Rocío Cala Castillo, persona mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.103.364.182; por el presunto valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000 M/cte.).
- v. Sin embargo, al interior de la precitada escritura la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES declaró bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

C U A R T O: Que el precio de esta venta es por la suma de *DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200.000.000.00 MCTE)*, que LA VENDEDORA declara haber recibido mediante transferencia bancaria a su entera satisfacción. -----
- vi. No obstante, mi cliente jamás recibió los supuestos DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000 M/cte.) ni a la firma del documento por parte del promitente comprador.
- vii. En ese orden de ideas, la demandada no proporcionó una notificación oportuna a la señora LILIANA VICTORIA para que asistiera personalmente a la notaría en el día en que se llevó a cabo la diligencia en cuestión. Ingrediente esencial del mandato conferido al considerar que la demandada solo podría firmar en nombre de mi poderdante si ella no podía asistir.
- viii. Aunado a lo anterior, nunca rindió cuentas sobre su actuación ni durante el ejercicio del mandato ni después de su conclusión. En otras palabras, no comunicó a su mandante que se había otorgado la escritura pública en cuestión, mucho menos los términos en los que fue suscrita.
- ix. Tales hechos resultan ser de suma importancia pues, precisamente, siendo el objeto del contrato de promesa la suscripción de la escritura pública, tal evento resultaba ser la etapa propicia e idónea para que la señora Liliana Manrique Botia pudiera manifestar y dejar en claro que no había recibido ningún dinero al momento.
- x. Ahora bien, con ocasión del negocio de compraventa en sí mismo, se inició el trámite arbitral con Rad No. 2021-404 entre la señora Liliana Manrique Botia, el señor Erwing Orjuela Rojas y la señora Adriana Cala Castillo, al interior del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga. Mismo que culminó con la rescisión por lesión

enorme sobre la escritura pública No. 2.035 según el laudo del trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023).

- xi. Adicional a lo anterior, el árbitro de conocimiento condeno a la señora Liliana Manrique Botia a restituir la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000 M/cte.) junto con su indexación e intereses por cuanto, a pesar de los indicios presentados dentro del trámite arbitral, encontró probado el pago de dicho valor en vista de que en la escritura pública No. 2.035 así se había establecido.
- xii. Dicho así, el árbitro de conocimiento tuvo como pilares esenciales para imponer tal condena los siguientes razonamientos:
- “El contrato de promesa de compraventa tiene múltiples consecuencias: (i) que del contrato preparatorio solo surge la obligación de celebrar el contrato prometido; (ii) que su objeto se agota con la celebración del contrato prometido; y (iii) que la determinación de los elementos del contrato prometido señalada en el acuerdo **preparatorio no es definitiva, puesto que estas condiciones pueden modificarse de mutuo acuerdo al perfeccionamiento del negocio definitivo.**”* (Ver Pág. 25.)
- “Por el contrario, en la prueba documental quedó confirmada la existencia de dicho pago. Esto, en la medida en que, **tanto la promesa de compraventa como el contrato definitivo,** reiteran la existencia de un pago por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000), independientemente de la inconsistencia en la forma de pago.”* (Ver Pág. 40.)
- xiii. Al tenor de lo mencionado por el árbitro de conocimiento, lo estipulado en la promesa no dejaba de ser un acto plenamente preparatorio el cual, debía ratificarse o no por las partes al momento de realizar la suscripción del contrato definitivo que sería elevado a escritura pública; sin embargo, la demandada, en un acto absolutamente carente de buena fe y de una diligencia cuando menos mínima, coartó a la señora Liliana Manrique la oportunidad de dejar estipulado en el documento definitivo que aquella no había recibido dinero alguno.
- xiv. En estas circunstancias particulares, se materializó la existencia de un perjuicio cierto, real y personal imputable a la demandada. Pues si esta hubiera proporcionado un aviso oportuno a la señora Liliana para que asistiera personalmente a la notaría en el momento de la firma de la escritura pública, o si hubiera rendido cuentas de sus acciones conforme a las obligaciones exigibles, la señora Liliana habría señalado en el documento definitivo, es decir, en la escritura pública, que no había recibido ninguna suma de dinero a pesar de haberse consignado así en el documento preparatorio. Lo cual, a su vez, habría llevado irrefutablemente a que el árbitro competente se viera imposibilitado para ordenar la restitución de cualquier cantidad de dinero.

