

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, treinta de enero de dos mil veinticinco

Proceso	: Declarativo – Resolución contractual
Asunto	: Apelación Sentencia
Ponente	: WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA
Sentencia	: 3
Demandante	: Ana Dency Vargas Ospina
Demandado	: José Romeo Henao Castaño
Radicado	: 05615310300220200017201
Consecutivo Sría.	: 1133-2023
Radicado Interno	: 0267-2023
Decisión	: Confirma

Síntesis¹: *La parte actora es contratante incumplida, porque se comprometió a transferir el dominio de 6.400 m², supeditado a la elaboración de un desenglobe, con el fin de traspasar el objeto contractual prometido en venta al convocado. Lo estipulado no es irrealizable o imposible en su ejecución (art. 1532 C.C.), pues eso no fue demostrado por la convocante y tampoco emerge así del acervo probatorio. Por ende, el Tribunal respalda plenamente el veredicto de primer grado.*

ASUNTO A TRATAR

Se decide el recurso de apelación interpuesto por Ana Dency Vargas Ospina frente a la sentencia proferida el 28 de junio de 2023 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, dentro del proceso declarativo promovido por la recurrente contra José Romeo Henao Castaño.

LAS PRETENSIONES

En el escrito introductor se pretendió la resolución del contrato de compraventa celebrado por los litigantes, a través de escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro; y como consecuencia de lo anterior, disponer la cancelación del instrumento público; ordenar la restitución del inmueble con F.M.I. Nro. 020-10044 de la ORIIP de la misma municipalidad; y condenar a José Romeo Henao Castaño a

¹ Esta síntesis ha sido preparada únicamente para la conveniencia del lector y no constituye parte de la motivación ni del contenido de la providencia (cfr. CGP, arts. 279 y 280).

restituir los frutos civiles y naturales generados con el bien raíz², *“tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, con el empleo de una mediana inteligencia y actividad”*.

LOS HECHOS

1. El 27 de junio de 2013, Ana Dency Vargas (promitente vendedora) y José Romeo Henao (promitente comprador) suscribieron un contrato de promesa de compraventa, cuyo objeto era *“un lote de terreno ubicado en la vereda la mosquita, del Municipio de Rionegro, con un área de una cuadra (6400 mt²)”*, identificado con el F.M.I. Nro. 020-10044 de la ORIIP de la misma localidad.

2. El precio pactado fue de \$500.000.000 y la forma de pago fue estipulada de este modo: *“1. Un primer abono de (...) \$50.000.000.00 el día 27 de junio de 2013 con la firma de la promesa y el otorgamiento de la escritura de venta del derecho que tiene ANA DENCY VARGAS sobre el predio con matrícula inmobiliaria No. 020- 10044. 2. Un segundo abono de (...) \$50.000.000.00 el 27 de diciembre de 2013 con la condición que el derecho vendido se [encontrara] registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos a nombre de JOSE ROMEO HENAO. 3. Un tercer abono por valor de (...) \$100.000.000.00 para el día 27 de junio de 2014 bajo la condición se celebre escritura de compraventa y constitución de hipoteca para garantizar el pago subsiguiente de (...) \$300.000.000.00; y 4. Un cuarto abono de [\$300.000.000.00] que se pagarían a los dos años de haber hecho la escritura de compraventa y constituido la hipoteca. (...) [A]dicionalmente se pagarían sobre este último dinero un interés del 0.5% mensual, es decir, \$1.500.000.00 mensuales luego de registrarse la escritura de compraventa e hipoteca.”*

3. Así, mediante escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro se perfeccionó la venta del 14.13% de los derechos pro-indiviso de Ana Dency Vargas a José Romeo Henao. En la misma calenda se hizo entrega material y real al último del inmueble objeto de convenio.

4. Después, entre 2013 y 2014 las partes hicieron tres otrosíes, todos modificando los plazos y la forma de pago, pero a la fecha el convocado no ha cumplido con pagar el valor restante de **\$300.000.000**, a pesar de que la actora cumplió o se allanó a tal proceder.

TRÁMITE Y RÉPLICA

1. El escrito genitor fue admitido el 24 de noviembre de 2020³.

2. El resistente Henao Castaño se notificó en debida forma⁴ y replicó las pretensiones formuladas en su contra bajo las siguientes defensas meritorias⁵: *“Cumplimiento de las obligaciones contractuales; ausencia de elementos para configurar la responsabilidad contractual (No imputabilidad); falta de claridad entre lo pretendido y lo fácticamente fundamentado; improcedencia de la resolución: excepción de contrato no cumplido; improcedencia del pago de frutos civiles y/o naturales; indebida tasación de perjuicios: Ausencia de juramento estimatorio (Objeción)”*; y *“aplicación del solidarismo contractual”*.

² **Juramento estimatorio:** *“(...) [D]urante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado y con el empleo de una mediana inteligencia desde el 27 de junio de 2015 hasta 29 de septiembre de 2020, es de la cantidad de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00), si tomamos un arriendo promedio de DOS MILLONES DE PESOS durante 60 meses.”*

³ Archivo 007

⁴ Archivo 040

⁵ Archivo 045. También se blandió una previa por ineptitud de la demanda, la cual fue negada.

3. En fecha 28 de junio de 2023 se agotaron las etapas procesales previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, culminado lo cual se profirió sentencia de fondo, cuya resolutive fue la siguiente⁶:

“PRIMERO: Declarar probada [la] excepción de ausencia de los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución del contrato, de acuerdo a la motivación que antecede.

“SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, se niegan las pretensiones de la demanda.

“TERCERO: En firme esta decisión se comunicará a la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia) el levantamiento de la inscripción de la demanda ordenada en este trámite.

“CUARTO: Costas a cargo de la parte demandante. Como agencias en derecho se establece la suma VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)”.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

Se sintetizan de la siguiente forma⁷:

1. En el caso bajo estudio obra contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de junio de 2013 en donde consta que el objeto del convenio era la transferencia de dominio de 6.400 m², pertenecientes al bien con F.M.I. Nro. 020-10044 de la ORIIP de Rionegro, en tanto lote de mayor extensión.

Este pacto es complementado en la segunda cláusula donde se plasmó el valor del negocio jurídico por \$500.000.000, pagaderos en cuatro abonos, como se indicó en el escrito inaugural.

