



"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Magistrado ponente
NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Medellín, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Declarativo
Radicado:	05001310301720200028801
Parte demandante:	Jhonny Alexander Obando Patiño
Parte demandada:	Grupo Samaya S.A.S., Velocredito S.A.S. y Hernán Luis Pereira Blanco.
Providencia	Sentencia Civil Nro. 2024-1T-
Tema:	Nulidad de contrato. Pacto de retroventa: obligaciones de las partes. Presunción de autenticidad de documentos.
Decisión:	Confirma sentencia que deniega pretensiones.

ASUNTO POR RESOLVER

Decide el Tribunal la apelación formulada frente a la sentencia proferida el 20 de abril de 2023 por el Juzgado 17 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,¹ en el proceso declarativo instaurado por Jhonny Alexander Obando Patiño contra Grupo Samaya S.A.S., Velocredito S.A.S. y Hernán Luis Pereira Blanco.

ANTECEDENTES

1. **La pretensión:** El demandante presentó acciones de nulidad absoluta en contra de las personas referenciadas con el propósito de que se invalidaran, por causa ilícita, las escrituras públicas 626 del 05 de febrero de 2020, emitida por la Notaría 18 del Circulo de Medellín, 685 del 13 de mayo de 2020, signada ante la Notaría 7 del Círculo de Medellín, y 2426 de 28 de septiembre de 2020, otorgada en la Notaría 6 del Círculo de Medellín.²

1 Expediente digital disponible en: [05001-31-03-017-2020-00288-01](#), carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 76 Sentencia.mp4, minutos 0:00 – 53:35.
2 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 04. Demanda.pdf, folios 88 y 89, y archivo 07. 08022021 CumpleRequisitos .pdf.

2. Consecuencialmente con lo anterior, que se deshicieran los efectos jurídicos de los negocios reseñados y se retrotrajera la propiedad del predio localizado en la Calle 55 Nro. 36 A – 55 de Medellín e identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 197604 a favor de Grupo Samaya S.A.S.

3. **Los hechos:** Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:³

3.1. Jhonny Alexander Obando Patiño obtuvo un crédito en la modalidad de venta con pacto de retroventa con Grupo Samaya S.A.S.

3.2. En virtud de lo anterior, la empresa en mención entregó a Obando Patiño la suma de \$209.000.000, y este dio a la demandada como garantía el predio con matrícula inmobiliaria 01N – 197604.

3.3. Dicho negocio se instrumentó en la Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín.

3.4. En el contrato se estipuló que se transfería el inmueble a Grupo Samaya S.A.S., y esta entidad pagaba al demandante el monto de \$209.000.000.

3.5. Asimismo, se acordó que Obando Patiño tenía el plazo de 12 meses contados desde la firma de la escritura para hacer efectivo un pacto de retroventa, opción que debía ser preavisada con un plazo de tres meses antes de realizarse, y cuyo precio de ejercicio se pactó en el valor de \$209.000.000.

3.6. El 11 de marzo de 2019, el demandante informó a Grupo Samaya S.A.S. que haría uso de la opción de retroventa, y el 4 de junio de 2019 citó a dicha empresa para la realización de los actos de regreso de la propiedad del bien ubicado en la Calle 55 Nro. 36 A – 55 de Medellín.

3.7. Jhonny Alexander Obando Patiño confirió poder a Carlos Mario Arango Gómez para realizar la retroventa.

3 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 04. Demanda.pdf, folios 82 – 86.

3.8. Arango Gómez compareció por su mandante el 21 de junio de 2019 a las 2 de la tarde a la Notaría 18 del Círculo de Medellín con el cheque 20844 – 7 de Banco Davivienda S.A. por valor de \$209.000.000 para «cancelar la obligación contenida en la Escritura Pública Nro. 4685 del 21 de Junio de 2018» y recuperar su predio, pero el cheque no fue recibido por el representante legal de Grupo Samaya S.A.S.

3.8. Por lo anterior, se suscribió acta de comparecencia 20 de 2019, en que la Notaría 18 del Circulo de Medellín dio cuenta de lo acaecido.

3.9. Mediante Escritura Pública 626 del 05 de febrero de 2020, otorgada ante la Notaría 18 del Circulo de Medellín, Grupo Samaya S.A.S. declaró que, cumplido el plazo pactado en la Escritura Pública 4685, Obando Patiño no había ejercido la facultad de retroventa dentro del plazo acordado y, por ende, se daba por cancelado dicho pacto.