En otras palabras y para fines de claridad, el razonamiento aquí planteado puede ser descompuesto bajo las siguientes premisas:



- a) La condena bajo discusión nació precisamente de la concordancia entre lo señalado en la promesa de compraventa frente al documento definitivo.
 - b) Dicha concordancia se hizo predicable única y exclusivamente debido a que la demandada nunca brindó aviso de la diligencia en cuestión, ni tampoco rindió cuentas de su gestión.
 - c) En consecuencia, si dentro de la escritura pública como documento definitivo sobre el acuerdo de compraventa se hubiese señalado que no se había pagado dinero alguno, no hubiera habido lugar a la condena en discusión pues habrían sido sobre tales términos finales que el árbitro de conocimiento hubiese tenido que valorar el sentido de su fallo.
- xv. Sentado lo anterior, resulta absolutamente claro que si la demandada hubiese cumplido con las obligaciones que le eran exigibles, es decir: avisar de suscripción de la escritura con el fin de que la señora LILIANA concurriese personalmente a la notaría o bien; haber rendido cuentas de su gestión al haber comunicado los términos en los que se celebró la misma. Mi poderdante hubiese señalado al interior del documento definitivo que finalmente NUNCA se recibió el importe de \$200.000.000 M/cte. señalado en la promesa. Lo cual, a su vez, hubiera conducido a la imposibilidad de condenarla a restituir un dinero que no fue receptado.
- xvi. Como consecuencia de lo anterior, el día 28 de octubre de 2022 se presentó demanda promovida por Liliana Victoria Manrique Botia en contra de Yenny Paola León Jaimes encaminada, esencialmente, a buscar la responsabilidad contractual que le asistía en su calidad de mandataria frente a la gestión de venta que se le había encomendado.
- xvii. Dicho trámite culminó mediante sentencia oral del 24 de octubre de 2023 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga. Providencia que es precisamente el objeto del presente recurso.

II. REPAROS FRENTE A LA SENTENCIA.

En lo que respecta a este particular y con el ánimo de brindar una completa y clara determinación de los puntos que son objeto del recurso de alzada, me permito citar inextenso los apartes de la sentencia oral dictada por el A quo y, en seguida los reparos en cuestión.

Dicho así, el juez 10 Civil del Circuito de Bucaramanga tuvo como consideraciones para dictar un fallo desfavorable a la demandante y, que, a su vez corresponden a los reparos a formular, los siguientes:

1. Falta de valoración probatoria frente al contrato de mandato y falta de aplicación normativa sobre la responsabilidad del mandatario.

Siguiendo el orden metodológico propuesto, me permito llamar la atención del tribunal sobre el



pasaje de la sentencia que se ataca con este reparo:

“En relación con el incumplimiento del contrato, en la demanda se arguyó como causal de incumplimiento que la escritura pública de compraventa se materializó sin el conocimiento previo de la mandante, Liliana Victoria Manrique. No obstante; para este operador judicial, el mentado incumplimiento no se cristaliza en la medida que en el poder, claramente se facultó a la mandataria, Yenny Paola León, para celebrar la compraventa en cualquier tiempo y a quien estimara conveniente. En virtud de lo expuesto, previo a la celebración de la compraventa la mandataria no estaba obligada a informar o a solicitar autorización a la mandante, las facultades ya estaban concedidas con antelación. Con ello bastaba que la mandataria celebrara el negocio en nombre y representación de su mandante.”

Sobre este punto, vale la pena señalar que el juzgador de primera instancia arribó a una conclusión incompleta y errada sobre las facultades otorgadas a la demandada. Esto en vista que, sin lugar a duda el poder se encontraba sometido a condición de que la señora Liliana Victoria Manrique no se encontrara en la ciudad, tal y como así se señala tanto la cláusula séptima de la promesa y como fue confesado por la demandada en los minutos 45:43, 46:47 y 47:28 de la audiencia inicial.

Es decir, la mandataria tenía absoluta certeza y conocimiento que si bien se le había otorgado la facultad de suscribir la escritura en cualquier tiempo, se colige diáfananamente que únicamente podría actuar en caso de que la señora Liliana Victoria Manrique no se encontrara en la ciudad. Caso contrario, estaría actuando en una abierta extralimitación de sus funciones.

Ahora bien, tal y como fue confesado por la señora León Jaimes en el minuto 1:02:46 de su interrogatorio, aquella desconocía si la señora Manrique Botia se encontraba en la ciudad. Por lo cual, si bien a juicio del juzgador la mandataria no estaba obligada a informar o a solicitar autorización a la mandante, no es menos cierto que aquella si debía, por lo menos y en marco de una diligencia cuando menos mínima según lo reglado por el artículo 2155 del código civil, verificar si la señora Liliana se encontraba en la ciudad a fin de que aquella concurreniera personalmente para la firma de la escritura o bien, verificar si se encontraban cumplidas las condiciones para firmar en calidad de mandataria.

En ese orden de ideas, resultan claros los yerros cometidos por el fallador en este punto, a saber: por un lado, una indebida valoración probatoria por no valorar ni apreciar de forma alguna la condición incluida en el mandato y tendiente a que la señora Manrique Botia se encontrará en la ciudad. Y, por otro lado, una falta de aplicación normativa sobre el artículo 2155 del código civil, el cual señala que el mandatario es responsable hasta por su culpa leve en el desarrollo de la labor.

En consecuencia, este honorable tribunal debe apreciar que, la señora León Jaimes efectivamente incumplió el contrato de mandato pues, al no corroborar si la señora Liliana se encontraba en la ciudad para la firma de la escritura; aspecto por demás razonable exigible al tenor de lo reglado por artículo 2155 del código civil. Obró excediendo los límites del mandato otorgado, a saber: firmar la escritura de compraventa, solo y solo si, la señora Liliana no se

encontraba disponible.