2. Conforme a ese contrato, desde esa fecha se entregó materialmente el inmueble al promitente comprador.

La cláusula quinta también ofrece claridad, porque allí se pactó: “(...) **a.** La escritura de compraventa del derecho en comunidad y en proindiviso que el promitente vendedor tiene sobre el predio con matrícula inmobiliaria número 020-10044 se otorgará el jueves veintisiete de junio de dos mil trece, a las once de la mañana en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Rionegro. **b.** La escritura de compraventa e hipoteca y desenglobe sobre el bien inmueble, descrito en el literal a de la cláusula primera de este contrato de promesa de compraventa, se otorgará el veintisiete de junio del dos mil catorce en la Notaría Segunda de Rionegro a las diez de la mañana.”

3. A partir de lo anterior, el despacho infiere que la voluntad de las partes no se enderezó a que se transfiriera una cuota parte del derecho de dominio del predio de mayor extensión con F.M.I. Nro. 020-10044 de la ORIIP de Rionegro, tal y como se hizo en la escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro, sino que en realidad la voluntad de los estipulantes estuvo claramente encaminada a que la transferencia de dominio se diera sobre el área de 6.400 metros cuadrados (m²) y no en una abstracción porcentual, para lo que era necesario hacer el correspondiente desenglobe.

⁶ Archivo 069

⁷ Archivo 0111

Véase que en la cláusula tercera se ataron los instalamentos a dos escrituras públicas, la primera correspondió a la venta del derecho de la demandante sobre el lote de mayor extensión; y en 2014 debía hacerse otra para constituir hipoteca y desenglobe, para de ahí cumplir el otro pago. Si esa no hubiera sido la voluntad, solo se habría sometido a plazo la obligación, pero eso no fue así, porque el registro de la primera escritura solo era para el primer abono.

En adición, la cláusula quinta complementa todo, porque allí sin lugar a duda era que la promitente vendedora para el 27 de junio de 2014 debía celebrar la escritura pública de compraventa y consecuentemente constituir hipoteca, pero sobre el inmueble ya debidamente desengoblado, por eso tiene sentido lo que dijo el demandado en su declaración de parte.

4. Tanto la promesa de contrato como la escritura pública de compraventa se hicieron en la misma fecha (27 de junio de 2013), lo cual no fue una mera casualidad, sino que ello permite sumar razones para no interpretar de forma aislada el contrato de compraventa sin la promesa suscrita. Ambos actos en conjunto permiten comprender la fidedigna voluntad de los estipulantes.

5. A su vez, conforme a los otrosíes firmados, se advierte que, para el 27 de diciembre de 2013, cuando debía hacerse el segundo abono, las partes firmaron la primera modificación del contrato, de donde se extrae que se convino la modificación del pago. Esto último luego fue modificado con otros pagos por instalamentos. A su vez, para el 2 de julio de 2014 se concertó otro ajuste al clausulado y allí se dijo en la cláusula quinta: *"(...) mediante este documento las partes de común acuerdo decidieron modificar la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 27 de junio de dos mil trece en relación con el tercer y cuarto abono, el cual quedará así: 'TERCER ABONO: CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) el veintisiete (27) de diciembre de dos mil quince (2015), siempre y cuando éste día se celebre la escritura de compraventa y constitución de hipoteca para garantizar el pago de los trescientos millones de pesos que quedan pendiente de pago, del bien inmueble descrito en el literal a de la cláusula primera de esta promesa de compraventa. CUARTO ABONO: La suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000.00), se pagarán a los dos años de haber hecho la escritura de compraventa de la cuadra, bien inmueble descrito en el literal a de la cláusula primera de este contrato y constituid[a] la respectiva hipoteca de primer grado, para garantizar este pago, sobre el mismo inmueble, en donde ostentará la calidad de acreedor la promitente vendedora y deudor el promitente comprador. Intereses: Registrada la escritura de compraventa e hipoteca, en la que el promitente vendedor ya tiene la calidad de propietario, reconocerá a la que aquí es promitente vendedora (...) por concepto de intereses de plazo el 0.5% mensual sobre el valor de trescientos millones de pesos (\$300.000.000.00), es decir, la suma de (...) \$1.500.000, suma que pagará el quince de cada mes a partir de la constitución y registro de la hipoteca"*.

Nótese que allí se da por superado el pago de los dos primeros abonos; se acordaron otras fechas para el resto de los valores, pero bajo la condición de realizar una escritura de compraventa, por supuesto, para concretar el derecho de dominio del bien de los 6.400 m², lo que suponía, se insiste, el desengloble del bien.

Para ahondar en esta tesis, se tiene que en la escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro la vendedora dijo vender el 14.13% de su derecho proindiviso y se consignó que el bien inmueble de mayor extensión era de **12.617**

m². Así, una simple operación aritmética permite entender que el metraje que se vendió fue de **1.782 m²**, de manera que desde esa óptica no podía entenderse satisfecha la promesa con lo vendido, porque lo prometido fue un lote de **6.400 m²**, de modo que con esa escritura pública no se exteriorizó la voluntad de los contratantes.

En adición, en el mismo instrumento público se ató el último abono, así: "(...) siempre y cuando se celebre y constituya escritura de compraventa e hipoteca sobre 6.400 (...)" de manera pues que, bajo este panorama, emana que con el escrito genitor no se hace alusión al contexto pleno del negocio, se mutila la verdadera intención de los estipulantes, hasta se alude a que el precio fue simulado, lo que no se compadece con la verdad procesal establecida, porque el precio previsto en la escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro se ajustó al porcentaje que se vendió, pero en modo alguno puede entenderse que se cumplió la promesa porque lo allí prometido fue transferir el dominio de **6.400 m²**.

6. De acuerdo con el artículo 1530 del Código Civil la condición es un hecho futuro incierto. El demandado cumplió los dos primeros abonos y el último no lo hizo porque la actora no cumplió su obligación, donde debía transferir el dominio del lote entregado en 2013 en posesión al demandado, ya desenglobado.

Desde lo documental no se evidencia que los testigos aquí hubieran aportado al tema de prueba, porque no estuvieron presentes propiamente en cada momento de la ejecución de lo pactado, pues solo dieron cuenta de circunstancias genéricas, pero no sabían de la forma en que se ejecutaron las obligaciones.

7. Aquí cumple anotar que no se entiende cómo la parte activa intenta introducir hechos y pretensiones novedosas en sus alegaciones, pues esto cercena el debido proceso. Si lo que se quiso significar fueron reproches de nulidad, contradictoriamente se daría al traste con el presupuesto de que exista un contrato válidamente celebrado, pero esta no es la oportunidad procesal para eso. Aquí no se puede inferir la mala fe del demandado, se trata de atribuciones carentes de prueba.

