

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÀREZ

Valledupar, catorce (14) de diciembre dos mil veinte (2020)

PROCESO:	VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN:	20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE:	LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO:	RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. "COINCESAR S.A.S"
DECISIÓN:	CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del presente proceso declarativo verbal adelantado por LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la activa, contra la sentencia proferida el diecinueve (19) de abril del dos mil diecisiete (2017) por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar.

1. ANTECEDENTES

- Demanda principal

La señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, por medio de apoderado judicial, presentó demanda contra RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ y la INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S, con el fin de que se le declare

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

que son nulos los negocios jurídicos contenidos en la escritura pública No. 4035 del dos de diciembre de 2013 de la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-61534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, dado que el vendedor había perdido la calidad de apoderado del señor MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO por su fallecimiento el 14 septiembre de 2013 y, por lo tanto, no estaba facultado válidamente para realizar ningún negocio con el poder extendido el 15 de julio de 2013, ante Notario Único del Círculo de Agustín Codazzi. Pide que, como consecuencia de lo anterior, se declare que todos los actos derivados de la escritura en mención no tienen ninguna validez por haber sido suscritos por quien no estaba legitimado para ello y carecen de validez y eficacia jurídica y se ordene la cancelación en el registro de la anotación número 16, ordenando la restauración completa al estado anterior, como si no hubiese existido.

Sustenta las anteriores pretensiones indicando que al parecer MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO, firmó un poder amplio, especial y suficiente a RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ el 15 de julio de 2013, con el fin de transferir el derecho de propiedad y posesión que ejercía sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No. 32-31 distinguida con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-61534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y número catastral 2001010207410009000.

Asegura que MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO falleció el 14 de septiembre de 2013, en un accidente en La Jagua de Ibirico (Cesar), pero ni antes, ni después se realizó la diligencia especial para la cual se empoderó al demandado RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ.

Señala que luego de las exequias, la actora en su calidad de hija, adelantó las gestiones con el fin de conocer sobre la propiedad y encontró que su padre se encontraba como titular del derecho real sobre el inmueble ya mencionado, sin embargo, el 14 de enero de 2014, encuentra con sorpresa que el inmueble ya había cambiado de

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

dueño a favor de la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S., con fundamento en el poder que había finalizado en razón de la muerte del mandante.

Indica que durante del periodo comprendido entre el 15 de junio de 2013 y el 14 de septiembre, no se tramitó por el apoderado ninguna escrituración por venta a favor de quien en cabeza del título del inmueble anunciado y que en la cláusula tercera de la escritura pública era por \$ 111.500.000.000, que fueron recibidos a satisfacción, pero se desconoce el paradero del dinero, dado que MIGUEL ANTONIO POVEDA había fallecido dos meses hacia atrás.

Agrega que en la cláusula octava se declara que se hará entrega real y efectiva a la parte compradora a la firma de la escritura, pero ya había fallecido para esa época el vendedor, lo que tampoco podría cumplir el abogado con el poder extendido.

Manifiesta que la muerte de MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO fue noticiada por la emisora Olímpica estéreo de Barranquilla, en el periódico EL PILÓN y en una emisora de RADIO GUATAPURI.

Admitida la demanda y notificada la parte demandada, se recibió contestación.

RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S., a través de apoderado contestaron la demanda, sin referirse en forma expresa a cada uno de los hechos, sin embargo, dieron contestación indicando que el poder otorgado no fue revocado y tampoco se tuvo conocimiento de la muerte del poderdante, por lo cual se reputa perfecto al tenor del artículo 1857 del Código Civil. Asegura que es extraño que la actora solicitara en varias oportunidades el certificado de tradición y libertad del predio, pero no hubiere iniciado la sucesión o solicitado la suspensión temporal del trámite de registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro, respecto de la venta realizada y que conforme a

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

la promesa de compraventa el vendedor recibió la suma de dinero correspondiente a la venta, esto es, \$200.000.000.00, de los cuales \$180.000.000.00 ya había recibido en efectivo y el saldo de \$20.000.000,00, fue por los honorarios de RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ, quien era su abogado de confianza.

Se opusieron total y radicalmente a las pretensiones, formulando como excepciones de mérito las que denominaron: i) *inepta demanda por falta de legitimación en la causa por activa* y, ii) *no extinción del contrato de mandato por no existir conocimiento del hecho*.