Ahora bien, vale la pena precisar que dicha corroboración por parte de la mandataria hubiera permitido a la demandante asistir a la notaría y estipular en la promesa de compraventa que no se había recibido dinero alguno para dicho momento a pesar de haberse estipulado así en la promesa. De ahí que, como se anunció desde el escrito de demanda y a lo largo del proceso en general, la mandataria debía avisar de dicha gestión a su mandante con el fin de permitirle a ella en llegado concurrir personalmente a la notaría.

En ese orden de ideas, los yerros antes reseñados son relevantes y pertinentes frente al sentido del fallo proferido, pues fue con base en los mismos que, precisa e inequívocamente, se concluyó la inexistencia de un incumplimiento al contrato de mandato como aspecto esencial para predicar la responsabilidad contractual de la demandada.

2. Indebida aplicación normativa sobre las reglas del contrato de promesa.

Siguiendo el orden metodológico propuesto, me permito llamar la atención del tribunal sobre el pasaje de la sentencia que se ataca con este reparo:

“[...] del mismo modo, en la escritura pública de compraventa, en la cláusula 4 se estipulo como precio del inmueble la suma de \$200.000.000 M/cte. que la vendedora declara recibidos a satisfacción. Sobre este tópico ha de precisarse que la calidad de vendedora no la ostentó la señora León Jaimés, sino la señora Manrique Botía que era la titular de los interés que se estaban negociando. Valga resaltar además que, como quiera en el contrato de promesa de compraventa ya se había declarado que los \$200.000.000 M/cte. se recibieron a cabalidad, lo pactado en la escritura pública de compraventa no fue más que la ratificación de lo ya expresado por las partes.”

En relación con este particular valga decir desde ahora que resulta evidente el yerro cometido por el A quo al señalar que la escritura pública de compraventa no fue más que la ratificación de lo ya expresado por las partes en la promesa y deprecar de dicha situación los efectos probatorios correspondientes.

Es importante recordar que, tal y como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia¹, el contrato de promesa es un acto de carácter eminentemente preparatorio e implica que, la determinación de los elementos consignados dentro de ella puede modificarse por las partes al momento de formalizar el acuerdo final.

La jurisprudencia ha establecido que cuando las partes introducen una regulación diferente o innovadora al momento de formalizar el contrato prometido, es lógico entender que esa nueva regulación, que es de carácter definitivo, sustituye las estipulaciones temporales del contrato de promesa. En otras palabras, esos acuerdos preparatorios dejan de tener validez jurídica, ya que han cumplido su propósito al lograr el perfeccionamiento del contrato definitivo.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 19 de julio de 2022. No. SC1964-2022.



Tanto así que, dentro del laudo arbitral del trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023) el árbitro de conocimiento señaló que se habían incluido 2 modificaciones al contrato de promesa, a saber: (i) las partes de la compraventa por cuanto se incluyó a la señora Adriana Cala Castillo y, (ii) el precio de compraventa pasó de ser \$500.000.000 M/cte. a \$200.000.000 M/cte., ambas con ocasión de las estipulaciones realizadas por la mandataria. Situación que por demás tampoco fue valorada por el juez por ninguna parte de la providencia bajo ataque.

Así las cosas, subsiste una indebida aplicación del artículo 1611² del código civil con ocasión de la tesis propuesta por el Juez 10 Civil del Circuito de Bucaramanga, al señalar que tal acto había correspondido a una mera ratificación realizada por las partes cuando de hecho suponía era una modificación expresa.

En consecuencia, no era dable señalar como una ratificación de las partes que los \$200.000.000 M/cte. se recibieran a cabalidad, cuando por ninguna parte de la escritura así se había estipulado. Más aún y en línea con lo que había sido señalado por el árbitro, lejos de ser una ratificación de algún aspecto de la promesa ello suponía era una verdadera modificación a la misma por cuanto con ocasión de esta el precio de compraventa pasó de ser \$500.000.000 M/cte. a \$200.000.000 M/cte., tal y como lo confeso la demandada en el minuto 59:39 de la práctica de interrogatorios.

Ahora bien, lo anterior resulta relevante frente al sentido del fallo en la medida que, fue con ocasión de esta consideración que el A quo concluyó erradamente que los \$200.000.000 M/cte. fueron efectivamente recibidos por parte de la señora Liliana y no así por la mandataria, Yenny León; quien en últimas fue la que así lo estipulo obrando bajo gravedad de juramento y fuera de los límites del mandato otorgado.

Como es bien sabido, la promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de este acarrea la extinción de aquella³. De ahí que, resultaba inviable otorgar plenos efectos a un contrato extinto – la promesa – y dejar como una mera aplicación residual lo señalado en el contrato existente – la compraventa contenida en la escritura. – No obstante, el Juez 10 Civil del Circuito de Bucaramanga otorgó plenos efectos probatorios a un contrato extinto y al solo testimonio de la demandada, a bien teniendo decretar que la compraventa había sido una mera ratificación de la promesa.

