

**TEMA: VÍNCULO CONTRACTUAL** - Una relación contractual es una herramienta vinculante que establece los términos y condiciones de una transacción o servicio entre dos o más partes involucradas. /

**HECHOS:** Se solicitó se declare la existencia de un acuerdo privado o contrato civil con fuerza contractual que contiene la obligación de la demandada para el traspaso de los porcentajes que pertenecen a los demandantes y que ella ostenta sobre los inmuebles identificados en el escrito de la demanda. El a quo profirió sentencia el pasado 30 de mayo de 2023 en la que decidió declarar la existencia de un acuerdo privado entre sobre los derechos común y proindiviso en relación con los inmuebles, por tanto, ordeno a la demandada realizar el respectivo traspaso de los porcentajes descritos en la demanda. En este caso, el problema jurídico es determinar si se da los presupuestos para la responsabilidad civil contractual y por tanto la demandada debe cumplir con la obligación debida.

**TESIS:** Sobre el particular tiene dicho esta Sala de la Corte: ‘El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados’. (Sent. de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407). En ese orden, no puede soslayarse, entonces, que el demandante debe haber cumplido con los deberes que le impone la convención o el vínculo contractual de que se trate, o cuando menos haberse allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, si es que quiere que la acción de cumplimiento contractual se vea coronada por el éxito, pues “...el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras) (...) si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente...(...) Analizado al detalle el asunto, a partir del contexto legal y jurisprudencial citado, no puede menos esta Sala del Tribunal que conceder en parte razón al señor juez en sus apreciaciones, aunque con una importante precisión adicional en torno a la interpretación de la demanda, la incidencia de la aparente cesión de derechos que celebraron las partes y, por supuesto, la identidad jurídica del convenio al que llegaron demandantes y demandada. En efecto, el caso tiene, desde el punto de vista jurídico un elemento que lo hace singular y que obligaba al Juez a quo dilucidarlo: se trata, entonces, de la demostración de los elementos del verdadero negocio jurídico cuyo cumplimiento ordenó el a-quo, pues sólo determinando la naturaleza del negocio jurídico celebrado entre las partes, se podrá analizar y establecer si el mismo es eficaz, si surgieron obligaciones y derechos de la partes o si, por el contrario, adolece de alguna clase de ineficacia entendida en sentido amplio, desde la de mayor espectro que es la inexistencia, pasando por la nulidad, hasta la ineficacia en sentido estricto y la inoponibilidad.(...) Es entonces cuando, en el caso bajo cuerda, por fuerza de los hechos, se descubre entre los extremos litigiosos la formación de un contrato de mandato sin representación dirigido a producir efectos entre las partes. Como se sabe, el mandato, puede celebrarse de dos formas, con representación o sin representación, (...) Ahora, de conformidad con el artículo 2149 del Código Civil, el mandato puede celebrarse de forma verbal,

incluso de cualquier forma inteligible, por lo que es un contrato de forma libre, es decir, que ninguna otra formalidad se contempla por el ordenamiento jurídico y así lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia: Como se observa, cuando se exhiben los poderes, se distinguen claramente el mandato y el acto de apoderamiento, así este sea una consecuencia de aquel, para significar que el primero por sí no confiere la representación del mandante y que el segundo es autónomo e independiente. De ahí que se hable de la coexistencia de dos actos jurídicos, uno bilateral, el mandato, y otro unilateral, el acto de procuración. Distinción que también expande sus efectos en el campo probatorio, porque siendo esencialmente consensual el mandato, cualquier medio sería idóneo para establecerlo, en tanto que cuando se trata de acreditar la representación ante terceros y los poderes se refieren a asuntos respecto de los cuales la ley exige cierta formalidad, la prueba tendría que restringirse a la formalidad del escrito (C. de CO., arto 836). Desde luego que en los casos en que el mandato contiene el acto de apoderamiento o se encuentra anejo al mismo y se exija cierta formalidad, la solemnidad aflora no porque el contrato de mandato sea solemne, sino por ser representativo....(...) Finalmente no se desconoce que el proceso presentaba contradicciones y criterios jurídicos dispares que reflejaban la dificultad de hallar la fuente jurídica de la obligación cuyo cumplimiento se solicita, pero, a partir de la interpretación de las entrañas del litigio, se podían superar con miras a establecer la existencia de ese negocio jurídico, particularmente las obligaciones y derechos de las partes, pues al fin y al cabo esa es la función de la ley negocial conforme el artículo 1602 del Código Civil y obedeciendo la carga de la prueba que a ella le conmina el artículo 167 del C. G. del P. De lo hasta aquí argumentado, no se sigue otra cosa que acompañar la decisión de primera instancia, para adiccionarla en torno a la fuente de la obligación cuyo cumplimiento se ordenó.

M.P. JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 24/05/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

**S-2024**

**Proceso:** Verbal  
**Demandante:** Fabio Correa Burgos y otros  
**Demandado:** Luz Estella Correa Burgos  
**Procedencia:** Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín  
**Radicado:** 05001 31 03 010 2022 00266 01  
**Asunto:** Confirma con modificaciones sentencia de primera instancia

**TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, veinticuatro (24) de mayo del dos mil veinticuatro (2024).

La Sala emite la providencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el Juez Décimo Civil del Circuito de Medellín, el pasado treinta (30) de mayo de 2023, en el proceso de la referencia, promovido por los hermanos Dionne Amparo, Yadira del Socorro y Fabio Correa Burgos en contra de su hermana Luz Estella Correa Burgos. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden:

**I. LA DEMANDA**

**1. Pretensiones.** Por escrito presentado a través de apoderado judicial el pasado 08 de agosto de 2022, los hermanos Dionne Amparo Correa Burgos, Yadira del Socorro Correa Burgos y Fabio Correa Burgos promovieron demanda contra su hermana Luz Estella Correa Burgos, para que, -previo surtimiento de los ritos del procedimiento verbal-, se declare la existencia de un acuerdo privado o contrato civil con fuerza contractual que contiene la obligación de la demandada para el traspaso de los porcentajes que pertenecen a los demandantes y que ella ostenta sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias n° **020-34654**, **020-5197** y **020-5196** de O.R.I.P de Rionegro (Ant).

Que, consecuentemente, se ordene inscribir en los aludidos folios de matrícula inmobiliaria, la adjudicación y modificación de los siguientes porcentajes de propiedad en común y proindiviso, así: para Dionne Amparo Correa Burgos 10.29%; para Fabio Correa Burgos 10.29%; para Yadira Del Socorro Correa Burgos 13.65% y, para Luz Estella Correa Burgos 65.77%, para un total del 100%.

Solicitan así mismo la condena al pago de los daños y perjuicios patrimoniales y/o extrapatrimoniales que resultaren probados y demostrados durante el transcurso del presente proceso hasta la etapa de toma de decisión de fondo, los cuales estimaron en la suma de **\$2.051.233.170**.

**2. Fundamentos de hecho.** Los supuestos fácticos de lo pretendido admiten la siguiente síntesis:

**2.1.** Que, actualmente, las personas que integran ambos extremos litigiosos son condueños o propietarios en común y proindiviso sobre los siguientes inmuebles y porcentajes: **MI 020-34654** Dionne Amparo Correa Burgos 6.25%, Luz Estella Correa Burgos 81.25%, Yadira del Socorro Correa Burgos 6.25%, Fabio Correa Burgos 6.25%; **MI 020-5197** Dionne Amparo Correa Burgos 5.23%, Luz Estella Correa Burgos 84.31%, Yadira del Socorro Correa Burgos 5.23%, Fabio Correa Burgos 5.23% y, **MI 020-5196** Dionne Amparo Correa Burgos 5.23%, Luz Estella Correa Burgos 84.31%, Yadira del Socorro Correa Burgos 5.23% y, Fabio Correa Burgos 5.23%.

**2.2.** Lo anterior, en virtud de que en sucesión y liquidación de sociedad conyugal, le fueron adjudicados a los demandantes y demandada -hermanos entre sí, el 25% de los derechos reales de dominio sobre el bien de **MI 020-34654** que ostentaba como propietaria su señora madre Margarita De Jesús Burgos De Correa, correspondiendo a c/u los siguientes porcentajes: Dionne Amparo Correa Burgos, un 6.25%, Fabio Correa Burgos un 6.25%, Luz Estella Correa Burgos un 6.25% y, Yadira del Socorro Correa Burgos un 6.25%; todo esto, según la escritura 854 del 09 de abril de 2.011 protocolizada ante la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Medellín.

**2.3.** Respecto de los bienes **020-5196** y **020-5197**, la señora Margarita De Jesús Burgos De Correa era propietaria del 20.92% sobre cada uno de los mencionados inmuebles y, en proceso posterior de sucesión y liquidación de sociedad conyugal, le fueron adjudicados a los hermanos Correa Burgos los siguientes porcentajes: Dionne Amparo Correa Burgos un 5.23%, Fabio Correa Burgos un 5.23%, Luz Estella Correa Burgos un 5.23% y, Yadira del Socorro Correa Burgos un 5.23%; todo esto, según la escritura 854 del 09 de abril de 2.011 protocolizada ante la Notaria 2ª del Círculo Notarial de Medellín.

**2.4.** Que la demandada Luz Estella Correa Burgos adquirió dentro del proceso divisorio y mediante el uso del derecho por opción de compra como comunera, la cuota parte mayoritaria y restante de cada inmueble mencionado, como lo demuestra la sentencia 205 del 13-09-2.011, del Juzgado 001 Civil Circuito de Rionegro Antioquia, por compra que hizo a su tío Luis Eduardo Burgos Burgos, misma que se registró en los respectivos certificados de matrícula inmobiliaria.