3.10. Luego de ello, Grupo Samaya S.A.S. vendió el predio con matrícula inmobiliaria 01N – 197604 a favor de Velocredito S.A.S. por la suma de \$332.500.000, a través de Escritura Pública 685 del 13 de mayo de 2020, corrida ante la Notaría 7 del Círculo de Medellín.

3.11. Finalmente, Velocredito S.A.S. transfirió el dominio del inmueble reseñado mediante venta a órdenes de Hernán Luis Pereira Blanco por valor de \$332.500.000, a través de Escritura Pública 2426 de 28 de septiembre de 2020, suscrita en la Notaría 6 del Círculo de Medellín.

4. El trámite de la primera instancia: Mediante auto de 10 de febrero de 2021, el juzgado de conocimiento admitió la demanda presentada.⁴

5. Hernán Luis Pereira Blanco fue notificado por conducta concluyente, según lo dicho en autos de 24 de febrero y 4 de marzo de 2021.⁵ Este se opuso a las pretensiones de la demanda, y formuló las excepciones denominadas «FALTA DE

4 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 08. 10022021AutoAdmiteDemandaAceptaCaucionDecretaMedida.pdf.

5 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 12. 24022021 NotificacionPorConductaConcluyente..pdf, y archivo 15. 04032021 AutoPrecisaNotificacionPorConductaConcluyente.pdf.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA»; «BUENA FE OBJETIVA Y SUBJETIVA»; «PROHIBICIÓN DE RESOLVER CONTRATO POR NO ESTAR INSCRITO EL PACTO DE RETROVENTA AL MOMENTO DE LA COMPRA»; «INOPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS RELATIVOS» e «INEXISTENCIA DE LA NULIDAD», todas referidas a desligar la Escritura Pública 2426 de 28 de septiembre de 2020, suscrita en la Notaría 6 del Círculo de Medellín, de cualquier nulidad de los negocios precedentes.⁶

6. Por su parte, Velocredito S.A.S. fue enterado de las diligencias por conducta concluyente, según lo indicado en auto de 16 de septiembre de 2021.⁷ Dicha entidad refutó las súplicas del libelo, con especial empeño en las referidas a las escrituras 685 y 2429 en las que participó, y en consecuencia propuso los medios exceptivos denominados como *«FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA»; «AUSENCIA DE ELEMENTOS DE LA NULIDAD ABSOLUTA»; «BUENA FE OBJETIVA Y SUBJETIVA»; e «INOPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS RELATIVOS».*⁸

7. Grupo Samaya S.A.S. fue notificado del asunto en los términos del proveído de 16 de septiembre de 2021 antes referenciado. La empresa demandada rechazó las pretensiones, haciendo énfasis en rechazar la nulidad de la Escritura Pública 626 del 05 de febrero de 2020, otorgada ante la Notaría 18 del Círculo de Medellín, con las excepciones nominadas: *«INEXISTENCIA DE NULIDAD ABSOLUTA»; «FALTA DE EJERCICIO DEL PACTO DE RETROVENTA DENTRO DEL PLAZO ACORDADO»; «AUSENCIA DE PRUEBA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA NULIDAD ABSOLUTA»; «BUENA FÉ»; y «EXTINCIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA».*⁹

8. Dentro del proceso se registró el deceso de Hernán Luis Pereira Blanco el 13 de abril de 2021.¹⁰ Como para esa fecha ese demandado ya estaba notificado y

6 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 19.1 ContestacionHernanLuisPereira.pdf.

7 carpeta 01PrimerInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 31. 16092021 AutoNotificaCCconcluyenteIncorporaContestacionesuOtros.pdf.

8 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 21.1 ContestacionVelocreditosSAS.pdf.

9 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 22.1. ContestacionGrupoSamayaSASA.pdf.

10 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 27. Acta De Defuncion.pdf

contaba con apoderado dentro del juicio, se siguió la causa con sus sucesores procesales Gloria Elena Durango Miranda, como cónyuge supérstite,¹¹ Hernán Luis Pereira Guardiola,¹² Lina Alejandra Pereira Guardiola,¹³ Katherine Pereira Durango,¹⁴ y Andrés Felipe Pereira Durango,¹⁵ como hijos del difunto, tal y como se indicó en autos de 8 de septiembre de 2022 y 13 de abril de 2023.¹⁶

9. Mediante proveído de 22 de noviembre de 2022, se admitió la vinculación al litigio de Marcela Ossa y Emiro Antonio Ruiz Romero como litisconsortes facultativos de Hernán Luis Pereira Blanco.¹⁷

10. **La sentencia apelada:** Luego de agotado el trámite probatorio de rigor, en audiencia celebrada el 20 de abril de 2023,¹⁸ el juzgado de primer grado denegó las pretensiones de Jhonny Alexander Obando Patiño.