Corolario de lo anterior, vale la pena señalar que el juez detenta plenas facultades para decretar

2 Código Civil. Artículo 1611. “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito. 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502 > del Código Civil. 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de diciembre de 2013. Rad. No. 11001-3103-023-1997-04959-01.



pruebas de oficio frente a los aspectos litigiosos que ameriten alguna claridad y sean relevantes para el proceso⁴.

Sobre este punto vale la pena señalar que el verbo rector presente en el mentado artículo 170 es “deberá” y no así “podrá” o alguno otro semejante. De lo anterior se extrae entonces como una verdadera obligación del juzgador decretar las pruebas de oficio que se requieran para esclarecer los hechos que ameriten alguna claridad.

Por lo cual, si bien es cierto cada parte debe probar hechos cuyos efectos buscan, no es menos cierto que tal carga se suma en igual o mayor medida, a la que le corresponde al juez por buscar la verdad procesal en pro de los principios de justicia y equidad.

Como consecuencia de lo anterior, y considerando que la decisión impugnada se fundamentó en la premisa de que, según las declaraciones contenidas en el documento público, la señora León Jaimes no ostentaba la calidad de vendedora, sino que era la señora Manrique Botia la titular de los intereses objeto de la negociación. Como requisito lógico y esencial para poder motivar su fallo en tal premisa, el juez de primera instancia debió, obrando de oficio, solicitar a las entidades financieras que certificaran dicho ingreso supuestamente realizado mediante transferencia bancaria en favor de mi poderdante.

Por lo anterior, vistas como encaradas las posiciones de las partes, si el A quo hubiese aplicado en debida forma las reglas propias del contrato de promesa, habría advertido un aspecto crucial frente a lo pretendido en la demanda, esto es: ¿quién fue la persona que materialmente recibió el dinero? Y, por consiguiente, hubiese decretado las pruebas que aquel considerase pertinentes, útiles y conducentes para esclarecer dicho punto concluyendo que la demandante nunca recibió el dinero en cuestión.

3. Indebida valoración probatoria sobre el contrato de promesa y la escritura pública.

Siguiendo el orden metodológico propuesto, me permito llamar la atención del tribunal sobre el pasaje de la sentencia que se ataca con este reparo:

“[...] Las Partes pactaron que, de no hacerse el pago del dinero mutuado en cierto tiempo se ejecutarían las obligaciones de hacer de la promesa, esto es: celebrarían la compraventa del bien inmueble con la señora León Jaimes como representante de la señora Manrique Botia y teniendo los \$200.000.000 M/cte. mutuados como precio del inmueble. Para este despacho la tesis que ofrece mayor credibilidad es esta última en la medida en que, como ya bien se afirmó, ni el contrato de promesa ni del de compraventa han sido declarados ineficaces por simulación o por vicios del consentimiento. Por consiguiente, quedó demostrado que los \$200.000.000 M/cte. si se recibieron por parte de la demandante, en un primer momento en calidad de un dinero entregado en mutuo y luego,

⁴ Código General del Proceso. Artículo 170. “El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia.”



por disposición de las partes, dicha suma de dinero se tuvo como pago del precio del inmueble. De este modo, no encuentra asidero la afirmación consistente en que los \$200.000.000 M/cte. no fueron recibidos por la demandante. No era entonces esta una razón que obligara a la mandataria a abstenerse de celebrar la escritura pública de compraventa.”

En lo que respecta a este punto son 2 las consideraciones a plantear para efectos del reparo que se formula: Como primer punto y francamente, resulta incompresible que el A quo señalara que se habían mutuado los \$200.000.000 M/cte. cuando por un lado, del contenido de la promesa y de la escritura pública resulta diáfano que tal monto era un pago y no así de un mutuo. Es más, es preciso destacar que en minuto 43:30 de los interrogatorios, la demandada declaró que los dineros que habían sido objeto de mutuo ascendían a \$170.000.000 M/cte.

Por otro lado, dicha aseveración resulta aún más incomprensible cuando del laudo aportado como prueba, y cuyo objeto específico si fueron los aspectos propios de la compraventa celebrada entre Erwing Orjuela, Adriana Cala y Liliana Manrique; siempre resultó diáfano para las partes implicadas que dicho monto correspondía en su naturaleza a un supuesto pago y no así a un mutuo de dinero.

Corolario de lo anterior, vale la pena señalar que si se abrazara como válida la tesis propuesta, no hubiera habido lugar a la restitución del importe con ocasión de la lesión enorme, pues tales dineros no habrían sido otorgados como una prestación recíproca a la entrega del inmueble.

En ese orden de ideas, no solo resulta inexplicable la conclusión arribada por el fallador de primera instancia, sino que, además, la misma es absolutamente infundada pues no existía prueba alguna dentro del expediente que permitiera señalar ello.