- Demanda de reconvención

La CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. presentó demanda de reconvención contra LINA POVEDA MUÑOZ, con el objeto de que se declare que la reconvencida es responsable por los perjuicios ocasionados al haberle dado orden verbal a los señores AMEL LÓPEZ, ALFREDO LÓPEZ ROMERO, GEOVANNY ROMERO, BLANCA CATALÁN y KELLY RODRÍGUEZ para que no hicieran entrega del bien; y responsable de los perjuicios ocasionados a la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. por el incumplimiento en que incurrió por haber hecho entrega el 22 de diciembre del 2014 al posterior comprador JAIME ARCE GARCÍA, como se había pactado en escritura pública No. 4.328 del 30 de septiembre del 2014 de la Notaría Primera de Valledupar.

Pidió que se condenara a LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ a restituir las siguientes sumas:

- a) La cantidad de \$180.000.000, pagados como precio al señor MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO.
- b) La suma de \$20.000.000, pagados a RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ, según consta en la escritura pública de 2 de septiembre de 2013.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

- c) La suma de \$9.000.000, pagados a ARIEL PACHECO MAESTRE quien ocupa dos locales, por dineros que le adeudaba MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO.
- d) La suma de \$667.712. por concepto de impuesto predial del año 2014.
- e) La suma de \$35.000.000, por concepto de los frutos que ha dejado de recibir la CONSTRUCTORA desde el 2 de diciembre de 2013.
- f) La cantidad de \$27.000.000, por los frutos dejados de percibir por los locales comerciales que integran el inmueble.
- g) Los intereses de \$97.000.000, que hubieren podido generar en intereses corrientes por los \$200.000.000, que fueron pagados por la compra del inmueble, más los frutos que se generen hasta la cancelación total de la obligación.
- h) Los perjuicios que se le han causado por la no entrega del inmueble y que ha impedido entregar a JAIME ARCE GARCÍA cuantificados en \$27.000.000.
- i) El valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios que hacen parte del inmueble y que no hayan sido pagados por quienes lo ocupan en calidad de arrendatarios, por no permitir la entrega.
- j) Por los deterioros que resulten probadas que provoquen los arrendatarios o terceros que ocupan el inmueble.
- k) Por las sumas que resulten probadas como consecuencia de la protocolización de la escritura pública No. 4035 del 2 de diciembre de 2013 ante la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, la Gobernación del Cesar y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- l) Por las sumas que resulten probadas por concepto de perjuicios no mencionados en la demanda y que se prueben en el proceso.

Explica que por documento privado del 19 de julio de 2013, MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO transfirió al señor FABIO TRUJILLO LONDOÑO a título de compraventa de bien inmueble, el identificado

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-61534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, por un precio de \$200.000.000, que se entregaron en efectivo a la firma del contrato \$180.000.00 a él directamente y el saldo de \$20.000.00,00 para ser entregados el día 2 de diciembre de 2013 al señor RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ, conforme a la cláusula segunda del contrato de compraventa.

Señala que en cumplimiento de lo pactado se protocolizó el 2 de diciembre de 2013 la escritura pública No. 4035 ante la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, en la cual se transfirió a la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. y que, aunque en la escritura se anotó por menor valor, ello fue acordado así para evitar gastos elevados, por lo cual debió cancelar los gastos de registro, retención en la fuente y demás para proceder a su inscripción. Agrega que cumplido lo anterior, los arrendatarios del bien se negaron a hacer la entrega o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, hasta tanto la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ les diera su aprobación.

Afirma ante la negativa de los arrendatarios procedieron a notificarlos sobre la solicitud de entrega enviando por correo certificado y luego citados a conciliación en equidad a la cual no acudieron, rehusándose hacer la entrega, ni tampoco abandonan el mismo. Que se presume que los arrendatarios vienen cancelando a LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ los arrendamientos, lo cual le causa graves perjuicios a la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S., lo que conllevó a iniciar las acciones legales en contra de los arrendatarios para lograr su desocupación. Agrega que en cuanto a los locales ocupados por ARIEL PACHECO MAESTRE quien se negaba a desocupar los locales por una deuda que MIGUEL ANTONIO le debía a su hijo, en conversación amigable se acordó la entrega de \$9.000.000,00 haciéndole la entrega el día 21 de julio de 2014, como consta en el documento privado, pero los locales aún continúan ocupados por su

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

hijo ANDRÉS PACHECO, hasta tanto no le cancele los \$15.000.00,00 que indican le deben.

Expone que también debió pagar el impuesto de vigilancia del año 2014 por \$667.712, que constituyó hipoteca a favor de FIDEL ALVARADO NIEVES, conforme consta en la anotación No. 17 del certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, por la suma de \$50.000.000, el cual tampoco fue atacado y luego vendió el inmueble a JAIME ARCE GARCÍA por \$300.000.000,00 pero no ha sido posible la entrega, por lo cual en caso de incumplimiento deben pagar \$27.000.00,00, conforme a la cláusula cuarta del contrato de compraventa.

LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ contestó la demanda de reconvenición, alegando que la CONSTRUCTORA y el abogado RUFINO RAFAEL MACHADO obraron en forma dolosa ya que lo acordado fue que su padre fallecido, MIGUEL POVEDA PICO, otorgaría poder posterior al documento privado, para la celebración del negocio de compraventa, sin embargo la compraventa se suscribe con un poder anterior y no ha demostrado el pago del dinero por el bien; además dice que los abogados incurrieron en el delito de evasión de impuestos, toda vez que declararon un valor inferior al que realmente habría sido pagado por la CONSTRUCTORA.

Formuló 1 siguientes excepciones: *i) mala fe y temeridad; ii) incongruencias de las pretensiones; iii) falta de integración del litisconsorcio necesario*, porque debió vincularse al mandatario RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ; *iv) nulidad del contrato de compraventa; v) genérica.*

i. Decisión Apelada

La sentencia primera negó las pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvenición.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

Consideró la Juez de primera instancia frente a la demanda principal, que el mandato conferido al abogado RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ no podía terminar con la muerte del mandante, puesto que la salvedad contemplada en el artículo 2194 del Código Civil, lo obliga a finalizar la gestión del negocio, tal como lo señala la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia del 31 de mayo de 2010, en la que apoya la decisión. Agregó que si bien se intentó demostrar que ninguno de los familiares conocía de la intención de MIGUEL POVEDA PICO (q.e.p.d.), de vender el inmueble, la sola existencia del poder autenticado ante Notario, corrobora su voluntad.

En lo que respecta a la demanda de reconvenición fundada en la responsabilidad, asegura que al reconviniendo le correspondía la carga demostrativa de los elementos estructurales de la responsabilidad, lo que no cumplió al omitir demostrar que una conducta culposa o dolosa en la reconvenida de la que se le hubieren podido generar los perjuicios que reclama. Al apreciar los testimonios de AMEL LÓPEZ ROMERO, BLANCA CATALÁN y ARIEL PACHECO, concluyó que fue el problema subyacente entre LINA POVEDA y la CONSTRUCTORA el que llevó a los inquilinos a concertar una abstención para no hacerse cargo de los cánones de arrendamiento, por tanto, ninguna de las pruebas arrimadas confirma un provecho de la controversia en beneficio de la reconvenida, tampoco que hubiere influido para que la CONSTRUCTORA desembolsara un dinero al señor ARIEL PACHECO. Agrega que si bien han ocurrido obstáculos en la administración del inmueble que han afectado los ingresos de la reconviniendo, ellos no pueden ser atribuidos a una conducta culposa o dolosa de la reconvenida, y que si no pudo desalojar a los ocupantes que se han aprovechado sin causa justa de la controversia o no ha podido exigir el pago de cánones de arrendamientos parece deberse más a un uso inapropiado de los medios de defensa judicial o extrajudicial que a una conducta malintencionada o entorpecedora de la demandada en reconvenición.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

Por último, se eximió del estudio de las excepciones formuladas, como quiera que las pretensiones fueron desechadas.

ii. Recurso de Apelación

En desacuerdo con la sentencia de primer grado, ambas partes apelaron la decisión.

LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ disintió del fallo en cuanto desestimó las pretensiones de la demanda de nulidad; indica que debe determinarse si el poder otorgado por MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO (q.e.p.d.) a RUFINO RAFAEL MACHADO estaba vigente al momento de la escritura pública, porque la tesis del Fallador de primera instancia solo opera para procesos judiciales.

Hace la distinción entre el contrato de mandato previsto en los artículos 2142 del Código Civil y 1262 del Código de Comercio, que consiste en que el mandatario se encarga de adelantar negocios jurídicos o actos de comercio, por cuenta del mandante, con representación o sin ella, en tanto que el apoderamiento es un acto unilateral que puede ser aceptado o no, en virtud del cual una persona autoriza a otra para actuar a su nombre y representación que se da según los artículos 73 y 74 del Código General del Proceso, por lo tanto, el poder otorgado dentro de un proceso judicial es de obligatorio cumplimiento, pero en este caso no hay ninguna actividad judicial, sino que el mandato era para la firma del contrato de compraventa, máxime cuando RUFINO MACHADO fungió como testigo y no como abogado.