11. Para ello, inició por establecer el marco legal y jurisprudencial que consideró aplicable al asunto, y determinó que el primer punto a resolver era si Jhonny Alexander Obando Patiño había ejercido la facultad de retroventa pactada con Grupo Samaya S.A.S.

12. En ese sentido, y con fundamento en el artículo 1766 del C.C. discurrió que, al analizar conjuntamente la Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 y el convenio privado de 2018, que fuera aportado por Grupo Samaya S.A.S. en la contestación de la demanda, el precio de retroventa era de \$280.000.000, por lo cual esa empresa podía válidamente negarse a recibir cualquier precio inferior a esa suma, en específico el valor de \$209.000.000 ofertado por el demandante.

11 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 43. PoderyRegistroDefuncion-Matrimonio.pdf, folios 1 y 2.

12 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 47. RegistroCivilNtoHernanPereiraGuardiola .pdf.

13 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 49. RegistroCivilNtoLinaPereiraGuardiola.pdf.

14 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 67 10042023 MemorialAportaRegistrosdenacimientoyDefuncion.pdf, folio 3.

15 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 67 10042023 MemorialAportaRegistrosdenacimientoyDefuncion.pdf, folio 4.

16 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 51 08092022 IncorporaPoderSucesoresRequiereDocumentos.pdf y archivo 68 13042023 AutoAdmiteSucesorProcesalMenorEdad.pdf

17 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 59 22112022 AutoAceptaintervencionlistisconsorcialReconocePersoneria.pdf

18 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 76 Sentencia.mp4, minutos 0:00 – 53:35.

13. Aunado a ello, expresó que, al analizar el acta de comparecencia 20 de 2019 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, en esta se plasmó que el apoderado de Obando Patiño compareció con la fotocopia, que no con el original del cheque 20844 – 7 de Banco Davivienda S.A. por valor de \$209.000.000, por lo cual ese acto no podía encuadrarse bajo los supuestos del pago con títulos valores que regula el artículo 882 del C. Co.

14. Así las cosas, estimó que, como no había sido probado el supuesto de hecho fundante de la nulidad absoluta de la Escritura Pública 626 del 05 de febrero de 2020, mediante la cual Grupo Samaya S.A.S. dio por cancelado el pacto de retroventa contenido en la Escritura Pública 4685, podía rechazar esa pretensión y las demás formuladas que eran consecuenciales de esta.

15. **La apelación:** Fue propuesta por el demandante dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento,¹⁹ los reparos respectivos presentados ante el inferior funcional²⁰ y sustentados en esta instancia en los siguientes términos:²¹

15.1. Se hizo una indebida valoración de las contradicciones en que incurrió Grupo Samaya S.A.S. durante el proceso. Puesto que, se hicieron exposiciones de hechos diferentes en la contestación de la demanda y el interrogatorio de parte del representante legal de esa compañía.

15.2. Se dio un mayor peso probatorio a un documento privado que carece de fecha y cuya autenticidad es dudosa, en contravención a la literalidad de la Escritura Pública 4685 de 18 de junio de 2018.

15.3. Se efectuó un Inadecuado análisis del testimonio de Carlos Mario Arango, quien expresó que no se dejó el cheque original como anexo del acta de comparecencia notarial por la negativa del representante legal de Grupo Samaya S.A.S. a signar la escritura de retroventa.

19 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 76 Sentencia.mp4, minutos 53:44 – 54:05.

20 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 77 25042023SustentacionRecursoApelacion.pdf.

21 Expediente digital, carpeta 02PrimeraInstancia, archivo 08MemorialSustentacionRecurso.pdf.

CONSIDERACIONES

16. La lectura conjunta de los artículos 320, 322 y 328 del C.G.P. permite concluir que, al revisar una apelación de sentencia, el Tribunal está limitado por los puntos de reparo que presente y sustente el recurrente dentro del término legal.