8. En gracia de discusión, véase que obran varios documentos firmados (escritura pública, otrosíes), y la baja escolaridad o el desconocimiento de aspectos jurídicos de la demandante no son equivalentes para decir que el demandado quiso hacer incurrir en engaño a la convocante. Además, resáltese, eso no fue algo pretendido con la demanda. De hecho, desde la fijación del litigio se dijo que estaba probado que había un contrato válidamente celebrado.

9. Retomando la idea central: el desenglobable no era una obligación de imposible cumplimiento, pues incluso a este proceso se trajo a colación que ya se hizo otro acto escriturario.

Finalmente, no se pueden entender satisfechos los contratos con la posesión que tiene el demandado en el lote de 6.400 m², porque lo pactado o prometido fue la transferencia de dominio, figuras completamente distintas. Por ende, se niegan las pretensiones ante la

falta de los presupuestos axiológicos para acceder a lo reclamado. Se condena en costas a la parte activa. Como agencias en derecho se fija la suma de \$25.000.000 en favor del demandado.

REPAROS Y SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

1. En la oportunidad procesal, la parte actora formuló las censuras al fallo de primer orden, en el curso de la vista pública en que fue dictado⁸. Los motivos de disenso se resumen en los siguientes términos:

- El objeto de la promesa de venta no fue transferir el derecho de dominio sobre 6.400 m². No puede ser esto, porque la promesa refiere que ese lote pertenece a una matrícula única, donde exactamente la demandante tiene el 14,11% que son 1.870 m², pero como lo que se está prometiendo son 6.400 m², significa que lo que se está vendiendo es también los otros derechos de dominio pro indiviso; y ese otro restante en metros cuadrados es de una posesión.
- El contrato de promesa prevé unas obligaciones imposibles de cumplir. De conformidad con el artículo 1532 del Código Civil, las obligaciones de desenglobe y constitución de hipoteca eran imposibles de cumplir jurídicamente para la convocante, porque era físicamente imposible ella iniciar la acción de división o desenglobe sin contar con los otros comuneros, pues incluso ya se desprendió de su cuota de dominio, lo que también le impide constituir hipoteca.
- La promesa de venta debe entenderse cumplida, porque ella vendió la posesión que tiene y no se comprometió a transferir el dominio.

2. Corrido el traslado para sustentar⁹, el extremo activo permaneció silente y no amplió su disenso.

3. La parte resistente se pronunció solicitando la ratificación del veredicto apelado¹⁰. Básicamente se hizo ver lo siguiente:

“El impugnante manifiesta que el objeto de la promesa de compraventa no es posible cumplirlo, indicando que la señora ANA DENCY se obligó a transferir a título de compraventa (y el señor ROMEO a adquirir bajo el mismo título) un lote de terreno de 6.400 metros cuadrados, de un lote de mayor extensión cuya matrícula inmobiliaria era la 020 – 10044, frente a lo cual, expondré tres argumentos para desechar la impugnación propuesta; EL PRIMERO, versa sobre los cuatro inmuebles colindantes y de los cuales la demandante es comunera; EL SEGUNDO, sobre la supuesta área que tiene el inmueble con matrícula inmobiliaria 020 – 10044; y EL TERCERO, en aras de discusión, olvida el impugnante que en Colombia está permitida la venta de cosa ajena inmueble.

El primer argumento que expondré de cara a procurar la negación de la apelación, se da con fundamento en lo expuesto en la contestación y probado dentro del proceso, consistente en que la

⁸ Archivo 003 –CdoAudiencias.

⁹ Archivo 003, CdoSegundaInstancia

¹⁰ Archivo 05, *idem*

señora ANA DENCY VARGAS OSPINA era comunera en cuatro lotes colindantes, cuyas matriculas son: (i) 020 – 4998, con un área de 144.387m²; (ii) 020 – 4997, con un área de 4.5283 Hectáreas; (iii) 020 – 50676 con un área de 13.341m²; y (iv) 020 – 10044, cuya área es de 12.617m². Estos inmuebles los adquirió la demandante por ADJUDICACIÓN en proceso de sucesión del señor MARCO TULLIO VARGAS SANCHEZ. Sin embargo, por mutuo acuerdo entre los copropietarios, desde el año 2008 hicieron una partición material de las cuotas de derechos, unificando la demandante sus cuotas de común y proindivisión en un lote de terreno denominado el lote Nro. 5, con área de 36.867,15m², ubicado espacial y físicamente en donde se encuentra la matrícula inmobiliaria Nro. 020 – 10044. Esta situación no se puede desconocer, pues resulta sumamente relevante para el caso en concreto, en atención a que hace que el objeto de la promesa de compraventa sí sea posible de cumplir, tanto es así que, desde la fecha de suscripción en el año 2013, se le hizo entrega real y material a mi representado de los 6.400 M², prometido en venta.

El segundo argumento que resulta relevante, en lo referente a la supuesta área que tiene el inmueble con matrícula inmobiliaria era la 020 – 10044, debe indicarse que el impugnante presume, de acuerdo con el certificado de tradición y libertad, que el mismo tiene un área de 12.617m². No obstante, no existe prueba de ello, no [hay] un levantamiento topográfico del bien que pueda dar seguridad sobre este metraje. En tal virtud, es bien sabido que las áreas dispuestas en un certificado de libertad y tradición son irreales y no se compadecen con la realidad en este tipo de inmuebles, o al menos los que se encuentran ubicados en este tipo de zonas.

En tercer lugar, aún si se llegara a considerar que la señora ANA DENCY no era propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 020 – 10044 (que sí lo era), y aún si existiera plena prueba del área de este inmueble (que no la hay), debe tenerse en cuenta que en Colombia está permitida la venta de cosa ajena inmueble, la cual consiste en la celebración de un contrato en el cual una parte (vendedor) contrae la obligación de vender una cosa que no le pertenece (no tiene el dominio sobre la misma). Ello quiere decir que la señora ANA DENCY de igual forma podía cumplir cabalmente con la obligación legalmente contraída, es decir, escriturando el respectivo bien inmueble.”

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Están reunidos en este caso, y no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado, de manera que se puede decidir de fondo el litigio.

2. Facultad decisoria del Tribunal en segunda instancia

Conforme al artículo 320 del Código General del Proceso, esta Sala encuentra restringida su competencia a los reparos esbozados por el extremo recurrente.