Como segundo punto, vale la pena destacar que la afirmación realizada por el A quo en cuanto a que los \$200.000.000 M/cte. si se hubieran recibido por parte de la demandante, en un primer momento en calidad de un dinero entregado en mutuo y luego, por disposición de las partes, como pago del precio del inmueble; tampoco tiene soporte en ninguna de las pruebas que obran dentro del expediente, menos aun teniendo en cuenta que en minuto 1:00:33 del interrogatorio rendido por la demanda aquella confesó sin espacio a duda no tener facultad para modificar el precio de la venta, de lo cual se desprende un abierto desbordamiento del contrato de mandato que tampoco fue valorado por el juez de instancia.

Lo anterior, como ya se anotó, pues no existe prueba en relación con que los \$200.000.000 M/cte. fueran entregados en condición de mutuo y, más aún, que las partes en algún punto hubieran acordado tener como pago del inmueble tal suma. De hecho, tal y como lo testificó la demandada en los minutos 49:00 y 59:55 de su interrogatorio, la escritura se firmó por eso debido a que tal suma fue la supuestamente recibida por Liliana como pago.

Por lo cual, siendo precisamente el objeto de la litis establecer las consecuencias judiciales con ocasión de la estipulación esbozada por la mandataria sobre el pago del inmueble, esto en marco de un abierto desbordamiento del mandato otorgado. No es posible deprecar una adecuada valoración probatoria conforme con las reglas de la lógica y la sana crítica en este punto.

Dicho de otra forma, que el juez de primera instancia reconociera como pagada la suma de \$200.000.000 M/cte. con ocasión de la escritura pública suscrita por la mandataria, ello implica el reconocimiento inherente sobre los efectos nocivos que tal estipulación tuvo sobre la señora Manrique Botia y, por consiguiente, hacia predicable la responsabilidad de la mandataria.

Lo anterior es relevante para efectos del sentido del fallo pues, reconocido que la afirmación realizada por la mandataria en el contrato definitivo tenía la virtualidad de dar por probado el pago, al haber realizado tal afirmación sin contar con una facultad para hacerlo – visto que no se encontraba cumplida la condición inserta en el mandato y tendiente a que la señora Liliana estuviese en la ciudad – hacia predicable la responsabilidad contractual por parte de la mandataria.

4. Falta de aplicación normativa sobre la rendición de cuentas por parte del mandatario.

Siguiendo el orden metodológico propuesto, me permito llamar la atención del tribunal sobre el pasaje de la sentencia que se ataca con este reparo:

“En cuanto a que la mandataria no rindió cuentas de su gestión, lo primero que ha de decirse es que no se encuentra acreditado que la mandante haya solicitado que se le rindieran tales cuentas; por otra parte, según lo estipulado en el contrato de promesa y en la escritura pública de compraventa, los \$200.000.000 M/cte. los recibió directamente la señora Manrique Botia y no la señora León Jaimes. Téngase en cuenta además, que tampoco se alegó ni se probó que con ocasión del negocio la mandataria haya recibido dineros u otros bienes. Siendo así las cosas, no habría objeto sobre el cual rendir cuentas, desechándose por sustracción de materia el argumento según el cual, la mandataria inobservó el contrato de mandato por no rendir cuentas de su gestión.”

En lo que respecta a esta materia, son 2 las consideraciones a desplegarse con ocasión del reparo formulado. Por un lado, señala el fallador que no se acreditó que la mandante haya solicitado que se le rindieran tales cuentas, lo anterior como si la rendición de cuentas fuese un evento a instancia de parte y no una obligación propia del mandatario. Y, por otro lado, la no rendición de cuentas por sustracción de materia en había cuenta que si existían gestiones relevantes sobre las cuales se debía llevar a cabo la mencionada rendición, es decir: la suscripción de la escritura pública en un claro desbordamiento del mandato otorgado.

En relación con el primer aspecto, resulta evidente el yerro contenido en la sentencia bajo ataque por cuanto el censor de instancia señaló que no se encontraba acreditado que la mandante hubiese solicitado que se le rindieran tales cuentas; sin embargo, vale la pena recordar que al tenor de lo reglado por los artículo 2181⁵ del código civil y 1268⁶ del código de comercio, la

⁵ Código Civil. Artículo 2181. “El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.”

⁶ Código de Comercio. Artículo 1268. “El mandatario deberá informar al mandante de la marcha del negocio; rendirle cuenta detallada y justificada de la gestión y entregarle todo lo que haya recibido por causa del mandato, dentro de los tres días siguientes a la terminación de este.”



rendición de cuentas por parte del mandatario corresponde a una obligación que aquél debe llevar a cabo, independientemente de si su mandante se lo exige o no.

Así pues, yace una grosera falta de aplicación sobre los artículos 2181 del código civil y 1268 del código de comercio al caso en concreto o bien, cuando menos, una interpretación incompatible e irrazonable de los mismos a la litis. Lo anterior en vista que, brilla por su ausencia al interior de las codificaciones civil y mercantil, el señalamiento como requisito para la rendición de cuentas por parte del mandatario que el mandante así previamente se lo hubiese solicitado.

Por lo cual, resulta incompresible que el A quo imponga, de forma caprichosa e infundada, como un requisito para predicar el incumplimiento del contrato de mandato, la existencia de un requerimiento previo por parte de la mandante.