17. Dicho esto, procederá esta colegiatura a revisar si, en efecto, fue errada la valoración que el Juzgado 17 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín hizo de las pruebas específicamente reseñadas por Jhonny Alexander Obando Patiño, y si por ello podía abrirse paso la pretensión de nulidad absoluta por causa ilícita de la Escritura Pública 626 del 5 de febrero de 2020, y consecuencialmente de las escrituras públicas 685 del 13 de mayo de 2020 y 2426 de 28 de septiembre de 2020.

18. Para ello, debe recordarse brevemente que, según dispone el artículo 1742 del C.C., la declaratoria de nulidad de un contrato requiere la prueba manifiesta de la ocurrencia de alguno de los vicios a los que la ley expresamente les otorga ese efecto, y esta situación puede ser declarada incluso de oficio, siempre y cuando sean partes del litigio los contratantes.²²

19. En este caso, se demanda la existencia en la Escritura 626 de una causa ilícita, evento de invalidación expresamente regulado en el artículo 1741 del C.C., por lo cual puede analizarse la figura.

20. Según han discurrido la doctrina²³ y la jurisprudencia,²⁴ de conformidad con los arts. 1524 del C.C., 101 y 104 del C.Co., la causa es el interés concreto que impulsa a cada una de las partes para efectuar el negocio, dentro de las cuales están incluidas la mera liberalidad o beneficencia, y causa ilícita es todo aquel móvil

22 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (hoy Civil, Agraria y Rural) Sentencias de 15 de diciembre de 2021 y 28 de noviembre de 2022, emitidas en los radicados 11001-31-99-002-2016-00315-01 (SC5509-2021) (Consideraciones 5.2.2. y 5.2.3) y 05001-31-03-001-2015-00953-01 (SC3755-2022) (Cargo Primero, Consideración 2), respectivamente.

23 OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA, Eduardo. *Teoría general del contrato y del negocio jurídico*. 7ª Edición. Bogotá: Temis, 2022., páginas 278, 279, 282 y 283.

24 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 26 de enero de 2006, 10 de abril de 2014, y 19 de julio de 2023 dictadas en los radicados 11001 3103 016 1994 13368 01, 76001-3103-009-1995-11450-01 (SC4580-2014) (Cargo Primero, Consideración 5.5.), y 23001-22-14-000-2023-00098-01 (STC6970-2023) respectivamente.

determinante, común y conocido por todos los contratantes el cual esté prohibido por la ley, o sea contrario a las buenas costumbres o al orden público.

21. De acuerdo con la demanda, Grupo Samaya S.A.S., como único firmante de la Escritura Pública 626, ejecutó una causa contraria a derecho, al plasmar allí un hecho contrario a la realidad, esto es, que Jhonny Alexander Obando Patiño no había ejecutado dentro del tiempo acordado el pacto de retroventa plasmado en Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín.

22. Ese móvil requiere la prueba de 5 puntos concurrentes: **a)** Que la obligación de restitución del bien localizado en la Calle 55 Nro. 36 A – 55 de Medellín fue por la suma de \$209.000.000 [...]; **b)** Que el anterior deber se ejecutó con el ofrecimiento de un cheque por valor de \$209.000.000 [...]; **c)** Que la negativa de Grupo Samaya S.A.S. para recibir el título reseñado fue injustificada [...]; **d)** Por lo anterior, la declaración unilateral de voluntad plasmada en la Escritura 626 por Grupo Samaya S.A.S., es un desconocimiento injusto e irrazonado de la obligación de retroventa [...]; y **e)** La intención plasmada en el documento mencionado es una causa ilícita.

23. Según el recurso, todos esos puntos se acreditan con la correcta valoración de las declaraciones de Grupo Samaya S.A.S., la exclusión del documento privado aparentemente firmado por Obando Patiño y el testimonio de Carlos Mario Arango Gómez.

24. En ese orden, para determinar si Jhonny Alexander Obando Patiño obtuvo a su favor la obligación de retroventa del predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 197604 de parte de Grupo Samaya S.A.S., debe iniciar por establecerse el contenido de las condiciones pactadas por las partes sobre ese respecto.

25. Como un primer punto, se tiene que en la cláusula SÉPTIMA de la Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, se estableció que el demandante podría *recobrar el bien inmueble* reseñado, dentro del *plazo máximo de DOCE (12) MESES contados a partir de la firma* de la Escritura 4685, pagando como precio la suma de \$209.000.000 y dando preaviso a Grupo

Samaya S.A.S. con tres meses de anterioridad a la fecha en que se decida hacer el derecho de retroventa.