En consonancia con esto, este Tribunal resalta que, al margen de que el extremo apelante no presentó sustentación de sus reparos, lo cierto es que ha sido criterio de esta Sala de Decisión que cuando el recurrente no cumple esta carga argumentativa, en todo caso el recurso de alzada se surte con los argumentos que se esbozaron ante el juez de primera instancia, cuando con éstos se expresaron con suficiencia las razones de su inconformidad y se desarrollaron ampliamente los motivos de disenso. Circunstancia que se avizora en esta ocasión, pues los reparos realizados en primera instancia ostentan una carga argumentativa amplia, que permite a este cuerpo colegiado agotar la instancia¹¹.

¹¹ Archivo 003, ídem

Esta hermenéutica encuentra apoyo en lo que ha esbozado la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sede de tutela, al exponer: “... en vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, si desde el umbral de la interposición de la alzada el recurrente expone de manera completa los reparos por los que está en desacuerdo con la providencia judicial, no hay motivo para que el superior exija la sustentación de la impugnación, de lo contrario, si los reproches realizados apenas son enunciativos, desde luego, el juez deberá ordenar el agotamiento de esa formalidad, conforme lo previsto en la normatividad señalada”¹².

En esa misma dirección, la Corte Constitucional¹³ dijo:

*“Para la Sala las razones contenidas en el escrito de apelación son claras y suficientes de cara a satisfacer una sustentación del recurso, de acuerdo con la exigencia del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 [Hoy, Ley 2213 de 2022]. En efecto, no se trata simplemente de los reparos contra la sentencia, **sino de verdaderas y suficientes razones que tienen el propósito de discutir los fundamentos de la sentencia de primera instancia. Así, la Sala Civil del Tribunal (...) tenía a su alcance las razones concretas, claras y suficientes de cara a admitir el recurso**”.*

Ahora bien, no pasa por alto para esta Colegiatura que en reciente sentencia de tutela de la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia se varió este entendimiento y en su reemplazo se apuntó:

*“Así las cosas, como la contraparte de la aquí interesada no cumplió la carga procesal exigida por las aludidas normas, debió el ad-quem declarar desierto el remedio vertical tantas veces citado, en vez de proceder a dictar fallo de segunda instancia, **pues esa es la consecuencia o sanción que aquellas prevén, de manera que se evidencia desacierto en aludido proceder de dicha autoridad, de ahí que corresponda conceder el ruego supralegal**”¹⁴.*

No obstante, no se puede perder de vista que en el curso de la segunda instancia, a la hora de admitirse el remedio vertical se anotó que “en caso de que el recurrente no presente en esta instancia el escrito de sustentación, se surtirá el recurso de alzada con los argumentos que se esbozaron ante el juez de primera instancia, toda vez que se avizora que se expresaron con suficiencia las razones de su inconformidad y desarrolló ampliamente sus motivos de disenso, contando este cuerpo colegiado con los elementos de juicio necesarios para decidir el recurso”¹⁵, de manera que, variar esta intelección ulteriormente, se traduciría en una afrenta directa a la confianza legítima depositada sobre la impugnante.

Para reforzar esta idea, es pertinente traer a cuento lo dicho por el órgano de cierre civil, en punto de la variación del precedente judicial:

*“No obstante que la mutación de una posición jurisprudencial realizada por dicho órgano jurisdiccional de cierre, comporta la aplicación general e inmediata de la nueva interpretación jurídica, así como su obligatoriedad para los funcionarios judiciales, no es dable desconocer que esa modificación, **en ciertos casos, puede conllevar afectaciones concretas de las reglas que rigen procesos en curso; resultando, por tanto, agraviados los derechos fundamentales de los sujetos procesales que actuaron al amparo del precedente o de la doctrina vigentes, y con la confianza legítima de que se aplicarían las consecuencias que venían derivándose con anterioridad al***

¹² CSJ STC5499-2021, reiterada en CSJ STC8661-2021 y en STC9365-2022

¹³ T-310/2023

¹⁴ STC9311/2024 del 30 de julio de 2024.

¹⁵ Archivo 003, CdoSegundaInstancia – Auto del 9 de agosto de 2023.

cambio del criterio o regla de derecho que fundaba la resolución de determinadas controversias; circunstancia que -tras examinarse las particularidades del asunto debatido- en principio, impediría entronizar, de una vez, la nueva postura interpretativa adoptada por el fallador, para evitar que sus efectos desfavorables menoscaben prerrogativas y garantías superiores.¹⁶

Bajo este entendimiento, la Sala analizará en esta instancia aquellos puntos de disenso enunciados anteriormente, en los términos del inciso 2, numeral 3, del artículo 322 del Código General del Proceso, en concordancia con el inciso 1 *ibídem* del canon 328, y el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, con independencia de que los embates no fueran ampliados en sustentación ante esta Corporación.

3. Cuestión jurídica a resolver

Corresponde establecer si la recurrente es contratante cumplida de cara al contexto contractual que permea el convenio de compraventa plasmado en la escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro, para inferir la viabilidad de su reclamo resolutorio (art. 1546 Código Civil).

4. Resolución contractual

De acuerdo con el principio de “ley contractual”, una vez celebrado legalmente el contrato, este se convierte en “ley para los contratantes” (art. 1602 C.C.). Esto implica que las partes se obligan a lo acordado, pero también a ejecutar sus prestaciones de “buena fe” (preceptos 1603 C.C. y 871 C.Co.).

La buena fe contractual conmina a los contratantes a satisfacer las obligaciones expresamente estipuladas y aquellas que emanen de la naturaleza del pacto, conforme a la ley (art. 1603 C.C.). Sumado a esto, principios como rectitud, probidad, igualdad, corrección y lealtad gobiernan los contratos.

La Sala de Casación Civil ha reflexionado sobre las opciones que ostenta el acreedor cuando se ve defraudado en sus expectativas económicas de cara al contrato celebrado, ya sea por el incumplimiento simple, ora por el cumplimiento imperfecto o tardío del deudor prestacional, y ha indicado que éste adquiere, *ministerio legis*, la posibilidad de deprecar la resolución del convenio o el cumplimiento forzoso de lo acordado, junto a la respectiva indemnización de perjuicios¹⁷. Sin embargo, ello no se opone a que una parte contractual pretenda directamente la reparación del detrimento contractual originado por una desatención obligacional¹⁸, puesto que,

“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

¹⁶ SC996-2024, apoyada en las sentencias: SU-406/2016; T-044/2022 y T-263/2022 de la Corte Constitucional. Las subrayas y negrillas son *ex profeso*.