**2.5.** Que, en torno a la anterior compraventa que hizo Luz Estella dentro del proceso divisorio, entre los cuatro (4) hermanos Correa Burgos –hoy demandantes y demandada-, se celebró un acuerdo privado (de Cesión de Derechos), con el cual buscaban repartir proporcionalmente entre todos el porcentaje adquirido por su hermana Luz Estella en el proceso divisorio, derecho para cada uno equivalente al índice o por coeficiente de propiedad (derechos en común y proindiviso), según el aporte económico que realizó cada hermano en el ya mencionado proceso divisorio adelantado ante el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Rionegro, proceso identificado con el radicado número 05615310300120050024900. Para este efecto, el abogado del aquel proceso divisorio propuso que, dado que eran cuatro hermanos entre sí, en el proceso, luego, el porcentaje para cada uno sería igual a 25% de lo que corresponde a un 100% presentando las siguientes cuentas “...la señora Dione en la sumatoria tenía un 10.29% al restarle del 25% que le correspondía cedería el 14.71 % por (4) = 58.8 % conservaría un 41.2 %. El señor Fabio en la sumatoria tenía un 10.29% al restarle del 25% que le correspondía cedería 14.71 % por (4) = 58.8 % y conservaría un 41.2 %. La señora Yadira en la sumatoria tenía un 13.65% al restarle de los 25% que le correspondí a ceder el 11.35% por (4) = 45.64% conservaría 54.6%...”

**2.6.** Que a partir del anterior acuerdo, la hoy demandada LUZ ESTELLA CORREA BURGOS asumió “la obligación, de posteriormente mediante acto de escritura pública DEBIÓ trasladar los porcentajes en debida forma a sus hermanos, situación que ha dilatado hasta la fecha, y que de prosperar la división incoada ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro (Ant), bajo el radicado interno 2021-00031, serían mis clientes quienes se vieran enormemente gravados y disminuidos con el dinero que recibirían pues los porcentajes que tienen actualmente asignados según el certificado de libertad y tradición, son diferentes a los que originalmente se pactó entre las partes.

**2.7.** Que, La señora Luz Estella Correa Burgos ya presentó demanda de división material de la cosa en común a través de su apoderado, en contra de los hoy demandantes, proceso que se adelanta en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro (Ant), bajo el radicado interno **001-2021-00031**, esto, con el fin de realizar una división material desconociendo los verdaderos porcentajes que a cada uno le corresponde.

**2.8.** Que, a raíz de la demora y negligencia de la demandada en realizar en debida forma los traspasos de los porcentajes de copropiedad, es por lo que los actores han sufrido daños y perjuicios, entre ellos “la pérdida de la oportunidad”, debido a que han dejado de vender los porcentajes reales de copropiedad por el alto valor que tiene en la zona la propiedad inmueble, o porque no han podido explotar el inmueble, como por ejemplo para establecer una actividad comercial tipo *glamping* que podría dejarles ingresos alrededor de 20 o 30 millones de pesos mensuales, así mismo, la codemandante Dione alega que para reunir el dinero que puso en el proceso divisorio para la compra de los derechos de su tío, tuvo que aportar lo correspondiente al dinero de la venta de la casa que habitaba en la ciudad de Medellín (la casa materna), de la misma forma como lo hicieron sus hermanos, es decir, la suma de \$14'000.000, dinero que podría haberle significado la cuota inicial de un apartamento o el pago de servicio de arriendo.

**2.9.** Narraron que han cumplido cabalmente con la obligación de consignar el valor que les correspondía en el proceso Divisorio adelantado ante el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Rionegro, identificado con el radicado número 056153103 **001 2005 00249** 00, lo que los llevó a suscribir de buena fe y en confianza el documento de acuerdo privado.

**3. Actuación procesal.** La agencia judicial admitió la demanda el pasado 14 de septiembre de 2022, ordenando su notificación a la parte demandada.

**3.1. Contestación a la demanda.** La demandada Luz Estella Correa Burgos llegó al proceso oponiéndose a las pretensiones y anticipándose a reconocer lo establecido en los certificados de libertad y tradición en relación con los porcentajes de los inmuebles objeto del litigio, hizo la salvedad de que lo celebrado por las partes fue en estricto sentido “**un contrato de cesión de derechos litigiosos**”, según lo certificado por el Juzgado 1° Civil del Circuito de

Rionegro en la sentencia del 13 de septiembre de 2011, cuando decretó la adjudicación en el proceso con radicado 001-2005–249, sin que existiera un contrato adicional o distinto a éste.

**3.2.** Agregó que, de existir algún conflicto respecto a los porcentajes, este quedó zanjado a través de la conciliación a la que llegaron las mismas partes en el proceso adelantado en el Juzgado 1 Civil del Circuito de Rionegro bajo el radicado 2021 – 0031 el día 3 de octubre de 2022, en cuyo tenor los porcentajes quedaron así “...área total de los 3 inmuebles: 27.423 m2 correspondiente al 100%. Área correspondiente a las señoras **DIONNE AMPARO, YADIRA DEL SOCORRO** y al señor **FABIO CORREA BURGOS**: 4.277 m2 correspondiente al 15.6%. Área correspondiente a la señora **LUZ ESTELLA CORREA BURGOS**: 23.146 m2 correspondiente al 84.4%...”.

**3.3.** Destacó así mismo, que no se llegó a ningún acuerdo para trasladar a través de escritura pública determinados porcentajes, señalando que no se fijaron los elementos característicos de un contrato y las respectivas contraprestaciones a cargo de las partes y que, para declarar la existencia de un contrato sobre un bien inmueble, es necesario que el mismo se haya realizado a través de una Escritura Pública, misma que brilla por su ausencia.

**3.4.** Que, en todo caso, los demandantes pretenden dar un alcance diferente a la naturaleza de un contrato de cesión de derechos litigiosos o crear obligaciones adicionales a las establecidas en dicho contrato, por lo que “..., este hecho denota que la parte demandante no conoce siquiera con base en qué contrato pretende la declaración de existencia, por las siguientes razones: 1. Una cosa es el proceso divisorio adelantado por las partes y otra cosa distinta el contrato de cesión de derechos litigiosos. 2. Si los demandantes entregaron dinero al Juzgado 1 Civil del Circuito de Rionegro en el proceso de radicado 2005 – 249, ello era una obligación para ejercer el derecho de preferencia, pero no para cumplir con obligación alguna en el contrato de cesión de derechos litigiosos. 3. El contrato de cesión de derechos litigiosos se cumplió con la cesión que hicieron los ahora demandantes sobre los derechos que tenían en el proceso adelantado en Juzgado 1 Civil del Circuito de Rionegro bajo el proceso de radicado 2005 – 249. 4. No se explica en los hechos de la demanda a qué tipo diferente de contrato se refiere para que la señora **LUZ ESTELLA CORREA BURGOS** se hubiera comprometido a entregarle a los demandantes algunas cuotas partes sobre bienes de su propiedad, ni cuáles eran las obligaciones de los demandantes, o siquiera que dicho contrato era bilateral...”.

**3.5.** Solicitó prueba de los perjuicios reclamados y formuló las excepciones que se dio en llamar: **i)** cosa juzgada; **ii)** inexistencia de contratos sobre bienes inmuebles; **iii)** prescripción; **iv)** genérica.

**4. La sentencia apelada.** Fenecido el periodo probatorio y escuchados los alegatos de conclusión de las partes, el *a quo* profirió sentencia el pasado 30 de mayo de 2023. En dicha providencia optó por

*“...PRIMERO. DECLARAR la existencia de un acuerdo privado entre FABIO CORREA BURGOS, DIONNE AMPARO CORREA BURGOS, YADIRA DEL SOCORRO CORREA BURGOS y LUZ ESTELLA CORREA BURGOS, sobre los derechos común y proindiviso en relación con los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 020-34654, 020-5197 y 020-5196 de O.R.I.P de Rionegro (Ant)...”*

**SEGUNDO.** Como consecuencia de dicho acuerdo, la señora LUZ ESTELLA CORREA BURGOS se obligó a traspasar en favor de los demandantes los siguientes porcentajes:

a. En favor de Fabio Correa Burgos:

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-34654 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 4,04% adicional, quien quedará con un total de 10.29%.

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-5197 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 5,06% adicional, quien quedará con un total de 10.29%.

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-5196 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 5,06% adicional, quien quedará con un total de 10.29%.

b. En favor de Dionne Correa Burgos:

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-34654 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 4,04% adicional, quien quedará con un total de 10.29%.

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-5197 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 5,06% adicional, quien quedará con un total de 10.29%.

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-5196 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 5,06% adicional, quien quedará con un total de 10.29%.

c. En favor de Yadira del Socorro Correa Burgos:

- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-34654 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 7,41% adicional, quien quedará con un total de 13,65%.
- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-5197 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 8,42% adicional, quien quedará con un total de 13,65%.
- En relación con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020-5196 de la O.R.I.P de Rionegro (Ant): un 8,42% adicional, quien quedará con un total de 13,65%.

Sobre estos porcentajes ordenó a la demandada señora Luz Estella Correa Burgos, realizar el respectivo traspaso, así como la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria **020-34654**, **020-5197** y **020-5196** de la ORIP de Rionegro.

El juez *a quo*, comenzó por reseñar el marco jurídico de la formación de los contratos, para luego referirse a la última demanda divisoria promovida por la aquí demandada en contra de sus hermanos, donde ella misma aceptó que los porcentajes que aparecían en los folios de matrícula objeto de la litis no eran los reales, porque entre ellos se llegó a un acuerdo que el abogado Carlos Andrés Jurnieles Angarita elaboró por escrito, para cuyo efecto también se refirió a la existencia de un correo electrónico en el cual se afirmaba que la compra realizada al tío Luis Eduardo Burgos Burgos en el proceso divisorio adelantado contra este, en el juzgado de Rionegro Antioquia con radicado 001 2005 00249 00, había quedado claro que cada uno de los aquí implicados entregó \$14.000.000 para dicha compra, mientras que Yadira puso también una suma adicional de \$10.000.000.