Cita el artículo 76 del Código General del Proceso, para indicar que el abogado tenía conocimiento del fallecimiento de su poderdante, dado que se dio a conocer por tres medios de comunicación, máxime cuando indico ser el abogado de confianza y con quien se comunicaba mensualmente, desconociendo de manera grosera la prueba documental aportada y la notificación del fallecimiento. Que el

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

artículo 2189 del Código Civil, prevé que una de las causales para dar por terminado el contrato de mandato es la muerte del mandante o del mandatario, pero cuando causa perjuicios a los herederos, el mandatario debe culminar su labor y eso no ocurrió.

Asegura que el mandato no se extingue por la muerte del mandante cuando se ha encomendado ejecutarse labor después de dicha muerte, en este caso las obligaciones que confiere el mandato al mandante son a cargo de los herederos, actividad consistente en elaborar la escritura pública que consignaba las condiciones de la promesa de compraventa y que no especifican en el poder extendido que fueran realizadas después del fallecimiento, dado que el poder amplio, especial y suficiente no se especificó para que hubiera realizado la actividad de la escrituración, después de su fallecimiento.

Señala que no es cierto que con el cumplimiento se hubiera causado detrimento patrimonial a la demandante, o a la masa hereditaria, lo que sí causó fue un daño a sabiendas del fallecimiento del poderdante, y no obstante, especuló el Juzgador de que se hubiere podido causar un daño al comprador, máxime cuando no probó siquiera sumariamente de donde provenían los dineros para el pago que anunció, pues no presentó recibo, factura, documento de contabilidad que demostrara su dicho, ni bancariamente ni contablemente que demostrara el pago y el recibido por parte del presunto vendedor. Que no es cierto que los documentos y pruebas arrimadas no tengan el peso suficiente para desvirtuar el dicho del testigo, pues la notificación es más que suficiente para dar por hecho el conocimiento de la muerte de su mismo cliente, además de haber indicado que conversó con él después de su fallecimiento, lo que estima es absurdo y falso.

Por último, afirma que se debe considerar que el actuar del apoderado del fallecido, pone en entredicho la veracidad de su declaración, la que es contradictoria.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

Por su parte, la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. aduce que si bien toda decisión debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas, también es cierto que con las declaraciones y testimonios rendidos por los señores RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ, YOHAN LOGAN CUELLO ROYETH, AMEL LÓPEZ ROMERO, BLANCA CATALÁN y ARIEL FRANCISCO PACHECO MAESTRE está demostrado que LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ siempre ha tendido obstáculos para que los arrendatarios entreguen el inmueble y paguen los cánones de arrendamiento a la propietaria del inmueble y que no se requiere de un esfuerzo para saber que la CONSTRUCTORA ha sufrido ingentes perjuicios de carácter patrimonial por culpa de LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ.

Afirma que la Juez al apreciar las pruebas efectuó una valoración real, y aunque goce de discreta autonomía según los dictados de la sana crítica, también resulta cierto que el fallo es contrario a las pruebas recaudadas.

Se refiere el error de hecho, citando una jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para indicar que examen probatorio del expediente, la única forma de demostrar el daño causado por la demandada era la presentación de un informe pericial concienzudo, el cual en momento alguno fue objetado, al igual que las declaraciones de los arrendatarios del inmueble. Asegura que están demostrados los elementos de la acción indemnizatoria, tales como la existencia del hecho que se afirma en la decisión dolosa de los arrendatarios y de la demandada de sustraerse al cumplimiento de la obligación del pago correspondiente al arriendo desde que se enteraron de la venta autorizada mediante poder, lo cual ha impedido el uso, goce y la disposición del derecho real, por lo cual existe un nexo de causalidad jurídico irrefutable ante la legalidad del contrato de compraventa y del contrato de arriendo suscrito entre el vendedor fallecido y los arrendatarios.

iii. Sustentación y traslado del recurso

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

En sujeción a lo normado en el artículo 15 del Decreto 806 del 2020, a las partes apelantes les fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma; también como contraparte gozaron de oportunidad equivalente para descorrer.

Aduce el apoderado de la parte demandada detrimento patrimonial por la negativa de los arrendatarios a hacer entregar del inmueble y cancelar los cánones de arriendo, acciones promovidas por la señora Lina María Poveda Muñoz. Las declaraciones de Ámel López Romero, Blanca Catalán Márquez y Ariel Francisco Pacheco Maestre, demuestran lo antes mencionado.

Además, el pago de perjuicios asumidos por incumplimiento en entrega de inmueble a Jaime Arce García, por compraventa con escritura pública No 4328 del 30 de septiembre de 2014.

La constructora Inmobiliaria del Cesar SAS, allegó en su momento promesa de compraventa, escritura pública No. 4035 del 2 de diciembre de 2013 y matrícula inmobiliaria en el folio 190-61534. Que demuestra compraventa entre el señor Miguel Antonio Poveda Pico y la Constructora.