Más aun, en habida cuenta que el artículo 871 del código de comercio establece que los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de estos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

Vale la pena añadir que, inclusive, el artículo 379 del código general del proceso no establece como requisito para la acción de rendición de cuentas que, acreditar que previamente así se le hubiese solicitado.

Ahora bien, menciona el A quo que por sustracción de materia no es de recibo endilgar incumplimiento alguno en contra de la mandataria pues, a su juicio, en cualquier caso no había cuentas que rendir; no obstante y como ya se anotó, los artículos 2181 del código civil y 1268 del código de comercio imponen la expresa obligación a cargo del mandatario en relación con rendir las cuentas, es más, del artículo 2181 del código civil se tiene que las partidas importantes de la cuenta deben documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación, tal y como lo era en un negocio de compraventa, informar sobre las condiciones estipuladas como pago del precio y de los gastos notariales.

En ese orden de ideas, me permito llamar la atención de este tribunal en cuanto a lo siguiente: el juez 10 civil del circuito de Bucaramanga, no tuvo en cuenta ni tampoco le asignó valor probatorio alguno (al menos para desprender un indicio) que la demandada incumplió la orden de pruebas que de oficio se decretó y en virtud de la cual se le había ordenado remitir los documentos que dieran cuenta de su gestión.

Así las cosas, visto que no era dable para el A quo afirmar que por sustracción se hacía imposible predicar el incumplimiento del contrato como quiera que a su juicio no había cuentas que rendir; ya que, como se anotó a lo largo de este acápite, ello correspondía a una verdadera obligación por parte de la mandataria y si existían eventos sobre los cuales se hacía predicable la rendición de cuentas, a saber: (i) la firma de la escritura y (ii) los gastos notariales que se ocasionaron con tal circunstancia. Subyace un clarísimo yerro relativo a la falta de aplicación normativa sobre la rendición de cuentas por parte del mandatario.

Finalmente y en lo que respecta a este acápite, basta con señalar que lo aquí expuesto es relevante pues insidió directamente en el sentido del fallo al haber conducido inexorablemente a la supuesta inexistencia de un incumplimiento del contrato de mandato, cuando, ha quedado demostrado a plena luz que el mismo si existió de acuerdo con la normatividad que resultaba aplicable a la materia bajo parámetros razonables y lógicos.

5. Falta de aplicación del principio de congruencia en la sentencia.

Siguiendo el orden metodológico propuesto, me permito llamar la atención del tribunal sobre el pasaje de la sentencia que se ataca con este reparo:

“En alegatos la parte demandante esgrimió que la mandataria incumplió el contrato de mandato, por haber pactado en la escritura pública de compraventa que el precio de venta del inmueble era la suma de \$200.000.000 M/cte., apartándose de lo pactado en el contrato de promesa según el cual el precio acordado era la suma de \$500.000.000 M/cte. No obstante, dicha causal de incumplimiento no fue afirmada en la demanda, razón por la cual no será objeto de análisis. Lo anterior, en respeto al principio de congruencia consagrado en el artículo 281 del código general del proceso, en virtud del cual la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda, y no podrá condenarse en cantidad superior o por objeto distinto al pretendido en la demanda, ni por causa a la invocada en esta.”

Sobre este particular, resulta asombroso para este extremo procesal que el A quo hubiese señalado que dicha causal de incumplimiento no fue afirmada en la demanda, razón por la cual fue objeto de análisis. Cuando de hecho, en el petitum contenido al interior de la reforma a la demanda, se mencionó expresamente el desbordamiento de los límites señalados en el mandato como elemento esencial para predicar el incumplimiento en contra de la demandada. Para efectos de claridad y facilidad, me permito poner de presente el tenor literal del apartado en cuestión:

SEGUNDA. – DECLARAR que la señora **YENNY PAOLA LEÓN JAIMES** en su calidad de mandataria cumplió imperfectamente la labor encomendada en el contrato de mandato con fecha del once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021); lo anterior, por cuanto no entregó los dineros recibidos o bien, inobservó su deber de diligencia y desbordó los límites del mandato en cuestión.

Visto así, la sentencia bajo ataque adolece de un claro yerro por no respetar el mismo principio de congruencia que el juez de instancia utilizó para excusarse de abordar este tema. Lo anterior pues, usando las mismas palabras del A quo, el principio de congruencia consagrado en el artículo 281 del código general del proceso, en virtud del cual la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda, obligaba al juez a estudiar a fondo este incumplimiento del contrato y no simplemente echarlo a un costado en un afán inexplicable por dictar sentencia de un día para otro.

Ahora bien, si el A quo hubiese dado una adecuada aplicación a dicho precepto, hubiese advertido que la demandada incumplió gravemente el contrato de mandato pues, modificó el

valor objeto de la compraventa pasando a ser de \$500.000.000 a \$200.000.000 y sin estar facultada para ello; lo anterior conforme aquella misma lo confesó en el minuto 1:00:33 de su interrogatorio.