Seguidamente, recabó sobre el tenor de los documentos electrónicos de los cuales resaltó las palabras “**devolver**” y “**corregir**” a las cuales debía otorgárseles su alcance natural y obvio, conforme el artículo 28 del C.C., a lo que sumó que en el interrogatorio de parte la señora Luz Estella Correa Burgos reconoció haberles cobrado a los demandantes impuesto y valorización sobre la parte que sus hermanos reclaman, al tiempo que admite haber recibido el dinero; además, de los requerimientos que les hizo al respecto, lo cual estimó suficiente para tener por acreditada la existencia del aludido acuerdo, lo que reforzó trayendo a colación la reciente demanda divisoria adelantada ante el Juzgado

Civil del Circuito de Rionegro con radicado 001 2021 00031 00 por parte de la señora Luz Estella Correa Burgos, en el que solicitó el ajuste de los porcentajes pro indiviso por no corresponder a la realidad, pretensión que fue desestimada en razón de las restricciones procesales del proceso divisorio.

Prosiguió el funcionario señalando que *“este acuerdo que las partes llamaron de cesión, no tiene establecida ninguna solemnidad que exija la norma, por lo que bastará la configuración de los requisitos previamente indicados del artículo 1495 y 1502 del CC, es importante precisar que si bien de dicho acuerdo se desprende que los porcentajes de cada uno de los demandantes sería mayor, por razones de congruencia solamente se podrán reconocer aquellos que expresamente fueron solicitados por los demandantes, esto es, para Dione y Fabio un máximo de 10.29% mientras que para Yadira Correa Burgos un máximo de 13.65%, porcentajes estos que comprenderá lo que cada uno de los demandantes habrían recibido a título de herencia...”*.

Señaló, que este acuerdo no fue tenido en cuenta en los procesos reseñados, toda vez que a la señora Luz Estella Correa Burgos se le asignó el total de los inmuebles, sin contar la parte sucesoral, anotando que la obligación no estaba sometida a plazo o a condición, por ahí mismo, entendió que la fuente del conflicto era el contrato que tuvo origen en la sentencia del 13 de septiembre de 2011, que decretó la adjudicación en el proceso con radicado 001-2005-00249, razón por la cual se tuvo ese momento como el nacimiento de la obligación de la aquí demandada.

Seguidamente, se adentró al estudio de los perjuicios reclamados, para cuyo efecto señaló -respecto del daño emergente-, que este tipo de perjuicios no era acumulable con el cumplimiento *in natura* de lo debido, porque se estaría pagando dos veces el mismo concepto, en tanto que, al abordar el perjuicio relacionado con el lucro cesante, también denegó su reconocimiento, por no hallarse demostrado que los demandantes se privaran de obtener ingresos, mientras la demandada retuvo los porcentajes.

Lo anterior, le sirvió de sustento para desestimar las excepciones formuladas, agregando que *“Tampoco es de recibo entender que toda negociación que implique la transferencia de un bien inmueble requiere de escritura pública, porque los acuerdos simulatorios privados no tendrían ningún valor, lo cual es de público conocimiento que no es cierto”* y frente a la alegada prescripción indicó que se

interrumpió naturalmente cada vez que la señora Estella Correa le cobraba a sus hermanos impuesto predial y valorización por los inmuebles. Concluyó, señalando, que tampoco existía cosa juzgada, debido a las diferencias de objeto y causa de aquel proceso divisorio donde se pretendió la división material de la cosa común frente al aquí adelantado.

**5. La apelación.** El apoderado de la demandada, dentro del término legal, interpuso el recurso de apelación, motivo por el cual la Sala ha adquirido competencia para conocer del asunto. El sustento de la alzada fue el siguiente:

Considera que el juez *a quo* se equivocó al omitir la formalidad de escritura pública para establecer la existencia de un contrato en el que se involucra un bien inmueble, inaplicando la normativa jurídica pertinente -artículos 756 del C.C. y el decreto 1579 de 2012-, para luego extenderse a otro tipo de disposiciones legislativas que no venían al caso, agregó, en este punto, que “...*la base de la argumentación del juez de instancia frente a la existencia del contrato innominado y atípico denominado cesión de derechos de cuota, fue con total atino el principio de la autonomía de la voluntad, sin embargo, dicho principio tiene como es bien sabido unos límites establecidos, el orden público y las buenas costumbres...*” y, añadió que “...*la misma legislación civil restringe dicha autonomía frente a contratos que requieren de ciertas formalidades, como es en el caso en el que se enajenen bienes inmuebles, por lo cual si bien el a quo encontró que entre las partes se llegó a un acuerdo, este simplemente no podía existir debido a que la eficacia de este tipo de convenios requería de una solemnidad, la cual no era otra que la Escritura Pública...*”

Que, a partir de las teorías de interpretación de los contratos atípicos, era necesario conocer por lo menos cuál era la normativa que le era aplicable al contrato que declaró existente el juez *a quo* y en el que se enajenaban bienes inmuebles, por lo que anotó “...*es claro para el despacho que el objeto del contrato era la enajenación de un porcentaje de los bienes inmuebles objeto de litigio por parte de mi representada a los demandantes, derechos que se encontraban en el patrimonio de la demandada, por lo cual el juez de instancia debía aplicar las normas del contrato de compraventa de bienes inmuebles, el de donación de bienes inmuebles o incluso el de promesa de contrato, como fue la propuesta del suscrito... Así las cosas, el art. 1857 del C.C. estipula que es necesaria la constitución de una Escritura Pública para que la compraventa sobre bienes inmuebles sea perfecta. Por su parte el art. 1457 del C.C. establece que no valdrá la donación de bienes raíces, si no es otorgada por Escritura*

*Pública. Y el art. 1611 dispone, entre otros requisitos que la promesa de contrato debe constar por escrito.”*

*Alega que la cosa juzgada se debió analizar “...a partir del contenido de la conciliación misma, y que no es otro diferente a la variación de unos porcentajes sobre los bienes objeto de litigio entre las partes. ... Es decir que dicho acuerdo sobrepasó o se hizo más allá de las mismas pretensiones de la demanda y el objeto mismo del proceso divisorio.”*

*Solicita así mismo, la revisión de la procedencia de la excepción de prescripción “... bajo el entendido que los demandantes presentaron la demanda el día 8 de agosto de 2022 y que el contrato al que se le está otorgando existencia, según el despacho se debía haber cumplido el día 13 de septiembre de 2011, fecha de la sentencia del Juzgado 1 Civil del Circuito de Rionegro bajo el radicado 2005 – 249...”*

*Finalmente, adujo que tampoco se pronunció el funcionario sobre la sanción establecida en el juramento estimatorio, tras no haberse probado los perjuicios solicitados en la demanda y solicitó “...**REVOCAR** en su totalidad la sentencia impugnada oportunamente y aquí debidamente sustentada y en su lugar **ABSUELVA** a la señora **LUZ ESTELLA CORREA BURGOS** de las pretensiones incoadas en su contra...”*

*Rituada como lo está la segunda instancia, ahora el proceso se pone en punto de su definición, previas las siguientes,*

## **II. CONSIDERACIONES**

**1. Presupuestos procesales.** La demanda, por sí misma –aunque muy farragosa para una genuina interpretación-, de todas maneras, no ofrece un obstáculo formal que impida el fallo en segunda instancia, del mismo modo, no se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar sus tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

**2. Precisión preliminar frente a los discutidos efectos de la cosa juzgada.** Se observa que dicha excepción fue planteada por el abogado de la parte demandada y ahora traída como motivo de apelación, con fundamento en que,

mediante acuerdo conciliatorio en el proceso adelantado en el Juzgado 1 Civil del Circuito de Rionegro bajo el radicado **001-2021-00031** el día 3 de octubre de 2022, las partes aquí enfrentadas dieron por zanjadas las diferencias en torno a los porcentajes proindiviso que se discuten en el proceso.

Bien, como se sabe, el legislador ha determinado que ciertos contratos celebrados entre las partes para precaver o para terminar un litigio, tengan el efecto de una sentencia proferida en última instancia. Tales circunstancias se dan en los casos de transacción, **conciliación** y, en general, en todos los negocios de autocomposición litigiosa, pues precisamente su cometido es bien claro: **“evitar el pleito o su continuidad si ya había comenzado”**.

Las sentencias que hacen tránsito a cosa juzgada material, son aquellas sentencias ejecutoriadas que impiden que se reviva el debate en un nuevo proceso, pero para ello es menester que se cumplan los siguientes requisitos: **i)** Que se adelante un nuevo proceso con posterioridad a la ejecutoria de la sentencia dictada; **ii)** Que ese nuevo proceso se presente entre las mismas partes, o, como lo anota el Art. 303 del CGP, que *“haya identidad jurídica de partes”*. **iii)** Que el nuevo proceso verse sobre un mismo objeto y **iv)** Que el nuevo proceso se adelante por la misma causa, que originó el anterior.

La identidad de partes marca el límite subjetivo de la cosa juzgada en el sentido de que en virtud de tal identidad la sentencia sólo produce efectos entre quienes fueron parte en el proceso y, por tanto, no se extiende a terceros que han permanecido ajenos a dicha actuación.