¹⁷ SC1962-2022

¹⁸ Conforme lo ha expuesto la Corte así: CSJ SC 3 nov. 1977, G.J. Tomo CLV n° 2396, pág.320 a 339, CSJ SC 28 mar. 1979, SC 26 nov. 1986, G.J. Tomo CLXXXIV n.° 2423, SC 14 mar. 1996, rad. 4738, SC 4 sept. 2000, rad. 5420, SC 9 mar. 2001, rad. 5659, SC 7 nov. 2003, rad. 7386, SC 19 oct. 2009, rad. 2001-00263-01 y SC 31 may. 2010, rad. 2005-05178-01, entre otras, hermenéutica que constituye doctrina probable, de conformidad con el artículo 4 de la Ley 169 de 1896.

para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o al 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 consecucional (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) (...).

*Serán entonces las circunstancias del caso, y la intención que persiga el agraviado¹⁹, lo que determine la forma en que plantee la acción resarcitoria, si como pretensión secuencial y subordinada a la de resolución o de cumplimiento; o de manera principal y directa, pues ninguna norma impone lo primero al tratarse de acciones que, **aunque pueden ser acumuladas, son totalmente disímiles, toda vez que tienen diversa naturaleza y, por consiguiente, están diseñadas para ser formuladas de manera independiente, es decir, cada una por separado. (...)***

Decir lo contrario sería desconocer que la responsabilidad civil contractual tiene una doble función jurídica: por un lado, la compensatoria o de cumplimiento por equivalencia; y, por el otro, la indemnizatoria de los perjuicios, categoría que es, stricto sensu, de reparación propiamente dicha, de ahí que frente a la infracción de una parte la otra cuente con dos opciones, bien sea solicitar el pago que representa el valor del crédito, o exigir el resarcimiento de los daños irrogados como consecuencia de la transgresión perpetrada por el deudor."

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita en caso de incumplimiento de los contratos bilaterales y posibilita al contratante cumplido "*pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato (...)*". Además, "*puede reclamar, bien de manera directa o consecucional, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento*"²⁰.

Entonces, tal y como lo enseña la Alta Corporación civil²¹, el cumplimiento forzoso del contrato o su resolución (art. 1546 Código Civil), requiere: **a)** Demostrar la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte; **b)** Probar que la parte demandante actuó conforme a lo estipulado en el contrato o se allanó a satisfacer las prestaciones a su cargo (*contratante cumplido*); esto, sin desconocer la variación jurisprudencial trazada de forma reciente por la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil (SC1662-2019), puesto que sí se trata de *contratantes incumplidos de forma recíproca*, fruto de contraprestaciones simultáneas, que no escalonadas, la ejecución *in natura* o la disolución del vínculo se habilita, pero sin indemnización de perjuicios²²; y **c)** Acreditar el incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas del negocio jurídico, o su tardía o defectuosa ejecución; para abrir paso a las alternativas del canon 1546 *ejusdem*.

5. Lo probado dentro del proceso:

Militan en autos los medios de convicción que enseguida se relacionan²³ y que resultan relevantes para resolver la problemática planteada en la segunda instancia:

¹⁹ El acreedor es, en línea de principio, libre de escoger la sanción que desee en caso de incumplimiento de la otra parte, comoquiera que no existe jerarquía entre las opciones del artículo 1546 del Código Civil y 870 del de Comercio.

²⁰ SC2142-2019

²¹ SC3972-2022

²² Cabe anotar que la postura esgrimida en Sentencia SC1662-2019 hoy por hoy es el precedente vertical imperante, dada la reiteración de este criterio por parte del Órgano de cierre civil. Ver Sentencias: SC3666-2021; SC3972-2022, entre otras.

²³ La Sala precisa en este punto que, tratándose de las declaraciones –tanto de los litigantes como terceros llamados a testificar–, se adoptará la metodología de **transcripción natural**, en la cual: «*el transcriptor elimina toda aquella información irrelevante, lo cual da como resultado un texto más natural, más claro y con un aspecto más profesional. En ningún caso se cambian las palabras o el significado de las frases*».

5.1. Prueba oral²⁴:

i) Interrogatorio de parte – Ana Dency Vargas Ospina: (Min. 6:40 y ss. – Archivo 02 CdnGrabaciones) estudié hasta 5° de primaria, ama de casa, hace diez años conozco al demandado cuando me dijo que le arrendara el lote objeto de este proceso (Min. 11:00 y ss.). El contrato consistió en lo siguiente: él me dijo que me daba 50 millones, que firmara la promesa y la escritura pública. Con el demandado he celebrado tres contratos: la compraventa, él me pagó cien millones y me dijo que a cuotas me pagaba lo otro; y la escritura pública (Min. 12:00 y ss.). Él me pagó cien millones el 27 de junio de 2013 (Min. 13:00 y ss.). Él me daba quinientos millones y yo a cambio le firmaba la escritura pública, para venderle el lote (Min. 14:40 y ss.). Él me dijo que le vendiera una cuadra del lote ubicado en la vereda La Mosquita (Min. 15:30 y ss.). El me dijo que me pagaba el resto del dinero en cuotas, pero no lo hizo (min. 17:00 y ss.), él dijo que me pagaba el 27 de diciembre de 2013 me pagaba doscientos millones (Min. 17:30 y ss.). El resto era lo que pagaría en cuotas y no recuerdo bien en qué fechas, pero no las pagó (Min. 18:00 y ss.). Ese lote estaba con otros hermanos míos (Min. 19:00 y ss.), para ese año (2013) el dueño era mi papá, pero él murió y todos hemos pagado impuestos con el nombre del lote, mi papá murió en 2006, algo así, no me acuerdo bien (Min. 20:00 y ss.), para 2013 el lote seguía a nombre de mi papá, hicimos la sucesión de él y de mi mamá, pero dejamos eso así. Lo que hicimos fue dividir la finca entre siete, entre los hermanos (Min. 21:00 y ss.); nosotros hicimos una división física (Min. 22:40 y ss.), pero había un solo papel para toda la finca, no había una escritura para cada finca dividida (Min. 23:20 y ss.). Todo estaba en una sola matrícula y a cada hermano le tocaba una (Min. 24:10 y ss.), para todos los lotes de los hermanos hay una sola matrícula (Min. 24:00 y ss.). José Romeo me tenía que pagar a mí el dinero, yo no tenía que hacer nada más (Min. 26:40 y ss.). **Una cuadra son 6.400 metros creo yo que a eso me obligué entregar (Min. 30:10 y ss.).** Desde que recibí la herencia he vendido varios lotes de la quebrada para arriba, más o menos tres o cuatro (Min. 31:00 y ss.). A mí al negocio me acompañó Luis, Sergio Sánchez y mi hermano Elías Alberto Vargas (Min. 32:00 y ss.); último que también hizo un negocio con José Romeo. Después de esa escritura pública de 2013 no he firmado otras escrituras en favor de José Romeo (Min. 35:40 y ss.). No me acuerdo quién elaboró los documentos que firmamos (Min. 39:10 y ss.).