En consecuencia, lo anterior es relevante para efectos de la sentencia oral del 24 de octubre de 2023 por cuanto, como bien se sabe, es un requisito sine qua non para predicar la responsabilidad contractual de una parte el incumplimiento del contrato. De forma tal, si el fallador de instancia hubiese tenido en su consideración este incumplimiento, así como todos los otros reseñados en los puntos antes en una aplicación razonable y ajustada a la ley del principio de congruencia, sin lugar a duda hubiera cumplido este requisito para predicar el éxito de la pretensión antes citada.

6. Falta de valoración probatoria sobre el del laudo del trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Por último y siguiendo el orden metodológico propuesto, me permito llamar la atención del tribunal sobre el pasaje de la sentencia que se ataca con este reparo:

“Este juzgador considera que el daño alegado por la parte demandante no goza de certeza por no aparecer real y efectivamente causado, para el efecto adviértase que en la reforma de la demanda el único daño que se pide resarcir es el daño emergente por la suma de \$246.023.151M/cte. que corresponde al monto que, en virtud del laudo arbitral del laudo del trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023), debe resarcir la señora Liliana Victoria Manrique Botia a los compradores del inmueble. Dicha suma, según se explica en el laudo, está compuesta por los \$200.000.000 M/cte. que la señora Liliana Manrique recibió como precio del inmueble, más la indexación desde el 11 de marzo de 2021 a la fecha de la decisión. [...] Ahora bien, dicha suma no constituye un daño que deba ser reparado por la mandataria en tanto se trata simplemente de las restituciones mutuas que deben hacerse las partes con ocasión de la rescisión del contrato por lesión enorme. Dado que al patrimonio de la señora Manrique reingresó el inmueble de su propiedad, su obligación obvia y correlativa, es devolver el precio de este sin que ello constituya sanción alguna. Tampoco podemos hablar de lesión patrimonial pues si bien la señora Manrique debe restituir una suma de dinero, lo cierto es que a sus activos retorno el bien inmueble vendido, compensándose una cosa con la otra. La indexación tampoco representa un daño patrimonial, pues esta no es más que una corrección monetaria encaminada a hacerle frente a la depreciación del dinero, sin que constituya una carga injusta o desproporcionada [...]”.

Finalmente y frente a este punto, el A quo desconoce de forma arbitraria y caprichosa que el daño se encontrase real y efectivamente causado por el solo hecho de que \$246.023.151M/cte. corresponden a las restituciones mutuas que debían hacerse con ocasión de la rescisión del contrato por lesión enorme.

En ese sentido, el daño aquí pretendido no nació con ocasión de la lesión enorme por si sola, sino a la luz de las consideraciones expuestas por el árbitro que profirió el laudo del trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023), es decir: haberse encontrado como pagados los \$200.000.000 M/cte. pues existía una correspondencia entre lo señalado por la escritura definitiva como en el contrato de promesa, independientemente de la forma de pago.



De ahí que, dentro del laudo aportado como prueba angular para este tópico, se dedicó por parte del árbitro todo un espacio especialmente reservado para fundamentar porque debía realizarse la restitución del dinero al haberse encontrado como probado el pago.

Dicho de otra forma, aun decretada la lesión enorme, si no se hubiese probado el pago con ocasión de las manifestaciones realizadas por la demandada, no hubiera habido lugar a restituir dinero alguno pues, precisamente y como bien lo señalaba el juez 10 civil del circuito de Bucaramanga, las restituciones mutuas nacen como una obligación correlativa entre las partes en virtud de la cual, cada una debe retornar lo entregado, ergo si no se entregó nada no había nada que restituir.

El daño cuya reparación aquí se prende es a todas luces cierto, personal y directo, pues, sin lugar a duda, la conducta dolosa desplegada por la demandada al no haber permitido que la señora Manrique Botia señalara en el documento definitivo que no había recibido dicho importe, fue la causa eficiente para que el árbitro de conocimiento dentro del proceso con Rad No. 2021-404 condenara a la señora Liliana Victoria Manrique Botia a pagar la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES VEINTIRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 246.023.151 M/cte.).

Suma por la que hoy existe el proceso ejecutivo con radicado No. 68001310301120230015900 que cursa en el Juzgado 11 Civil Del Circuito De Bucaramanga y con ocasión del cual ya se decretó la medida cautelar de embargo sobre uno de los bienes existentes en el patrimonio de mi cliente.

Ahora bien, es del caso agregar que, tal y como se señaló en la página 10 del escrito de reforma a la demanda, se debe apreciar que la categoría a la cual pertenece el perjuicio reclamado corresponde, específicamente, al daño emergente futuro en tanto, si bien es cierto el daño aún no se ha consolidado (esto es: la disposición patrimonial por parte de la señora Liliana en cumplimiento de lo ordenado al interior del laudo arbitral) su acaecimiento ciertamente no admite discusiones al respecto en vista de que actualmente la señora Liliana Victoria Manrique Botia se encuentra compelida a su cumplimiento sin posibilidad de proponer excepciones diferentes al pago, compensación o remisión y, por tanto, supone un daño a todas luces cierto a pesar de que no sea un daño presente.