La identidad de objeto y causa, fija los llamados límites objetivos de la cosa juzgada, dando a entender que ésta se predica sí y solo sí, de las causas que han sido debatidas en el proceso y decididas en la sentencia. Alusivo a este último elemento, ha señalado la jurisprudencia de la H. Corte Suprema que:

*“...es indudablemente en el denominado límite objetivo, desdoblado en el objeto de la pretensión y en la causa de **pedir, en donde más se presentan los problemas tendientes a dilucidar si el segundo proceso replantea un litigio ya decidido en el primero.** Con relación al límite objetivo, la Corte ha explicado que si *“bien es cierto... hoy resulta indiscutible que el límite objetivo de la cosa juzgada, lo forman en conjunto, el objeto y la causa de**

*pedir, también lo es que no siempre es fácil escindir lo que es materia de decisión en la sentencia, o sea su objeto en sí mismo considerado, y la razón o motivo de la reclamación de tutela para un bien jurídico, desde luego que se trata de dos aspectos íntimamente relacionados entre sí. De ahí porque sea recomendable examinar tales dos cuestiones como si se tratara de una unidad para determinar de esa forma en todo el conjunto de la res iudicium deductae, tanto la identidad del objeto como la identidad de causa: sobre qué se litiga y por qué se litiga” (sentencia de 20 de agosto de 1985, CLXXX, 302)”. (CSJ SC Sent. Oct. 30 de 2002, radicación n. 6999)<sup>1</sup>.*

Desde el elemento objetivo que es el que nos interesa para este caso, para cualquier persona que lea el acuerdo al que llegaron las partes de esta litis surge la pregunta **¿qué fue lo que acordaron las partes en la conciliación del pasado 03 de octubre de 2022?**

Desde el punto de vista de Fabio Correa Burgos, Dionne Amparo Correa Burgos y Yadira Correa Burgos aquí demandantes, a ellos les fue: “...*asignada un área de 4.277 metros cuadrados que serán resultantes de la planimetría que se obligarán a realizarlos (sic) peritos intervinientes en el presente proceso y que necesariamente incluirán la vía de acceso y la casa de habitación que hace parte integrante del predio 020-5196, el cual tiene un área de 6.305 metros cuadrados, del que restados los 4.277 metros cuadrados que les corresponderán a los accionados en común y proindiviso...*”

Como contraprestación, la señora Luz Estella Correa Burgos aquí demandada obtendría: “...*un resultante o remanente de 2.208 metros cuadrados que son para la señora LUZ ESTELLA CORREA BURGOS con C.C. 42.988.032, así como el área total de los predios 020–36654y 020–5197...*”

Si se analiza con detenimiento el proceso aquí iniciado, el fundamento del derecho reclamado consiste en la existencia de un acuerdo privado entre los comuneros sobre los derechos que tienen en común y proindiviso respecto de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria **020-34654**, **020-5197** y **020-5196** de la ORIP de Rionegro y **su objeto no es otro** que lograr que la justicia examine que la demandada Luz Stella Correa Burgos incumplió con el traspaso, reintegro o devolución del porcentaje que correspondía a sus

---

<sup>1</sup> CSJ SC 6267-2016 M.P. Margarita Cabello Blanco. Radicación n° 08001 31 03 009 2005 00262 01. Dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciséis (2016).

hermanos y que, por consiguiente, **su derecho alícuota es mayor al que aparece en aquellas matrículas inmobiliarias.**

Conforme lo anterior, el punto nuclear que hace fracasar la cosa juzgada es el siguiente: las partes encontraron en el acuerdo conciliatorio dentro del proceso de división que se tramita entre ellos, una respuesta al derecho allí reclamado, que no era otro que identificar y adjudicar determinada parte del terreno ya englobado en un único inmueble, en relación con los porcentajes que ya cada uno de los hermanos tenía asignado para ese momento, como consta en los certificados de tradición, este fue el interés para cuya protección se celebró el convenio.

Si ello es así, es claro que las pretensiones de este litigio no han encontrado en el acuerdo conciliatorio respuesta al problema jurídico que se plantea en la acción aquí iniciada, pues si el cometido último de los demandantes es hacer cumplir de la comunera, ese presunto acuerdo en virtud del cual **aumentarían los porcentajes proindiviso sobre los predios**, faltaría todavía averiguar los perfiles de ese eventual negocio jurídico; por consiguiente, la controversia que de este pedimento pueda surgir en este caso no ha hecho tránsito a cosa juzgada material o formal por virtud de la conciliación celebrada en el actual proceso divisorio que entre ellos se tramita, por no corresponder con su objeto, como en su momento lo entendió el juzgador de instancia.

De suerte que, al no existir impedimento para analizar la profundidad litigiosa de la responsabilidad civil contractual demandada, pasamos entonces al estudio de algunas figuras jurídicas que nos servirán de prolegómeno para mejor proveer.

**2. De la responsabilidad civil contractual.** Se tiene por sabido que la diferencia sustancial entre la responsabilidad contractual y extracontractual o aquiliana, es que la primera de ellas tiene su génesis en el incumplimiento de un vínculo comercial preexistente entre las partes contratantes, al paso que la segunda se ofrece con prescindencia de ese vínculo jurídico previo.

De manera contundente el artículo 1546 del Código Civil patrio dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pero, en tal caso, podrá el

otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el **cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios**. Así pues, la institución de la responsabilidad civil contractual, como especie de responsabilidad civil, consiste en la obligación que recae sobre una persona de reparar el daño que ha causado a otro, por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales; su finalidad, no es otra que procurar la reparación del perjuicio producido, restableciendo el equilibrio entre el patrimonio del agente dañoso y el patrimonio de la víctima, antes de sufrir el daño, ya sea volviendo las cosas a su estado primigenio, ora indemnizando a la parte perjudicada; como lo expresa el doctrinante Luis Díez-Picazo “(...) *la imputación de la lesión del derecho de crédito es la sujeción de una persona que vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro sujeto, a la obligación de reparar el daño producido*”<sup>2</sup>

**2.1.** Nuestra Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil recordó en la **SC7220-2015** los alcances de esta especie de responsabilidad, casación de la cual se destaca lo siguiente:

*“2. En ese contexto, cabe precisar que la «responsabilidad civil contractual» encuentra su fundamento en el «título 12 del libro cuarto» del Código Civil, que regula lo atinente al «efecto de las obligaciones», perfilándose así una institución distinta a la denominada «responsabilidad civil por los delitos y las culpas» a la que se refiere el «título 34 del libro cuarto» del citado ordenamiento; tesis acogida por esta Corporación desde hace aproximadamente un siglo, siguiendo el criterio de la doctrina y jurisprudencia francesa, a partir del cual se define aquella, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño sufrido por el «acreedor» debido al incumplimiento del «deudor» de obligaciones con origen en el «contrato».*

*Así mismo, existe consenso que ante el «incumplimiento contractual», el «acreedor» en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el «cumplimiento de la obligación», o la «resolución del convenio», además de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la «obligación», o por su defectuoso cumplimiento.*

*Sobre la aludida temática, la Corte en sentencia CSJ SC 9 mar. 2001, rad. 5659, sostuvo lo siguiente:*

---

<sup>2</sup>. Díez Picazo, L. Fundamentos del derecho civil patrimonial; tomo II “las relaciones obligacionales”.

(...) Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.

(...)

Si los contratos legalmente celebrados ‘son una ley para los contratantes’ (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, ‘deben ejecutarse de buena fe’ y ‘obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella’ (art. 1603 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, (...).

Sobre el particular tiene dicho esta Sala de la Corte: ‘El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados’. (Sent. de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407) (se subrayó).

**2.2.** En ese orden, no puede soslayarse, entonces, que el demandante debe haber cumplido con los deberes que le impone la convención o el vínculo contractual de que se trate, o cuando menos haberse allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, si es que quiere que la acción de cumplimiento contractual se vea coronada por el éxito, pues “...**el que pide el cumplimiento**”

**con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.** (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006- 00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras) (...) **si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente...**<sup>3</sup>.

**2.3.** La procedencia de esta acción, entonces, resulta de la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de **una obligación previamente estipulada por las partes en un contrato válido**, lo que traduce que, el éxito de tales aspiraciones depende del esclarecimiento de los siguientes elementos, cuya demostración corresponde al demandante, a saber: **i) que exista un contrato; ii) que se haya causado un daño por una de las partes en perjuicio de la otra y que iii) el daño provenga de la inejecución, ejecución inoportuna o defectuosa de las obligaciones previamente convenidas.**

**3. Planteamiento del caso.** Una vez auscultada la profundidad litigiosa de este asunto, se observa que el derecho reclamado por los demandantes tiene como ventero un acuerdo privado surgido mientras se tramitaba el proceso divisorio adelantado por la señora Margarita de Jesús Burgos Correa en contra de Luis Eduardo Burgos Burgos, solicitando la división material de los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria **020-34654, 020-5196 y 020-5197** de la ORIP de Rionegro, frente a los cuales aquélla ostentaba el 25%; 20.92% y, 20.92%, respectivamente, proceso adelantado ante el Juzgado Primero civil del circuito de Rionegro, bajo el radicado **001 2005 00249**.

Al fallecer la señora Margarita de Jesús Burgos, allende demandante, los hermanos Correa Burgos la reemplazaron en calidad de sucesores procesales y, una vez ordenada la venta de los inmuebles -tras la imposibilidad de acceder a la división material-, los hermanos Correa Burgos optaron por ejercer la opción

<sup>3</sup> CSJ. Sentencia SC4801-2020. Radicación n°11001-31-03-019-1994-00765-01. M.P. Aroldo Wilson Quiroz.

de compra que les brindaba el derecho de preferencia, sobre los derechos de cuota o porcentajes cuyo titular era su tío, el entonces demandado Luis Eduardo Burgos, con la finalidad de hacerse al 100% del dominio de los inmuebles, amén que los porcentajes que correspondían a su señora madre sobre cada uno de los tres inmuebles a dividir eran del 25%; 20.92% y, 20.92%, respectivamente sobre cada inmueble y que, como tales, les fueron adjudicados en iguales proporciones a los cuatro hermanos hoy enfrentados en esta litis.