26. La empresa demandada indicó que el acuerdo de retroventa no estaba plasmado solamente en ese documento, sino además en el convenio privado, denominado «*VENTA CON PACTO DE RETROVENTA*» suscrito por Jhonny Alexander Obando Patiño en el año 2018, el cual fue aportado con la contestación de la demanda.²⁵

27. De acuerdo con la apelación, no era posible tener en cuenta el papel reseñado por haber dudas acerca de su autenticidad por carecer de fecha y ser dudosa la firma del demandante y, por ende, este no podía servir para improbar el contenido literal de una escritura pública.

28. Frente a la afirmación anterior, debe anotarse, en primera medida, que el artículo 244 del C.G.P. en su inciso segundo, reafirmó y amplió la presunción de autenticidad de los documentos que venía siendo introducida desde la Ley 1395 de 2010, y se la otorgó a todos los documentos en original o en copia, dejando la carga de impugnar esa calidad a quien presenta el documento o a quien le es exhibido. En palabras de la Corte Suprema de Justicia:²⁶

Cosa distinta es la certeza del contenido del documento. El artículo 252 del Código de Procedimiento Civil, con las reformas introducidas por las Leyes 1395 de 2010 y 794 de 2003, la identifican con su veracidad o autenticidad, en cuanto se refiere a la certidumbre de la «*persona que lo ha elaborado, manuscrito o firmado*».

Lo atinente a la autoría del instrumento, tiene dicho la Corte, «*es muy distinta a la relacionada con la identidad de la copia con el original*». El hecho de concordar no implica certeza de su contenido. El precepto lo «*presume*» del original o de la reproducción simple del documento público. No la otorga a los instrumentos privados de las partes o de terceros, sean en original o en copia sin autenticar. Así se interpretaba en el contexto del Código de Procedimiento Civil. Ello quiere decir que la certeza de la autoría del documento debía demostrarse.

25 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 22.1. ContestacionGrupoSamayaSASA.pdf, folios 17 – 19.

26 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 25 de agosto de 2021. Radicado 11001-31-03-026-2012-00286-01 (SC3654-2021).

El canon 244 del Código General del Proceso, en cambio radical, abriga con dicha presunción a todos los «*documentos públicos y privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia*».

4.3.2.1. La prueba de la certeza del documento privado emanado de las partes, sea en original o en copia simple, abrevia en el reconocimiento explícito o implícito. Lo primero, por ejemplo, en los eventos en que sus autores declaran ante notario que las «*firmas son suyas y el contenido (...) es cierto*» (artículo 68 del Decreto 960 de 1970). Lo segundo, *verbi gratia*, cuando la parte respecto de la cual se afirma que lo elaboró, escribió o firmó no lo tacha de falso ni tampoco lo desconoce (artículos 252-3 del Código de Procedimiento Civil y 244-2 del Código General del Proceso). Igualmente, cuando quien lo presenta deja de hacer esas manifestaciones (en los mismos ordenamientos, en su orden, cánones 276 y 244-5).²⁷

29. Es decir, que si Jhonny Alexander Obando Patiño tenía alguna duda sobre la autenticidad del documento en mención debió formular la respectiva tacha de falsedad en la oportunidad procesal pertinente. Empero, como ello no ocurrió no podía el juzgado de conocimiento, como tampoco puede este Tribunal, entrar a rebatir la autenticidad del papel reseñado, cuando ello no fue objetado por las partes, en la forma y términos que establece la ley procedimental civil.

30. Ahora bien, el hecho de que el escrito denominado «*VENTA CON PACTO DE RETROVENTA*» no consagre la fecha exacta en que fue elaborado, sino solamente reseñe haberse hecho en el año 2018, no implica que carezca de valor probatorio, puesto que en todo caso allí se relacionan con claridad las partes de la compraventa, el bien sobre el cual versó identificado por matrícula inmobiliaria y nomenclatura y la escritura pública en la cual se condensó el negocio.

31. Luego aún con las dudas sobre el momento de su realización, es posible tenerlo en cuenta como una declaración unilateral de voluntad mediante la cual Obando Patiño estaba modificando el entendimiento plasmado en la Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, para ofrecer como valor de retroventa la suma de \$280.000.000 a Grupo Samaya S.A.S.

27 La tesis apenas citada fue replicada en Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 4 de agosto de 2021 y 25 de agosto de 2021, dictadas dentro de los radicados 15322-31-03-001-2014-00084-01 (SC3254-2021) (Primer Cargo, Consideraciones) y 11001-31-03-026-2012-00286-01 (SC3654-2021) (Consideración 4.7.)