ii) Interrogatorio de parte – José Romeo Henao Castaño: (Min. 39:40 y ss.) soy economista, me dedico a un negocio de madera, soltero (Min. 41:00 y ss.). La conocí en 2013 o más o menos, el contrato que firmamos consistió en que ella me vendía el lote de La Mosquita de 6.400 metros cuadrados, ella lo tenía en posesión, figuraba como propietaria ante los hermanos, pero no en documento público, eso era un lote de mayor extensión y supe que era un lote de mayor extensión ya alinderado y dividido (min. 42:00 y ss.), el lote de ella estaba alinderado y correspondía a lo que había pactado ella con los hermanos (Min. 43:30 y ss.). Se pactó que el día del contrato y se hace la escritura de la cuota, se le entregó 100 millones de pesos por ese contrato; luego el 17 de junio de 2014 se comprometió a dar escrituras definitivas con matrícula individualizada, yo le daba cien más y le pagaba el excedente, pero como nunca pasó eso entonces no se le pagó porque no se dio la condición (Min. 45:00 y ss.). **Cuando me refiero a escritura pública definitiva es que ella tenía que desenglobar y no lo han hecho, a mí no me sirve en proindiviso (Min. 45:50 y ss.). Ese lote hacía parte de varios bienes (Min. 47:10 y ss.). Ahí tocaba hacer un englobe de los cuatro lotes y después subdividir, toca hacer eso para que me entreguen a mí lo que compré.** El predio que he tenido desde 2013 hace parte de un solo predio actualmente (Min. 48:00 y ss.). Actualmente los propietarios no sé quiénes son los dueños, yo sé que ella vendió otros predios a otras personas (Min. 49:00 y ss.). La promesa y la escritura se hizo por 6.400 metros exactamente (Min. 51:00 y ss.), le compré a ella una medida sobre varios predios y ella me entregó físicamente el lote donde iba a quedar (Min. 52:50 y ss.). Se le exhibe la escritura pública Nro. 1546: (Min. 55:00 y ss.) en el momento en que se hizo la escritura era un solo predio, pero eso es de siete hermanos, pero ella solo podía venderme su parte y de ahí el porcentaje que se puso (Min. 56:40 y ss.), el terreno que ella me vende pertenece a varias matrículas

Cfr. <https://www.transcripciones-bpl.com/transcripciones/que-es-una-transcripcion.html>. Ver también: BASSI FOLLARI. “El código de transcripción de Gail Jefferson: adaptación para las ciencias sociales”.

²⁴ El Tribunal prescindirá de relacionar en este acápite las declaraciones testimoniales de Elías Alberto Vargas Ospina y Sergio Sánchez Londoño, en la medida en que nada aportan al debate confirmatorio, al punto que ni siquiera los ataques verticales se sirven de sus dichos para criticar las inferencias racionales de la a quo.

(Min. 57:40 y ss.). El 14.13% comprado son como 1.700 metros, pero ella no me podía entregar más, pero eso se hizo solo para asegurar la ubicación mía en el lote de mayor extensión (Min. 58:20 y ss.). Ella me vende a mí 6.400 metros, pero no sobre ninguna matrícula, sino del lote que ella tiene por costumbre que era de todo el mundo al estar en proindiviso (Min. 1:00:20 y ss.). En la promesa no tengo claro si los 6.400 metros era sobre un solo lote o no, (se le exhibe documento) (Min. 1:02:40 y ss.), la verdad no tengo claro porque probablemente en esa misma matrícula estuviera el lote de ella (Min. 1:03:00 y ss.). Yo no entiendo bien eso, lo que sé es que ella me vende y ese lote figura en proindiviso y era de varios hermanos, pero ella ya tenía la posesión y todo por costumbre, la escritura se hizo por cuota de derecho para poder asegurar la ubicación (Min. 1:05:30 y ss.). Nosotros le hicimos tres otrosíes a la promesa, fue para hacer unos convenios de la plata, lo dilatamos para darle plazo a ella, porque en esto he tenido mucha paciencia (Min. 1:06:50 y ss.). No es cierto que ella me vendiera la cuota de ella, porque ella se comprometió a venderme un lote individualizado con matrícula única definitiva, esa escritura se hizo es cuota de derecho para asegurar la posesión (Min. 1:07:40 y ss.). Yo del contrato entiendo que ella se comprometió a eso (Min. 1:08:40 y ss.), hay una parte donde se dice eso y en los otrosíes se hace hincapié en lo del desenglobable (Min. 1:10:00 y ss.) (se exhibe documento) (Min. 1:11:50 y ss.). Yo firmé esa escritura pública, pero lo hice para la ubicación, pero desconozco si es la ubicación del lote que se dice allí con matrícula 020-10044 (Min. 1:17:00 y ss.). Ella (demandante) no me ha cumplido, porque ella debía entregarme una matrícula única definitiva e individualizada, no unos derechos ni una cuota (Min. 1:19:00 y ss.), aquí eso no se ha cumplido.

5.2. Acervo documental²⁵:

i) Promesa de compraventa del 27 de junio de 2013, suscrita entre los litigantes: Ana Dency (promitente vendedora) y José Romeo (promitente comprador).

PRIMERA: OBJETO: a. EL PROMITENTE VENDEDOR, promete vender y el PROMITENTE COMPRADOR, promete comprar el siguiente bien inmueble: lote de terreno, ubicado en la vereda la Mosquita, del municipio de Rionegro, con una área de una cuadra (6.400 metros cuadrados) y alinderado así: "POR EL NORTE, en 96.03 metros con el predio de LILIANA VARGAS OSPINA, POR EL ORIENTE, en 70,03 metros con propiedad que le queda al PROMITENTE VENDEDOR, ANA DENCY VARGAS OSPINA, POR EL SUR: en 85,88 metros con ELIAS ALBERTO VARGAS OSPINA, por EL OCCIDENTE en 70,58 metros con la vía pública "recta aeropuerto Hipódromo"". Este lote hace parte de un lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 020-10044, NUMERO CATASTRAL 61501000027001150000000. el cual está alinderado así: lote de terreno situado en el paraje de La Mosquita, jurisdicción del municipio de Rionegro, comprendido por los siguientes linderos: Partiendo de la autopista frente al estadero La Francia hacia abajo linda con predio del señor Julio Acosta, de ahí voltea hacia arriba lindando con predio del señor Álvaro Gómez, de aquí hace travesía hacia adentro lindando con predio del señor Gregorio Ayala, sigue hacia arriba a salir al camino real con predio del señor Álvaro Gómez, después del camino real nos encontramos con la sucesión Juancho Ospina hasta salir nuevamente al camino, ahí nos encontramos con el aserrío del propiedad de Marina Betancur a salir nuevamente a la autopista, de ahí coge chamba arriba hasta el predio de Héctor Álzate y continua lindando con Darío Zapata, después linda con Olga Ayala hasta salir al camino y va camino abajo hasta encontrar lindero con el señor Diego Cuervo, siguiendo con predio de Bernardo Rojas hasta salir al estadero La Francia, punto de partida." Se anexa plano, que hace parte de esta promesa.