**3.1.** Es a partir de aquí donde surge la disputa que motiva la presente controversia, pues los demandantes alegan que para facilitar la opción de compra presentaron ante el Juez de la causa divisoria una cesión de derechos litigiosos que contiene el siguiente tenor:

**“...CARLOS ANDRES JURNIELES ANGARITA,** conocido de autos, comedidamente pongo en su conocimiento las siguientes Cesiones parciales de Derechos Litigiosos, celebradas entre los señores FABIO CORREA BURGOS, YADIRA DEL S CORREA BURGOS, DIONE A AMPARO CORREA BURGOS y la señora LUZ STELLA CORREA BURGOS, lo anterior para efectos de que sea tenida en cuenta desde este momento y hasta la sentencia de adjudicación, toda vez que como consecuencia de ella han variado los porcentajes a que tenía derechos cada uno de los Cedentes y así mismo, el porcentaje de la Cesionaria.

Por lo anterior señor Juez, respetuosamente, solicito se declare al cesionario subrogado en los derechos controvertidos, conforme a la Cesión realizada...”

**3.2.** Insisten los tres hermanos demandantes en que dicha cesión ocultaba un acuerdo sobre la devolución de los porcentajes que debía hacerles su hermana Stella Burgos, en proporción al aporte económico de cada condómine, una vez le fueran adjudicados a aquella, como en efecto ocurrió, obligación que ella no ha cumplido, pero que, de todas maneras, ha reconocido que tiene en su patrimonio los porcentajes de sus hermanos demandantes, sin que esté dispuesta a cumplir con la obligación de regresar al patrimonio de cada demandante el porcentaje que corresponde, lo que los ha motivado a promover la presente acción de cumplimiento de contrato.

**3.3.** En la instrucción del proceso, aunque sin poderlo clasificar, vio el funcionario la estructuración de un acuerdo negocial que generó en la demandada Luz Estella Correa Burgos la obligación de devolver a los comuneros los porcentajes proindiviso que le fueron adjudicados en el proceso divisorio cuando adquirió el derecho de cuota de su tío, entre tanto, la parte recurrente a través del recurso de alzada exige que se tipifique el contrato que encierra el acuerdo del que se trató y el cumplimiento de las formalidades que lo gobiernan, siendo que involucró bienes inmuebles por lo que debía hacerse por escritura pública o al menos por escrito, así como también insiste en la configuración del fenómeno prescriptivo.

**4. Caso concreto.** Analizado al detalle el asunto, a partir del contexto legal y jurisprudencial citado, no puede menos esta Sala del Tribunal que conceder en parte razón al señor juez en sus apreciaciones, aunque con una importante precisión adicional en torno a la interpretación de la demanda, la incidencia de la aparente cesión de derechos que celebraron las partes y, por supuesto, la identidad jurídica del convenio al que llegaron demandantes y demandada. En efecto, el caso tiene, desde el punto de vista jurídico un elemento que lo hace singular y que obligaba al Juez *a quo* dilucidarlo: se trata, entonces, de la demostración de los elementos del verdadero negocio jurídico cuyo cumplimiento ordenó el a-quo, pues sólo determinando la naturaleza del negocio jurídico celebrado entre las partes, se podrá analizar y establecer si el mismo es eficaz, si surgieron obligaciones y derechos de la partes o si, por el contrario, adolece de alguna clase de ineficacia entendida en sentido amplio, desde la de mayor espectro que es la inexistencia, pasando por la nulidad, hasta la ineficacia en sentido estricto y la inoponibilidad.

**4.1.** Para lograr tal cometido, esa demanda debía interpretarse, no a partir de su texto aislado, sino del contexto discursivo que es el proceso, exactamente, del diálogo procesal que se entrelazó entre las partes y el señor juez, para deducir con precisión lo que brota del proceso, y honrar el deber que en la materia le asiste. De forma confusa, la demanda está basada sobre la supuesta aplicación de: “...*la existencia de una cesión de derechos litigiosos...*”, celebrada en el proceso divisorio en el año 2010. Pero allí yerran las partes y el funcionario al referirse a la cesión misma como un acuerdo de voluntades digno de cumplirse judicialmente, advirtiendo que “...*no es una promesa de contrato, razón por la cual no le son aplicables las reglas del 1611 del código civil...*” (cfr. mnto.

15:40 pdf. 43), no obstante, debía apreciarse esa supuesta cesión en la dimensión que correspondía, pues, precisamente, a partir de su presentación frente al Juzgado de la causa divisoria es que los demandantes acuden a la justicia pretendiendo de su hermana Luz Estella Burgos la transferencia de unos porcentajes mayores a los que aparecen registrados en los folios inmobiliarios.

**4.2.** En tal designio, la Sala encuentra que en los términos del artículo 1969 del Código Civil habrá cesión de derecho litigioso **“cuando el objeto de la cesión es el evento incierto de la litis”**, es decir, que el derecho se halle aún bajo la contingencia de una decisión judicial que podría desconocerlo por alguna razón jurídica, lo que no ocurrió en este caso, pues en el rememorado proceso divisorio radicado al número **001 2005 00249**, nunca se puso en entredicho la existencia del derecho pretendido, merced a que su obtención se restringía únicamente al *quantum* de la opción de compra, es decir, a la mera aplicación del avalúo porcentual del derecho del comunero demandado, en donde se aplican fórmulas matemáticas y jurídicas precisas, pese a ello, el Juzgado aceptó la cesión de derechos litigiosos (cfr. p. 99 pdf. 03):

Dentro del término los demandados DIONNE AMAPARO CORREA BURGOS, FABIO CORREA BURGOS y YADIRA DEL SOCORRO CORREA BURGOS, presentaron la cesión o venta de los derechos litigiosos a su hermana LUZ ESTELLA CORREA BURGOS, igualmente aportan constancia de las consignaciones que alcanza la suma de \$230.774.941, cumpliendo así lo exigido en auto 045 de enero 18 de 2011.

Por auto 332 de marzo 02 de 2011, se acepta la cesión o venta de los derechos litigiosos y se reconoce personería al doctor FERNANDO PUERTA RESTREPO, T.P. 83.212 y a MARCOS URIEL SANCHEZ MEJIA, T.P. 77.078 del C.S.J., para que representen los intereses del demandante.

**4.3.** Pero se insiste en que el derecho de los demandantes no estaba sujeto al albur de una decisión judicial, en tanto se trataba de un derecho plenamente demostrado con la prueba documental y que la parte demandada reconocía, para concretar, solamente, su valor de venta. Era pues, una cesión de derechos traducida en permitir que fuera su hermana Luz Estella la única oferente para el ejercicio del derecho de compra, habiendo declinado tácitamente esa opción los comuneros demandantes en favor de la persona de Luz Estella, toda vez que aún no había providencia de adjudicación de derechos a la compradora (cfr. p. 100 pdf. 03). Por consiguiente, es un despropósito afirmar que el contrato en cuestión fuera una cesión de crédito **“porque así lo denominaron las partes”**, pues, bien se sabe que la naturaleza jurídica de un contrato es la que corresponde con sus elementos esenciales, en armonía con

la ley, no la que las partes determinen, pero, a la postre, para lo que a este caso concierne, el *nomen* dado por los contratantes no es lo relevante, sino que lo es el verdadero alcance jurídico que arroje la realidad contractual.

4.4. Es que es precisamente a partir de ese negocio que los demandantes alegan que **parte del dinero** utilizado por la señora Luz Stella Correa Burgos para ejercer esa opción de compra que se tramitaba entre su madre y su tío, fue aportado por ellos, refiriéndose a que el avalúo de los derechos de comunidad de su tío para ese entonces ascendía a la suma de **\$230.774.941**, a razón de: **\$74.139.692** para el derecho porcentual sobre el inmueble **020-5197**; la suma de **\$85.766.585** para el derecho porcentual sobre el inmueble **020-5196** y de **\$70.868.664** para comprar el derecho porcentual sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria **020-34654**; discuten entonces que el dinero aportado por ellos, está representado en el producto de la venta de una “*casa herencial*” ubicada en Campo Valdez fracción de Medellín, en proporción a la suma de **\$14.000.000 como aporte de cada uno de los hermanos**, a lo que habría que sumar **\$13.000.000** adicionales pagados por la señora Yadira Correa Burgos, lo que traducido en porcentajes equivaldría al **4.73%** para los dos primeros y, **8.10%** para Yadira Correa, que son los que tendría que retornar la demandada, por supuesto, adicionales a los que le fueron adjudicados sobre cada inmueble por la liquidación de herencia de su extinta madre.

4.5. Por este sendero, al acometer la Sala el análisis de los extensos interrogatorios realizados a las partes y con los cruces epistolares entre los hermanos a lo largo de los años, sobre todo, los enviados por parte de la señora Luz Stella Burgos donde expresa literalmente que tiene en su patrimonio unos porcentajes que le pertenecen a sus hermanos y propone que se aclare el tema por la vía de la división material ya que, contrario a sus hermanos copropietarios, ella no quiere vender, esto indica uno de tantos correos

#### ACLARACIÓN A PORCENTAJES

De acuerdo a lo indicado por el Dr. Carlos Andrés Jurnieles respecto a la necesidad de aclarar los porcentajes **que están a mi nombre y corresponden a ustedes**, informo:

1. Desde que se hizo el proceso, es de conocimiento y aceptación por parte de todos (Fabio, Yadira y Dione, incluido el Dr. Jurnieles) **que los**

**porcentajes del terreno comprado a Luis Eduardo quedaron a mi nombre para facilitar el proceso.** Así fue recibido el fallo y registrado en la Notaría. Por eso, desde que recibimos la sentencia, **cada año Yadira basada en los porcentajes reales ha calculado el valor real que le corresponde a cada uno en impuestos y lo ha enviado a todos para poder cumplir la obligación.**

2. Para **la devolución de esos porcentajes** a cada uno de ustedes, se debe hacer precisamente la partición del lote, es la que resuelve el tema y nos permite corregir las áreas que pertenecen a cada uno y luego registrarlo en instrumentos públicos.