32. Dicha declaración fue aceptada por esa empresa, tal y como se desprende de lo dicho por ella en su contestación a la demanda, en donde la replicó en varias oportunidades.²⁸

33. Es indicativo de la aceptación por parte de Grupo Samaya S.A.S. del escrito denominado «*VENTA CON PACTO DE RETROVENTA*», lo indicado por el representante legal de dicha compañía en su interrogatorio de parte, puesto que allí este manifestó que el acuerdo hecho con Jhonny Alexander Obando Patiño implicaba el pago de unas cuotas mensuales, durante los 12 meses, aparte de los \$209.000.000 para hacer efectiva la retroventa.²⁹

34. Luego, el análisis del documento estudiado que hizo la instancia no luce incorrecto, puesto que su autenticidad no fue infirmada por Obando Patiño, y las dudas sobre su contenido, en particular la aceptación que de este podía haber tenido Grupo Samaya S.A.S., y la relación de este papel con la Escritura 4685, fueron despejadas por la conducta procesal de dicha compañía de hacerlo valer en este juicio y el contenido de dicho escrito.

35. Asimismo tampoco fue errado el efecto que derivó la instancia de ese documento, puesto que, conforme ha expuesto la Corte Suprema de Justicia con fundamento en el artículo 1766 del C.C., todo documento privado suscrito o aceptado entre las partes no produce efecto frente a terceros para modificar lo pactado en escritura pública, pero esas contraescrituras, contra-estipulaciones o acuerdos en contrario sí pueden afectar los pactos expresados por los contratantes en la respectiva escritura.³⁰

36. En este caso, se observa que Grupo Samaya S.A.S. y Jhonny Alexander Obando Patiño sí convinieron de forma privada incrementar el valor de retroventa, tal y como se desprende del documento aportado por la empresa en mención.

28 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 22.1. ContestacionGrupoSamayaSASA.pdf, folios 1 – 5.

29 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 73 InstalacionInterrogatoriosFijacionLitigio.mp4, minutos 19:50 – 52:10.

30 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 30 de mayo de 1970. Publicada en Gaceta Judicial. Tomo CXXXIV n.º 2326 - 2327 - 2328, pág. 162; y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural) Sentencias de 5 de agosto de 2013 y 27 de agosto de 2019 dictadas en los radicados 66682-31-03-001-2004-00103-01 (Sentencia Sustitutiva, Punto 8) y 20011-31-89-001-2009-00051-01 (SC3452-2019) (Consideración 1).

37. Por consiguiente, no se puede considerar errada la valoración hecha por el juez de conocimiento al escrito denominado «*VENTA CON PACTO DE RETROVENTA*», y al integrar ese papel con la cláusula SÉPTIMA de la Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín y lo previsto en los artículos 1939 a 1943 del C.C., el demandante podía exigir la restitución de la cosa vendida si cumplía con: **a)** Dar la noticia anticipada a Grupo Samaya S.A.S. [...]; **b)** Reembolsar la suma de \$280.000.000 [...]; y **c)** Que estas dos labores se ejecutaran dentro del término acordado.

38. En el pleito no se discute que el demandante avisó con la debida antelación el ejercicio de la retroventa y dentro del plazo máximo a Grupo Samaya S.A.S., la contienda se dio y definió en la circunstancia de si esta empresa estaba obligada a recibir la suma de \$209.000.000 que fuera ofertada por Jhonny Alexander Obando Patiño.

39. Sin embargo, al analizar el planteamiento reseñado se observa que en este el extremo actor acepta que entre 21 de junio de 2018 y 21 de junio de 2019 no entregó ninguna suma de dinero o título valor a Grupo Samaya S.A.S. Si ello es así, independientemente de la causa por la cual haya sucedido se descarta que dicha empresa haya consignado un hecho falso en la Escritura Pública 626 del 5 de febrero de 2020 suscrita ante la Notaría 18 del Círculo de Medellín.

40. De hecho, un punto en el que coinciden el interrogatorio de parte rendido por el representante legal de Grupo Samaya S.A.S.,³¹ la contestación a la demanda hecha por esa empresa,³² y los alegatos de conclusión formulados ante la instancia,³³ es que el demandante nunca entregó a la entidad accionada los \$209.000.000 que según la demanda eran el valor de retroventa, ya sea en efectivo, por operación bancaria o mediante la entrega de un título valor, entonces al menos en ese punto no habría una indebida valoración probatoria por parte del juzgado de instancia.