b. En esta cuadra, queda incluido el derecho que en comunidad y en proindiviso, es titular LA PROMITENTE VENDEDORA sobre el predio con matrícula inmobiliaria número 020-10044.

ii) Precio, entrega y otorgamiento de escritura de compraventa²⁶:

²⁵ Archivos 001 y 045

²⁶ Fl. 51 y ss., Archivo 045

TERCERA: PRECIO: El precio es la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS, (\$500.000.000.00)** suma que el PROMITENTE COMPRADOR pagara a la PROMITENTE VENDEDORA, en la siguiente forma: **PRIMER ABONO:** CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) el día de hoy veintisiete (27) de junio de dos mil trece (2013), con la firma de la presente promesa de compraventa y el otorgamiento de la escritura pública de venta del derecho que la señora ANDA DENCY VARGAS OSPINA tiene sobre el predio con matrícula inmobiliaria número 020-10044. **SEGUNDO ABONO:** CINCUENTA MILLONES DE PESOS, (\$50.000.000.00) el día viernes veintisiete (27) de diciembre de dos mil trece (2013), siempre y cuando este registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el derecho que la promitente vendedora tiene sobre el predio con matrícula inmobiliaria número 020-10044, a nombre del aquí promitente comprador JOSE ROMEO HENAO CASTAÑO. **TERCER ABONO:** CIENTOS MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) el veintisiete (27) de junio de dos mil catorce (2014), siempre y cuando esté día se celebre la escritura de compraventa y constitución de hipoteca para garantizar el pago de los trescientos millones de pesos que quedan pendientes de pago, del bien inmueble descrito en el literal a de la clausula primera de esta PROMESA DE COMPRAVENTA. **CUARTO ABONO:** La suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000.00), se pagaran a los dos años de haber hecho la escritura de compraventa de la cuadra, bien inmueble descrito en el literal a de la clausula primera de este contrato y constituido la respectiva hipoteca de primer grado, para garantizar este pago, sobre el mismo bien inmueble, en donde ostentara la calidad de acreedor la promitente vendedora y deudor el promitente comprador. **Intereses:** Registrada la escritura de compraventa e hipoteca, en la que el promitente vendedor ya tiene la calidad de propietario, reconocerá a la que aquí es promitente vendedora y allí sería vendedora, por concepto de intereses de plazo el 0.5% mensual sobre el valor de trescientos millones pesos (\$300.000.000.00), es decir la suma de Un millón quinientos mil pesos m. l.(\$1.500.000.00), suma que pagara el quince de cada mes a partir de la constitución y registro de la hipoteca.

CUARTA: ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE. La promitente vendedora hace entrega de la posesión material del inmueble descrito en la clausula primera de este contrato, hoy veintisiete de junio de dos mil trece. Propiedad y posesión que viene ejerciendo en dicha cuadra desde el 2008, fecha en que de común acuerdo con los otros herederos hicieron partición de la herencia, de conformidad con plano que se anexa a este contrato. Que la entrega que hace del bien la hace con todos sus acciones y derechos, costumbres, usos y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas y adquiridas a cualquier título y que se compromete a responder por el saneamiento por vicios en la cosa o jurídicos. Parágrafo: LOS AQUÍ PROMITENTES VENDEDORA Y PROMITENTE COMPRADOR, desde el mes de septiembre de dos mil doce celebraron contrato de arrendamiento, sobre el inmueble descrito en el literal a de la clausula primera, pagando un canon mensual de novecientos mil pesos. Contrato de arrendamiento, que por mutuo acuerdo se da por terminado, y en donde el promitente comprador, recibe la posesión material del inmueble descrito en la clausula primera.

QUINTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA: a. La escritura de compraventa del derecho en comunidad y en proindiviso que el promitente vendedor tiene sobre el predio con matrícula inmobiliaria número 020-10044 se otorgará EL JUEVES VEINTISETE DE JUNIO DE DOS MIL TRECE. A las once de la mañana en la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Rionegro.

b. La escritura de compraventa e hipoteca, y desglobe sobre el bien inmueble, descrito en el literal a de la clausula primera de este contrato de promesa de compraventa, se otorgará el veintisiete de junio del dos mil catorce en la Notaría Segunda de Rionegro, a las diez de la mañana.

iii) Otrosí del 27 de diciembre de 2013:

TERCERA: Que mediante otro si suscrito entre las partes el 27 de diciembre de 2013, en la clausula tercera se modifico la clausula tercera del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 27 de junio de dos mil trece así: *"SEGUNDO ABONO: se pagarán veinte millones de pesos el día veintisiete (27) de diciembre de dos mil trece y treinta millones de pesos el día veintisiete (27) de abril de dos mil catorce, reconociendo sobre este valor un interés mensual del 2%, pagaderas en efectivo en forma anticipada, firmando la promitente vendedora, el respectivo recibo"*.

iv) Otrosí del 5 de mayo 2014:

CUARTA: Que mediante este otro si, se modifica lo pactado en la clausula tercera del otro si suscrito entre las partes el 27 de diciembre de dos mil trece así: Los treinta millones de pesos que debían cancelarse el veintisiete de abril de dos mil catorce, las partes de común acuerdo optaron por cambiar este pago así: diez millones de pesos hoy cinco de mayo de dos mil catorce; cinco millones de pesos el día 20 de mayo de dos mil catorce y los quince millones de pesos representados en materiales para construcción de una casa. El señor José Romeo Henao Castaño pagara los materiales para construcción de una casa hasta por la suma de veinte millones de pesos. Los materiales serán escogidos por la señora ANA DENCY VARGAS OSPINA. De la compra de estos materiales se exigirá la respectiva factura para acreditar la respectiva compra en donde se colocará la cédula del comprador señor José Romeo Henao Castaño y que se destina para la construcción de casa de la señora ANA DENCY VARGAS OSPINA. A su vez la señora ANA DENCY VARGAS OSPINA, expedirá los respectivos recibos, de conformidad con el material recibido.