3. Como aclaré en correos anteriores, no existe ningún impedimento para realizar la partición por vía administrativa o en su defecto por vía jurídica. Para realizarla por vía administrativa, todos debemos estar de acuerdo y presentar una sola opción ante planeación.

Para aclarar los porcentajes, se tiene en cuenta la sentencia (todos tenemos copia y ésta define los porcentajes sobre lo de Eduardo) y el último levantamiento topográfico que fue aprobado recientemente para confirmar las áreas reales (...). (cfr. p. 193, pdf. 03)

**4.6.** De allí se concluye anticipadamente, que por un acuerdo consciente y voluntario entre las partes siempre se ha sabido que hay unos porcentajes de los restantes comuneros, que quedaron a nombre de Luz Stella Correa desde la fecha de la tradición en el proceso divisorio radicado al número **001 2005 00249**, pero el problema surge porque mientras los condómines sienten que ya cubrieron el precio que los habilita para reclamar su devolución, precisamente al haber aportado todos el valor del precio de la venta de la casa de su tío, completándose el valor para ejercer la opción de compra por parte de Luz Estella, es ésta quien en otras ocasiones lo desconoce, para buscar una nueva negociación y que se le pague de nuevo el precio, en sentido inverso, es decir, para que le paguen el precio de lo que valen esos derechos de cuota proindiviso, por lo que, en sus palabras, ella es copropietaria mayoritaria y al declarar sobre la posibilidad de restituir los porcentajes a sus hermanos indicó que eso *“...fue voluntario, porque legalmente ellos no son dueños de eso, ellos no pusieron plata, y esas viviendas y la casa, mi mamá quería mucho esa casa sí, pero eso era del tío, y la prueba es que legalmente era yo la que tenía el poder y legalmente fui yo la que hizo las ventas de esa casa...mi mamá nunca fue dueña de esas casas, es más, mi mamá*

murió en 2010 y el que sobrevivió fue mi tío, entonces mi mamá nunca tuvo esas casas y el tío murió en el 2018... ellos sabían que ellos no habían puesto un solo peso, y que eso se había hecho con una venta de una casa con un poder que yo tenía, entonces ellos tampoco reclamaron nada ahí, entonces cuando los invité a entregarles lo rechazaron luego la segunda que los invité a conciliar fue cuando conseguimos conciliar en la conciliación de octubre de 2022 -sic-” (cfr. mnto 1:45 pdf. 26)

**4.7.** Entonces, más allá de adentrarnos en la discusión de si la casa vendida hacía parte de un *bien herencial* o no (que por supuesto fue la decisión voluntaria del tío Luis Eduardo de venderla en vida, para donar ese dinero a sus sobrinos y por eso no era ni de lejos un bien herencial-, sin embargo, lo importante para este caso es atenernos a la suficiencia del pago del cual hacen derivar los derechos los demandantes a **“recuperar”** los porcentajes que se radicaron en el patrimonio de su hermana Luz Stella Correa Burgos. Contrastado lo anterior, con las situaciones reales de la negociación contada por sus propios protagonistas, se observa que, en realidad, la señora Luz Stella Correa Burgos obtuvo parte del dinero con el que hizo uso del derecho de compra con un préstamo financiero con “Coomedal” que salió a nombre suyo y que ella misma asumió para sí, mientras que la otra parte de **\$56.000.000** para completar el precio y lograr la adjudicación en el proceso divisorio, resultó de la venta de la casa ubicada en Medellín, a través de un poder general que le otorgó su tío Luis Eduardo Burgos, quien era el único y verdadero propietario de la casa y con quien dice negoció para obtener el dinero y pagar de su peculio el precio de la opción de compra en el proceso divisorio que, como ya se dijo, ascendía a **\$230.774.941.**

**4.8.** No soslaya el Tribunal la dificultad que ofrece el punto, toda vez que se encuentran de por medio conflictos familiares y manifestaciones encontradas, en torno a si el producto de la venta de la casa del tío Luis Eduardo Burgos surgió como una donación para todos los hermanos o si en realidad correspondió a una donación única en favor de Luz Estella Correa, quien por demás era la apoderada para el efecto. No obstante, la conducta asumida por la señora Luz Stella Correa, permite inferir que su intención siempre fue respetar los porcentajes de sus hermanos nacidos en esa compraventa en la que se ocultó la verdadera realidad en cuanto que también sus hermanos eran compradores de esa cuota, lo que conduce admitir que la situación jurídica que realmente se

presentó frente al pago del precio, fue una donación del tío en favor de sus cuatro sobrinos, pero no por el hecho de que la casa la hubiere ocupado siempre para su habitación la señora Margarita de Jesús Burgos Correa, madre de los hermanos Correa Burgos, significara que la casa era también de ella, como parecen entenderlo los demandantes.

Es que la misma Luz Stella Burgos se contradice porque al contestar la demanda puntualizó: “2. Si los demandantes entregaron dinero al Juzgado 1 Civil del Circuito de Rionegro en el proceso de radicado 2005–249, ello era una obligación para ejercer el derecho de preferencia, pero no para cumplir con obligación alguna en el contrato de cesión de derechos litigiosos.” Es decir, admite que el dinero que dieron sus hermanos en el juzgado donde se tramitaba el proceso divisorio fue para poder hacer uso del derecho preferencial de compra, entonces, se pregunta el Tribunal, si así ocurrieron las cosas, porque no iban los hermanos a recibir una donación en dinero de su tío por los \$14.000.000 que a cada uno le correspondía sobre la venta de la casa en Medellín (barrio Aranjuez), pero a nombre de su hermana que era la vocera de su tío y además tenía mejores condiciones económicas que ellos. De allí surge que sí fue cierto que el tío Luis Eduardo aceptó que se vendiera la casa que él tenía en el barrio Aranjuez de Medellín, para que con su producto se completara el dinero para comprar el derecho de cuota en el divisorio y, por ahí mismo, quiso donar a cada uno de sus sobrinos la parte que correspondía de esa venta.

**4.9.** Se torna entonces más creíble lo que plantean los hermanos demandantes respecto a que su tío Luis Burgos, quien estando en vida les permitió vender la casa ubicada en Medellín (barrio Aranjuez), para que con su producto se terminara de cubrir lo que le faltaba a Luz Stella Correa Burgos para completar la suma para ejercitar la opción de compra, que se hizo a través de Luz Stella Correa, debido a que ella era la apoderada del tío y encargada por sus hermanos para hacer la compra, pues nótese que en el correo electrónico ya aludido, la misma Luz Stella identifica el precio pagado por cada hermano, además, de los \$13.000.000 millones adicionales entregados por Yadira Burgos, que, si bien en principio fueron **\$10.000.000** luego le consignó otros **\$3.000.000** que siempre trató de respetarlos e identificarlos en el terreno adquirido, según confesó en interrogatorio:

### **3. DISCRIMINACIÓN ÁREAS COMPRADAS A EDUARDO**

Valor de la compra: \$ 230.774.941 Y se compró así:

Fabio = \$ 14.000.000 = **6.06%**

Dione = \$ 14.000.000 = **6.06%**

Yadira = \$ 14.000.000 + 10.000.000 = \$24.000.000 = **10.39%**

Esto zanja cualquier discusión que pudo generar el memorial allegado en la causa divisoria de 2010 por parte del abogado Carlos Jurnieles en donde de forma ambigua señaló:

CARLOS ANDRES JURNIELES ANGARITA, conocido en autos, dentro de la oportunidad legal por medio del presente escrito me permito allegar dos (2) copia de consignación de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia, de fechas 26 de Enero de 2011, la primera por \$210.774.941 y la segunda por \$ 20.000.000, es decir, que mis poderdantes, consignaron la suma de \$ 230.774.941, dando cumplimiento al Auto (1) No 045 de fecha 18 de Enero de 2011, que obra a folio 311, por lo anterior solicito respetuosamente, de conformidad con el artículo 474 del código de procedimiento civil, se profiera sentencia de adjudicación de conformidad con la cesiones de derecho que anteceden este memorial y se ordene la entrega material de los bienes inmuebles.

Al momento de proferir la sentencia de adjudicación se debe tener en cuenta los siguientes porcentajes:

Que Fabio Correa Burgos, cedió el 58.8% de sus derechos a favor de Luz Stella Correa Burgos, el porcentaje de Fabio Correa Burgos en la sentencia de adjudicación es del 10.30%. (La operación matemática, es que antes de realizarse la cesión le correspondía un 25% y al ceder el 58.8%, está cediendo a favor de Luz Correa Burgos el 14.70% y conserva el 10.30. %).

Que Dionea Amparo Correa Burgos, cedió el 58.8% de sus derechos a favor de Luz Stella Correa Burgos, el porcentaje de Dionea Amparo Correa Burgos en la sentencia de adjudicación es del 10.30%. ((La operación matemática, es que antes de realizarse la cesión le correspondía un 25% y al ceder el 58.8%, está cediendo a favor de Luz Correa Burgos el 14.70% y conserva el 10.30. %).

Que Yadira del Socorro Correa Burgos, cedió el 45.64% de sus derechos a favor de Luz Stella Correa Burgos, el porcentaje de Yadira del Socorro Correa Burgos en la sentencia de adjudicación es del 13.65%. (La operación matemática, es que antes de realizarse la cesión le correspondía un 25% al ceder el 45.64%, está cediendo a favor de Luz Correa Burgos el 11.41% y conserva el 13.59%)

De acuerdo a las cesiones que fueron a favor de Luz Stella Correa Burgos, el porcentaje que le corresponde a Luz Stella Correa Burgos en la sentencia de adjudicación es del 65.75%. ((La operación matemática es que a Luz Stella Correa-Burgos le corresponde el 25% por derecho propio, mas el 14.70 que le cede Fabio Correa Burgos, mas el 14.70% que le cede Dionea Correa Burgos, mas el 11.41% que le cede Yadira del Socorro Correa Burgos, suman el 65.75% a favor de Luz S Correa Burgos).