La parte demandante, LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ no sustentó su recurso de apelación dentro del término que le concede la ley, debido a que allegó su escrito de sustentación extemporáneamente, por lo que se declaró desierto, en aplicación de lo reglado en el inc. 3° del art. 14 del Decreto 806 de 2020, en concordancia con el art. 321 del C.G.P.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

En vista de que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

El problema jurídico que le compete a la Sala resolver, es si se están demostrados los elementos de la responsabilidad enrostrada a la demandada en reconvención, caso en el cual deberá revocarse la sentencia impugnada e imponer la condena en perjuicios reclamada a la heredera del fallecido.

En lo que respecta a la demanda en reconvención, en la que se pretende la declaratoria de responsabilidad, dígase de entrada, no se cumple con los requisitos de que trata el artículo 2341 del C.C.

Para que se configure la responsabilidad civil, debe probarse el daño, la conducta dolosa y culposa y el nexo causal, y para el asunto, la responsabilidad invocada surgiría en este caso, según los hechos de la demanda, por órdenes impartidas por LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ a los arrendatarios del inmueble, para evitar la entrega de la posesión al nuevo propietario del inmueble y el pago de los cánones de arrendamiento.

Para tal fin, pidió la parte reconviniente recaudar los testimonios de los señores AMEL LÓPEZ ROMERO, ARIEL FRANCISCO MAESTRE y BLANCA CATALÁN, quienes en parte alguna aceptaron que hubieran recibido órdenes de LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ para negarse a la entrega del inmueble y al pago de los cánones de arrendamiento, pues precisamente todos confluyen en asegurar que debido al fallecimiento de MIGUEL ANTONIO POVEDA PICO y la aparición de un nuevo propietario, decidieron no pagar los cánones ni a la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. ni a LINA POVEDA, sin que aparezca demostrado que fue la demandada en reconvención quien hubiere perturbado u obstaculizado ejercer los derechos al nuevo propietario.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

De lo expuesto entonces no está demostrada la conducta dolosa o culposa endilgada a LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, consistente en dar órdenes a los arrendatarios para impedir a la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S. ejercer sus atribuciones como propietaria del bien inmueble, por lo que la demanda fundada en la responsabilidad no tiene vocación de prosperidad y de allí que se eximiera el Juzgado del estudio de las excepciones formuladas. Cabe agregar que otra cuestión muy diferente es que las acciones enfiladas por la sociedad no hubieren tenido éxito, sin que en ello tenga injerencia la demanda en reconvención, y otra también diferente, son los perjuicios que por la falta de entrega pudieran endilgarse al vendedor, o a sus herederos, o las acciones que se puedan instaurar para que se cumpla la obligación de entregar el bien vendido, aspectos estos sobre los cuales la Sala no emitirá ningún pronunciamiento por ser ajenos al debate trabado.

Déjese claro que carece de propósito examinar los demás elementos de la responsabilidad, si de entrada se descarta alguno de ellos; en este sentido, la verificación de la cuantificación de los perjuicios por la valoración de un dictamen pericial, no parece ser una labor fructífera para fallar; lo que no salió a flote es la prueba de una conducta culposa o dolosa de la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ y sin que pueda cumplir el requisito de la conducta culposa, no podrá ser declarada la reconvencida responsable de unos *perjuicios* probados en el proceso.

En resumidas cuentas, dado que en la demanda de reconvención no se logró demostrar la culpa por parte de la demandada, no queda otro camino que confirmar la sentencia de primera instancia.

Ante el fracaso del recurso interpuesto por CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S., se condenará en costas en favor de la parte demandante principal. En consecuencia, se fijan como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, la cual deberá ser liquidada

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

junto a las costas en primera instancia, de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el diecinueve (19) de abril del dos mil diecisiete (2017) por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso declarativo verbal promovido por LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ contra RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ y CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.

SEGUNDO: Condenar en costas de segunda instancia a la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S en favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, la cual deberá ser liquidada junto a las costas en primera instancia, de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

TERCERO: Declarar desierto el recurso impetrado por la parte demandante, LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ.

CUARTO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE NULIDAD
RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2014-00114-01
DEMANDANTE: LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ
DEMANDADO: RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ Y LA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DEL CESAR S.A.S.
"COINCESAR S.A.S."
DECISIÓN: CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

de la pandemia provocada por la enfermedad conocida como COVID-19.

NOTIFÍQUESE.



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Magistrado ponente



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

MAGISTRADO



ÁLVARO LÓPEZ VALERA

MAGISTRADO