En consecuencia, subyace una indebida valoración probatoria sobre el laudo del trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023) en tanto el A quo abstraigo del mismo una conclusión irrazonable y caprichosa, tal y como lo es que la orden de restitución había nacido con ocasión de la lesión enorme en sí misma, y no por así por haberse encontrado como pagados los \$200.000.000 M/cte. en vista de la correspondencia existente entre el contrato de promesa y la escritura pública. Esto aunado a que el árbitro a bien tuvo dedicar todo un apartado señalando que tales dineros debían restituirse por haberse encontrados como pagados.

En conclusión, este yerro resulta ser el más esencial para el efectos del presente recurso pues corresponde al elemento central de la responsabilidad civil, el daño. Por lo que, si el juez del



instancia hubiese valorado dicha prueba siguiendo las reglas de la lógica y la sana crítica, hubiese identificado que el daño se causó por haberse encontrados pagados los dineros con ocasión de las manifestaciones realizadas por la mandataria, mismas que no se encontraba facultada para hacer en la medida que la señora Manrique si se encontraba en la ciudad; y no así, como una consecuencia inherente a la lesión enorme tal y como erradamente concluyó.

III. PETICIÓN.

PRIMERA. - REVOCAR parcialmente la sentencia oral del 24 de octubre de 2023 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga.

SEGUNDA. - Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** que la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES en su calidad de mandataria incumplió el contrato de mandato con fecha del once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021); lo anterior, por cuanto inobservó su deber de diligencia y desbordó los límites del mandato en cuestión.

TERCERA. - Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** a la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES como contractualmente responsable por los perjuicios causados a la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA

CUARTA. - Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES al pago de los perjuicios por concepto de daño emergente y causado a mi cliente en un valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES VEINTIRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 246.023.151 M/cte.), junto con los intereses y demás emolumentos que se llegaren a causar.

QUINTA. - Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES en las costas y agencias en derecho que se causen con ocasión del presente proceso.

IV. PRUEBAS DE OFICIO.

Sobre la solicitud de pruebas de oficio en segunda instancia, vale la pena resaltar que la misma ha sido avalada por la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia⁷ y dejando como baremo que ello se adecue al objetivo de buscar la verdad de los hechos objeto de debate.

A. Documentales.

- i. Sírvase su señoría de OFICIAR a Bancolombia SA, así como a cualquier entidad financiera

⁷ “Así pues, el decreto de pruebas de oficio en segunda instancia debe realizarse con el objetivo de buscar la verdad de los hechos objeto de debate, pero sin incurrir en la ruptura de las cargas procesales de las partes y sin corregir la actividad probatoria de quien ejerce o resiste la acción. Además, debe respetarse el equilibrio entre las partes y garantizar que la prueba sea adecuadamente controvertida. Ello es especialmente relevante cuando se trata de un medio de conocimiento practicado de oficio en segunda instancia, toda vez que, prima facie, no existen medios procesales para atacar ampliamente dicha sentencia.” (Sala Sexta de revisión. Corte Constitucional. Sentencia T-006 del 15 de enero de 2015).



que considere; con el fin de certificar si la señora Liliana Victoria Manrique Botia identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 63.347.998, recibió de fuente alguna la suma de \$200.000.000 M/cte. dentro del periodo comprendido entre el 11 de marzo de 2021 y el 27 de julio de 2021.

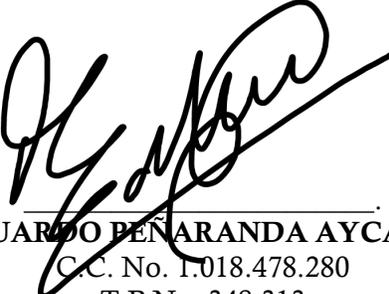
La anterior prueba es conducente, pertinente y útil en vista de que el Juez 10 Civil Del Circuito De Bucaramanga motivó la sentencia impugnada bajo la tesis referente a que de las declaraciones contenidas en el documento público, la señora León Jaimes no ostentaba la calidad de vendedora, sino que era la señora Manrique Botia pues era ella la titular de los intereses objeto de la negociación. Solicito se practique de oficio la siguiente prueba a fin de esclarecer si entonces la señora Manrique Botia recibió mediante transferencia bancaria la suma de \$200.000.000 M/cte. tal y como se estipuló finalmente en el contrato de compraventa.

V. NOTIFICACIONES.

La demandante y su apoderado reciben notificaciones físicas en la Carrera 19 A # 90 – 13, oficina 304 de la ciudad de Bogotá y electrónicamente en los correos Eduardo.penaranda@mdlegal.com.co y lilianamanriqueb@gmail.com

La demandada y su apoderado reciben notificaciones físicas en la Calle 44 # 29 A – 41, Oficina 209 de la ciudad de Bucaramanga y electrónicamente en los correos darwinorjuela@hotmail.com y yennyleon.ypl@gmail.com

Con el respeto acostumbrado,


EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI
C.C. No. 1.018.478.280
T.P No. 348.313
Apoderado Especial