De usted, atentamente,

  
CARLOS ANDRES JURNIELES ANGARITA  
C.C. 13.720.370 de Bucaramanga  
T.P. 116861 del C.S.J.

El problema de esta propuesta del togado donde supuestamente recogió lo querido por las partes, es que resulta errática al abarcar la **totalidad de cada uno de los predios** a razón de 25% para cada condueño, olvidándose que Luz Estella hizo un préstamo cuantioso de dinero para asumir también la compra en forma mayoritaria y por eso no podía aparecer que cada uno de los hermanos iba quedar con el 25%, pero, a más que el juzgado tuvo en la cuenta esa manifestación, lo importante es que los extremos litigiosos están convenidos en que la disputa del porcentaje sobre los predios se restringe al que es compatible con el ya reseñado aporte económico de \$14.000.000 que realizaron para la opción de compra que a nombre propio hizo Luz Stella Correa Burgos, pero a sabiendas y ocultando que también estaba comprando en favor de sus

hermanos el equivalente al aporte que cada uno entregó por la donación que entendieron les hizo su tío del dinero producto de venta de la casa.

**5. Tipificación del contrato.** Es entonces cuando, en el caso bajo cuerda, por fuerza de los hechos, se descubre entre los extremos litigiosos la formación de un contrato de **mandato sin representación dirigido a producir efectos entre las partes**. Como se sabe, el mandato, puede celebrarse de dos formas, con representación o **sin representación**, en el primer caso, está destinado a producir efectos no sólo entre las partes, sino ante terceros, haciendo al mandante *dominus* del negocio que celebra el mandatario, y por ello, los efectos de éste se radican en cabeza de aquél, por virtud de la procura, que da origen a la representación de que trata el artículo 1.505 del Código Civil “*lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo...*”; es decir, como si hubiera contratado y celebrado el contrato la persona que realiza el encargo de la gestión del negocio.

**5.1.** Mientras que, en el segundo caso, esto es, en el **mandato sin representación** ocurre que “*En la definición del artículo 2142 está implícita, pues, la facultad para el mandatario de desempeñar la gestión encomendada obrando en su propio nombre y **sin exteriorizar o dar a conocer su calidad de mandatario o representante de otro**. Interpretación esta tanto más acertada, cuanto que el artículo 2177 del Código Civil viene a decir en forma ya expresa que el mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o en el del mandante (...)* Técnica*mente considerada no es muy exacta la terminología de la Corte al hablar de mandato representativo y mandato no representativo, porque en el mandato siempre hay una representación. Por eso es **que hay que entender que lo que la Corte quiere decir es, no que se pueda ser mandatario sin obrar para el mandante lo que sería absurdo y antinómico, sino simplemente que se puede ser mandatario y obrar como tal sin descubrir a aquel con quien se contrata esa calidad...**”<sup>4</sup>*

Por consiguiente, el encargado contrata en su nombre, aunque por cuenta ajena, y para lo que a este caso concierne, los efectos del mandato se producen **exclusivamente entre las partes**, merced a que “*...La ocultación del mandato, entonces, puede recaer en la representación o no. Basta ocultarlo para que adquiera ese carácter y **esto no niega, per sé, su existencia y sus efectos entre mandante y mandatario**. Inclusive si permanece en secreto o escondido frente a*

<sup>4</sup> Gómez Estrada, C. De los Principales Contratos Civiles. Temis. 4ta Edición. p. 392.

terceros...”.<sup>5</sup> Con toda razón, la doctrina alude a que “...la acción para hacer efectivo el derecho del mandante en el caso de que el mandatario haya estipulado y adquirido en su propio nombre y **se niegue a transmitirle el derecho adquirido**, la concede el artículo 2177 del Código civil, al permitir el mandato oculto: nace de la celebración misma del contrato y es **una acción personal contra el apoderado para que se declare**, a través de un adecuado establecimiento probatorio del mandato, **que los efectos del contrato corresponden al mandante y a él lo benefician exclusivamente...**”<sup>6</sup>

**5.2.** No llama a duda que este fue el marco contractual bajo el cual los copropietarios facultaron a su hermana Luz Stella Correa Burgos para presentarse ante el Juzgado como única oferente en la opción de compra en el ya mencionado proceso divisorio radicado al número **001 2005 00249** a fin de que aquella se hiciera al dominio del restante porcentaje del predio que en común y proindiviso les correspondía a todos, con el compromiso de **“retornar, devolver, regresar, restituir”** los porcentajes compatibles con el aporte económico que cada hermano realizó para la compra en un monto de \$14.000.000 y \$13.000.000 adicionales que aportó la hermana mayor, según lo aceptó la aquí demandada.

**5.3.** No otro sentido puede dársele a la intención común de las partes, si se tiene en cuenta que a partir del estudio de los correos electrónicos y las negociaciones entre los hermanos Correa Burgos, la conducta y declaración de la señora Luz Stella muestra que en su fuero interno siempre fue consciente de que tenía en su patrimonio unos porcentajes que le pertenecían a aquellos, quienes todo el tiempo han contestado los correos en señal de asentimiento para cubrir lo adeudado por los porcentajes retenidos, independientemente de si la respuesta era favorable o no a lo petitionado por la remitente Luz Stella Burgos, ello, sopesado de cara a un potencial contrato, es lo que nos permite mostrar una confluencia de voluntades dirigidas al retorno de los porcentajes, como se reafirma además en el recurso de apelación.

**5.4.** Expresado en palabras más claras, jurídicamente, esto estructura una **aceptación tácita o convalidación del mandato** –art. 2150 del C. C.–, como que, los cobros realizados por valorización e impuestos sobre esos

<sup>5</sup> CSJ. SC3890-2021. M. P. Luis Armando Tolosa Villabona

<sup>6</sup> Tafur González, A. Código Civil Anotado. 24ta ed. Leyer. p. 471

porcentajes por parte de Luz Stella a sus hermanos, obedece a una anticipación de las obligaciones de pago que aceptó habían hecho sus hermanos, mientras se supone que se tramitaría la forma de hacer la devolución en porcentajes de copropiedad que es precisamente en lo que no hay concordia entre las partes, pues Luz Stella aquí demandada, se niega rotundamente a la venta del predio, como lo prefieren sus hermanos, lo que explica la propuesta de englobe de predios y entrega material, planteada en el proceso divisorio que promovió con radicado **001 2005 00249**.

**5.5.** Ahora, de conformidad con el artículo 2149 del Código Civil, el mandato puede celebrarse de forma verbal, incluso de cualquier forma inteligible, por lo que es un contrato de forma libre, es decir, que ninguna otra formalidad se contempla por el ordenamiento jurídico y así lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia<sup>7</sup>:

*Como se observa, cuando se exhiben los poderes, se distinguen claramente el mandato y el acto de apoderamiento, así este sea una consecuencia de aquel, para significar que el primero por sí no confiere la representación del mandante y que el segundo es autónomo e independiente. De ahí que se hable de la coexistencia de dos actos jurídicos, uno bilateral, el mandato, y otro unilateral, el acto de procuración.*

*Distinción que también **expande sus efectos en el campo probatorio**, porque **siendo esencialmente consensual el mandato, cualquier medio sería idóneo para establecerlo**, en tanto que cuando se trata de **acreditar la representación ante terceros y los poderes se refieren a asuntos respecto de los cuales la ley exige cierta formalidad, la prueba tendría que restringirse a la formalidad del escrito** (C. de CO., arto 836).*

*Desde luego que en los casos en que el mandato contiene el acto de apoderamiento o se encuentra anejo al mismo y se exija cierta formalidad, **la solemnidad aflora no porque el contrato de mandato sea solemne, sino por ser representativo...***

**5.5.** Por consiguiente, no se exige formalidad alguna para el mandato, sin que sea aplicable a este caso el artículo 836 del Código de Comercio, que exige un poder vertido en una escritura pública o en un documento privado para

---

<sup>7</sup> CSJ. Sentencia del 12 de diciembre de 2007, en el proceso 2000-00310, M. P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

gestionar negocios ajenos en el ámbito mercantil, debido a que los demandantes no son comerciantes y, además, siempre ha sido su intención vender el predio para poner fin a la comunidad, no para formar un negocio de “glamping”, como lo narra el apoderado para fundamentar los perjuicios reclamados, punto que ni siquiera fue discutido. No es válida entonces la objeción que por este flanco hace el recurrente, en tanto que el objeto del proceso es la declaratoria de existencia de ese acto vinculante de gestión oculto, no del contrato que pueda coexistir con él, ergo “...La demostración de la «autorización oculta» **dilucida el reconocimiento de una situación jurídica real. En concreto, la gestión de negocios conferida, la realización de la misma y llegado el caso el incumplimiento de la obligación contractual inicial de incorporar en la órbita patrimonial del mandante el objeto de la prestación...**”<sup>8</sup>

**5.6.** De suerte que, no puede entenderse que el mandato sin representación es nulo o, de alguna manera ineficaz, en los términos que expone el recurrente, cuando señala que no se indicaron en él las formalidades propias que requieren los pactos o acuerdos que involucren bienes raíces, ya que ninguna norma exige estos requisitos expresamente para el contrato en cuestión y, menos, como supuesto de nulidad o inexistencia del mismo. No debe olvidarse que la consagración de los casos de nulidad o inexistencia, está reservada a la Ley y que no se puede aplicar por analogía, porque como sanción que es, su interpretación es restrictiva.