31 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 73 InstalacionInterrogatoriosFijacionLitigio.mp4, minutos 19:50 – 52:10.

32 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 22.1. ContestacionGrupoSamayaSASA.pdf, folios 1 – 5.

33 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 75 OtrosTestigosyAlegatos.mp4, minutos 1:16:45 – 1:40:35.

41. Aunque al contrastar la declaración del representante legal de Grupo Samaya S.A.S. y la contestación de la demanda se observan algunas inconsistencias acerca del desarrollo del contrato durante el plazo de retroventa, en particular que mientras en interrogatorio de parte se reconoció haber recibido la suma aproximada de \$24.960.000 por abono a la cuenta de ahorros de la empresa, en el pronunciamiento al libelo se dijo que no se había recibido ningún valor.

42. Esa situación, no desdice de la circunstancia de que tanto la parte en su dicho, como su abogado en su escrito son reiterativos en expresar que Obando Patiño no canceló la suma acordada en la Escritura Pública 4685 para ejercer el derecho de recompra.

43. Luego, en ese punto no habría una contradicción de tal magnitud en las actuaciones de Grupo Samaya S.A.S., que permita derivar un indicio en su contra en la forma que consagra el artículo 241 del C.G.P., menos aun cuando las exposiciones de esa empresa coinciden en dos puntos trascendentales: **a)** El valor de la retroventa era de \$280.000.000 [...]; y **b)** La entidad no recibió esa suma de dinero durante el plazo comprendido entre 21 de junio de 2018 y 21 de junio de 2019.

44. Siendo así, no se evidencia error en los análisis que el juzgado de conocimiento hizo de la actividad procesal de la empresa demandada.

45. Finalmente, en lo relativo al testimonio de Carlos Mario Arango Gómez,³⁴ de este se puede extraer que el día 21 de junio de 2019 se presentó con el cheque 20844 – 7 de Banco Davivienda S.A. por valor de \$209.000.000 en la Notaría 18 del Círculo de Medellín, el cual según su estudio de la documentación presentada por Jhonny Alexander Obando Patiño era el correcto para el ejercicio de la retroventa, y que aun pese a haberse presentado en la fecha y lugar acordados con el dinero, representado en un título valor, el representante legal de Grupo Samaya S.A.S. sin mediar justificación alguna no recibió el dinero, ni firmó la escritura de restitución del predio ubicado en la Calle 55 Nro. 36 A – 55 de Medellín.

34 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 74 TestimonioCarlosMario.mp4, minutos 00:00 – 49:00.

46. Agregó el declarante que como todo documento a ser protocolizado en un acta de comparecencia debía dejarse en la notaría para que reposara en sus archivos, no se dejó el original del cheque en el acta de comparecencia rendida, y previo a pedir la firma del notario se procedió a tomar una fotocopia del título valor como prueba de haberlo llevado.

47. De la anterior declaración, el punto de la presentación del cheque fue refrendada por Grupo Samaya S.A. en sus alegatos de conclusión,³⁵ donde se reconoció que el título fue exhibido el 21 de junio de 2019, pero que el representante legal no lo recibió por no ser el valor acordado por las partes.

48. Es decir, que si se suma lo dicho por el testigo, con lo reconocido por la empresa reseñada y el contenido del acta de comparecencia 20 de 2019 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín,³⁶ se puede concluir que Jhonny Alexander Obando Patiño, por intermedio de apoderado, si concurrió al sitio anunciado con la suma de \$209.000.000 representados en un cheque.

49. Por lo cual, si bien hubo un error de valoración por parte de la instancia de las pruebas reseñadas, ese defecto de apreciación no tiene la virtud de modificar la conclusión final de la sentencia revisada, puesto que la obligación de restitución del bien localizado en la Calle 55 Nro. 36 A – 55 de Medellín pactada por las partes mediante Escritura Pública y documento privado, no era por la suma de \$209.000.000, sino la de \$280.000.000, luego no fue irracional la negativa de recibir el valor inferior contenido en el cheque 20844 – 7 por parte de Grupo Samaya S.A.

50. Sea el momento para anotar que en este caso no se está discutiendo si hubo un incumplimiento injustificado por parte de Grupo Samaya S.A.S. de las obligaciones contenidas en la Escritura de venta 4685, sino si el contenido de la Escritura 626 que declaró vencido el pacto de retroventa era real, y esa situación en efecto ocurrió, puesto que Obando Patiño no reembolsó la suma de dinero acordada a la empresa reseñada dentro del plazo pactado, y eso fue lo que se declaró en el instrumento público demandado.