**5.7.** Obviamente, siempre corresponde a la parte interesada, en este caso a la actora, probar de manera contundente la concreta y secreta autorización que envolvió el acuerdo privado, según la reglas de la carga de la prueba previstas por el artículo 167 del C. G. del P., estudio que ya adelantó la Sala y que condujo a señalar que ese acto estaba destinado a surtir efectos entre ellos y estuvo perfilado por la expresión de un saldo que se reservaban los mandatarios aquí demandantes, atribuyendo la facultad para adquirir el dominio del porcentaje ofertado en la opción de compra, más aún si quien fungía como adquirente es la hermana de los representados, de quien normalmente no pueden sospechar que pretenda atentar contra los intereses de sus consanguíneos.

---

<sup>8</sup> *Ib.* CSJ. SC3890-2021.

**5.8.** Por último y para terminar de redondear el argumento, no sobra recalcar que si la demandada quería desconocer la expresión y extensión de los términos en los que se celebró el mandato sin representación que surge del documento llamado acuerdo redactado en términos muy confusos, entonces, era ella misma quien a su cargo tenía el *onus probandi*, como el deber de demostrar la inexistencia o invalidez del mismo, para que se pudiera concluir que ninguna obligación había adquirido frente a sus hermanos, por ello, como lo preceptúa el artículo 1624 del Código Civil, debe interpretarse la ambigüedad en su contra, si es que después de lo expuesto se considera que existe, todo además en respeto del principio de que nadie puede alegar en su favor su propia culpa o torpeza, por ende, es claro que sus celebrantes quedaron atados por la fuerza vinculante del acto de mandato, sin que la demandada lo hubiere desmentido.

**6.** De otro lado, las reflexiones teóricas que hizo el funcionario, en punto de la interrupción natural de la prescripción, no merecen ningún reproche, pues, en el caso de la interrupción de la prescripción extintiva, que es la que aquí se estila, se encuentran dos causales de interrupción de conformidad con el artículo 2539 del C. C.: **i) una natural, que a ella conduce el reconocimiento expreso o tácito que el deudor haga de la obligación; ii) otra civil, la cual adviene por la demanda judicial.**

**6.1.** Sobre aquella especial forma de interrupción de la prescripción escribe el profesor Fernando Hinestrosa<sup>9</sup>:

*“...El modo de manifestarse el prescribiente es indiferente. Dentro de los distintos medios idóneos de expresión jurídica se tiene en primer lugar **la declaración**, o sea el pronunciamiento expreso por medio de lenguaje articulado o, incluso, de símbolos gráficos inequívocos, **comportamiento que para el caso no ofrece dificultad ni se presta a confusiones**. Pero también se tiene la llamada conducta concluyente o manifestación per facta concludenda, aquí reconocimiento, de la que son ejemplos sobresalientes, a más de los tres casos del artículo 2544, **el abono a capital o a intereses, la solicitud de quitas o de plazos, el ofrecimiento de garantías o de dación en pago o de transacción, la discusión sobre el monto de la deuda, el reemplazo del documento de obligación, casos en todos los cuales, como en otros análogos, es manifiesta su incompatibilidad con***

<sup>9</sup> HINESTROSA, Fernando. “La Prescripción Extintiva”. Universidad Externado de Colombia, 1ra edición, Bogotá. 2000. Pág 160 a 161.

**la dída inercia - rebeldía, y la imposibilidad de entender la conducta del deudor en sentido diverso, esto es, como desentendimiento, dentro del marco de circunstancias exteriores en que se produjo, independientemente del medio de expresión, oral o escrito, empelado por él.**

**El reconocimiento, que es un acto de disposición de intereses (autonomía privada) puede provenir del propio deudor o de un representante suyo: legal, negocial, o el orgánico, hipótesis en la cual es menester examinar la suficiencia y pertinencia del poder de representación con que obró el agente. V, en ese mismo sentido, hay que tener en cuenta la posibilidad de representación aparente o por apariencia, que en la medida de la buena fe del tercero (aquí el acreedor) y de las circunstancias y el comportamiento del dominus (aquí el deudor) haya producido un error communis (arts. 2149 in fine c.c. y 842 C. CO.).<sup>9</sup>**

**6.2.** Cualquier conducta que provenga del deudor tendente al reconocimiento de la obligación, tiene la virtualidad de enervar el término de prescripción que venía corriendo y, a partir de ese mismo hecho, **reiniciar un nuevo conteo del término previsto en la ley para que ocurra el medio extintivo de obligaciones que se comenta.**

**6.3.** Al abordarse el análisis de los medios de convicción obrantes en el plenario así como el interrogatorio que absolvió la señora Luz Stella Correa Burgos, se debe volver sobre el comportamiento de su parte que permite inferir el asentimiento de la obligación de devolver los porcentajes que, a su mismo entender, le pertenecían a sus hermanos y sobre ellos reconoce que cobró impuestos y valorización (cfr. p. 192 – 206 pdf.03) así, por poner un ejemplo, en el correo del pasado 25 de octubre de 2020 por motivo de valorización, les expresó que les correspondía pagar el 34.25%:

Adjunto les envío la factura de valorización de Rionegro. Hay oportunidad de pagarla hasta el 31 de Octubre.

1. Hay un valor en atraso a fecha de hoy : de ese valor cada uno debe responder por lo que tenga en atraso incluido sus intereses.  
( cada uno haga la cuenta y envíe el dinero)

2. Mi idea es hacer el pago total con el beneficio del 15 % .  
Para este cálculo: resten a los 35.....millones... los 7.....millones en mora.  
Del valor resultante a ustedes les toca pagar el 34.25%. ( mas lo que deba cada uno de los 7.....millones)  
Sería esta la mejor solución para acabar con esta cuenta.

Espero su respuesta lo más pronto posible SI o NO y cuando consignan .

Luz Estella

Activar Window

**6.4.** Y en otra misiva anotó que: “...El pago que les corresponde respecto al valor que les envío es teniendo en cuenta el % de ustedes que está a mi nombre...” (cfr. p. 206 pf. 03), lo anterior fue ratificado directamente por la señora Luz Stella quien

reconoce como de su autoría el contenido de dichos correos electrónicos, sobre todo, el citado *ut supra* donde expresa que “...**los porcentajes del terreno comprado a Luis Eduardo quedaron a mi nombre para facilitar el proceso...**” (cfr. p. 193, pdf. 03).

**6.5.** Siendo ello así, quedan demostradas las circunstancias de hecho en que se fundamenta la ocurrencia de la interrupción natural de la prescripción de la acción, pues la señora Luz Stella Burgos, ha reconocido, incluso desde antes de la gestación de esta demanda, la obligación que tiene de retornar los porcentajes adquiridos y, por consiguiente, el conteo del término prescriptivo regresó a cero, cuando menos, desde que les realizó el cobro de los porcentajes a sus hermanos sobre el 34.5%, esto es, el 25 de octubre de 2020. Luego, aunque la génesis de la obligación de la que aquí aflora su cumplimiento, ciertamente, es muy vieja, pues viene desde el proceso divisorio en el año 2010, no obstante, esta **no ha prescrito**, toda vez que se borró de manera retroactiva el tiempo que ya había transcurrido.

**7. Frente a la aplicabilidad de la sanción establecida en el juramento estimatorio.** Puede observarse que el actor segregó los diferentes rubros que aspiraba le fueran reconocidos en la sentencia, asignándoles razonadamente el valor que de la no devolución de los porcentajes le sugirieron y, precisamente, el juramento estimatorio emerge como el mecanismo jurídico para concretar la suma demandada, otra cosa es que, conforme los medios de convicción allegados al plenario por el actor, se haya negado el reconocimiento del daño emergente y lucro cesante bajo la no demostración de un perjuicio económico mientras se mantuvieron los porcentajes bajo el dominio de la señora Luz Stella Burgos, pero ello no significa que la estimación plasmada en la demanda sea injusta, ilegal o sospechosa de fraude u otro similar, que amerite el decreto de alguna prueba con miras a aplicar determinada sanción pecuniaria.

**8. En conclusión,** no se desconoce que el proceso presentaba contradicciones y criterios jurídicos dispares que reflejaban la dificultad de hallar la fuente jurídica de la obligación cuyo cumplimiento se solicita, pero, a partir de la interpretación de las entrañas del litigio, se podían superar con miras a establecer la existencia de ese negocio jurídico, particularmente las obligaciones y derechos de las partes, pues al fin y al cabo esa es la función de la ley negocial

conforme el artículo 1602 del Código Civil y obedeciendo la carga de la prueba que a ella le conmina el artículo 167 del C. G. del P.

9. De lo hasta aquí argumentado, no se sigue otra cosa que acompañar la decisión de primera instancia, para adicionarla en torno a la fuente de la obligación cuyo cumplimiento se ordenó. De igual forma, se deberá condenar en costas a la parte demandada recurrente, tras la resolución desfavorable de su recurso.

Así, sin necesidad de más consideraciones, la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### III. FALLA:

**PRIMERO: SE CONFIRMA** la sentencia proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el pasado 30 de mayo de 2023, dentro de la presente acción, pero se **ADICIONA** el numeral primero de la resolutive en el sentido que debe entenderse que la confluencia de voluntades que se exteriorizó entre las partes, dio lugar a la formación de un mandato oculto o sin representación, lo anterior, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

**SEGUNDO:** Se condena en costas a la parte demandada recurrente, para el efecto, en su momento procesal se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

**TERCERO.** Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**  
Magistrado

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
Magistrada

**BENJAMIN DE J. YEPES PUERTA**  
Magistrado

**Firmado Por:**

**Julian Valencia Castaño**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 010 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta**  
**Magistrado**  
**Sala Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Piedad Cecilia Velez Gaviria**  
**Magistrada**  
**Sala 002 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f134e82b0e4efeda041a13d34183ce779f05ebd1340a30b0c78525d117836621**

Documento generado en 28/05/2024 10:05:12 a. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**