35 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 75 OtrosTestigosyAlegatos.mp4, minutos 1:16:45 – 1:40:35.

36 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/C 1 Ppal Rdo. 2020-0288, archivo 04. Demanda.pdf, folio 40 – 41.

51. En conclusión, se encontró que el juzgado de conocimiento si hizo un análisis adecuado al documento denominado «*VENTA CON PACTO DE RETROVENTA*», mediante el cual las partes modificaron lo acordado en la Escritura Pública 4685 de 21 de junio de 2018 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, incrementando el valor de la retroventa de \$209.000.000 a \$280.000.000. (26 – 37).

52. Asimismo, que la instancia efectuó una valoración adecuada de la actividad procesal de Grupo Samaya S.A., por cuanto dicha empresa mantuvo sus tesis básicas de que el valor de la recompra era superior al contenido en la Escritura 4685 y que no recibió la totalidad de ese dinero. (32, 33 y 40 – 44).

53. Sin embargo, sí hubo un error en el estudio del testimonio de Carlos Mario Arango Gómez, puesto que la evaluación conjunta del material probatorio allegado, permitía documentar el ofrecimiento de \$209.000.000 hecho por Jhonny Alexander Obando Patiño a Grupo Samaya S.A. mediante el cheque 20844 – 7 de Banco Davivienda S.A., cuyo original fuera presentado el 21 de junio de 2019 en la Notaría 18 del Círculo de Medellín (45-49).

54. Pero que el yerro de valoración apenas indicado no resulta trascendente para la definición del asunto, por cuanto aun cuando Grupo Samaya S.A. hubiera recibido el cheque, con este no se habría completado el importe de \$280.000.000 necesarios para el nacimiento de la obligación de restitución dentro del término pactado en la Escritura 4685. En tanto, si sumamos los abonos dados durante el período de retroventa \$24.960.000 y el monto del título valor \$209.000.000, tenemos que Obando Patiño apenas habría entregado \$233.960.000.

55. Lo cual implica que no es posible considerar como mendaz o ilícita la declaración de voluntad contenida en la Escritura Pública 626 del 5 de febrero de 2020 suscrita ante la Notaría 18 del Círculo de Medellín, por no haber recibido Grupo Samaya S.A. la totalidad del dinero que Jhonny Alexander Obando Patiño le prometió pagar para retrovenderle el bien ubicado en la Calle 55 Nro. 36 A – 55 de Medellín e identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 197604.

56. Conforme con lo expuesto, se encuentra que debe declararse impróspero el recurso propuesto y confirmarse en integridad la sentencia de primer grado, por lo cual debe condenarse en costas a los recurrentes, siguiendo lo previsto en el artículo 365 numeral 1 del C.G.P., y teniendo en cuenta que todos los miembros de la parte pasiva participaron del recurso de apelación.³⁷

57. En atención a que las agencias en derecho deben evaluarse según la gestión individual realizada por cada uno de los beneficiarios de esa costa procesal, a todos ellos se les reconocerá individualmente la suma de 1 salario mínimo legal mensual vigente, por su participación en la instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 20 de abril de 2023 por el Juzgado 17 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

SEGUNDO: CONDENAR a Jhonny Alexander Obando Patiño en costas, las cuales se liquidarán en favor de: 1) Grupo Samaya S.A.S., 2) Velocredito S.A.S., 3) herederos de Hernán Luis Pereira Blanco, y 4) Marcela Ossa y Emiro Antonio Ruiz Romero como litisconsortes facultativos de Hernán Luis Pereira Blanco, incluyendo la suma de 1 salario mínimo legal mensual vigente por concepto de agencias en derecho para cada uno de los 4 grupos delimitados, valor que es fijado por el Magistrado Ponente, teniendo en cuenta las tarifas establecidas en el artículo 5 numeral 4 del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

Proyecto discutido y aprobado en Sesión virtual de la fecha.

37 Expediente digital, carpeta 02SegundaInstancia, archivo 10MemorialPronunciamiento.pdf y archivo 12MemorialAlegatos .pdf.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala de Decisión,

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

DAPM

Firmado Por:

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala 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: **c330a549f2147e4e0a98cbcb852f5b888985232088016bc11037f2e2659d6a11**

Documento generado en 29/01/2024 03:50:25 PM

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