v) Otrosí del 2 de julio de 2014:

QUINTA: Que mediante este documento las partes de común acuerdo decidieron modificar la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 27 de junio de dos mil trece en relación con el Tercer y Cuarto Abono, el cual quedará así: " **TERCER ABONO:** CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) el veintisiete (27) de diciembre de dos mil quince. (2015) Siempre y cuando éste día se celebre la escritura de compraventa y constitución de hipoteca para garantizar el pago de los trescientos millones de pesos que quedan pendiente de pago, del bien inmueble descrito en el literal a de la cláusula primera de esta promesa de compraventa. **CUARTO ABONO:** La suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000.00), se pagaran a los dos años de haber hecho la escritura de compraventa de la cuadra, bien inmueble descrito en el literal a de la cláusula primera de este contrato y constituido la respectiva hipoteca de primer grado, para garantizar este pago, sobre el mismo bien inmueble, en donde ostentara la calidad de acreedor la promitente vendedora y deudor el promitente comprador. **Intereses:** Registrada la escritura de compraventa e hipoteca, en la que el promitente vendedor ya tiene la calidad de propietario, reconocerá a la que aquí es promitente vendedora y allí sería vendedora, por concepto de intereses de plazo el 0.5% mensual sobre el valor de trescientos millones pesos (\$300.000.000.00), es decir la suma de Un millón quinientos mil pesos m. l.(\$1.500.000.00), suma que pagara el quince de cada mes a partir de la constitución y registro de la hipoteca".

vi) Escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro²⁷: Mediante la cual Ana Dency Vargas Ospina le transfirió el derecho proindiviso equivalente a **14.13%** del inmueble con F.M.I. Nro. 020-10044 de la ORIIP de Rionegro a José Romeo Henao Castaño. En el instrumento público se reiteró nuevamente: "(...) **TERCER ABONO:** la suma de (...) \$103.680.886 el veintisiete (27) de junio de dos mil catorce (2014) **siempre y cuando se celebre y constituya escritura de compraventa e hipoteca sobre 6400 m2 según contrato de promesa de compraventa suscrito hoy y establecido en el literal "A" de la cláusula primera. Predio identificado con matrícula 020-10044**". Su registro en el folio de matrícula está acreditado:

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-07-2013 Radicación: 2013-5582		DE NOTARIADO
Doc: ESCRITURA 1416 del 27-06-2013 NOTARIA SEGUNDA de RIONEGRO	VALOR ACTO: \$203.650.886	REGISTRO
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 14.13% PROINDIVISO		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE: VARGAS OSPINA ANA DENCY	CC# 39444829	
A: HENAO CASTAÑO JOSE ROMEO	CC# 10239867	X

vii) Consta en nota registral antecedente (Nro. 008) que estos son los comuneros²⁸ del predio en mención (salvo la actora, quien ya vendió su cuota-parte al aquí convocado):

A: VARGAS OSPINA ALBA CECILIA	CC# 39438782	X	14.13%
A: VARGAS OSPINA ANA DENCY	CC# 39444829	X	14.13%
A: VARGAS OSPINA ELIAS ALBERTO	CC# 15431702	X	14.13%
A: VARGAS OSPINA GUSTAVO DE JESUS	CC# 15428756	X	14.13%
A: VARGAS OSPINA HOOBER DE JESUS	CC# 15435212	X	15.24%
A: VARGAS OSPINA LILIANA MARIA	CC# 1035910297	X	14.13%
A: VARGAS OSPINA TULIO CESAR	CC# 15427550	X	14.13%

6. Análisis conjunto de los reparos concretos

6.1. La pretensión impugnaticia apunta a dos flancos argumentales: **i)** que la ejecución de la promesa de contrato se consolidó a la hora de vender una parte del inmueble en proindiviso (14,13%) y el restante con la entrega de la "posesión" del metraje restante, para un total de 6.400 m²; y **ii)** que la vendedora estaba imposibilitada a cumplir las obligaciones de

²⁷ Fl. 20 y ss. – Archivo 001

²⁸ Esto es fruto de la adjudicación de la sucesión del causante Marco Tulio Vargas Sánchez, progenitor de cada uno de estos. Fl. 11, Archivo 001

desenglobe y constitución de hipoteca, debido a su desprendimiento del derecho de dominio sobre el predio indiviso.

Delanteramente se anticipa el fracaso de la alzada. En efecto:

6.2. Del contenido mancomunado de la promesa de compraventa, la escritura pública Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro y los tres otrosíes suscritos, cobra sentido lo acotado por el convocado en su declaración de parte, esto es: en realidad lo prometido en venta fue un inmueble cuyo metraje era **6.400 m²** y por las condiciones jurídicas del lote de mayor extensión (F.M.I. Nro. 020-10044 de la ORIIP de la misma localidad), era indispensable que la actora cumpliera con desenglobar el bien raíz o se valiera de otras porciones de terreno aledañas para lograr una matrícula inmobiliaria independiente a la matriz y así efectivamente cumplir la condición pactada.

No en vano la misma pretensora indicó en su declaración: **“Una cuadra son 6.400 metros creo yo que a eso me obligué entregar (Min. 30:10 y ss.). Desde que recibí la herencia he vendido varios lotes de la quebrada para arriba, más o menos tres o cuatro (Min. 31:00 y ss.); punto sobre el que el resistente también apuntó: “Ella me vende a mí 6.400 metros, pero no sobre ninguna matrícula, sino del lote que ella tiene por costumbre que era de todo el mundo al estar en proindiviso (Min. 1:00:20 y ss.). En la promesa no tengo claro si los 6.400 metros era sobre un solo lote o no, (se le exhibe documento) (Min. 1:02:40 y ss.), la verdad no tengo claro porque probablemente en esa misma matrícula estuviera el lote de ella (Min. 1:03:00 y ss.)”.**

6.2. A no dudarlo, es palmario que el diseño contractual por el que optaron los estipulantes no fue el más ortodoxo. De hecho, para desentrañar su fidedigno sentido es menester armonizar sus dichos con el recaudo probatorio documental para de ahí encontrar su voluntad (arts. 1618-1622 C.C.). Pero lo cierto de todo es que de ninguna manera puede entenderse que Ana Dency se hubiera obligado a cumplir el pacto con la venta de sus derechos como comunera, complementado con la entrega de la posesión.

Véase que tanto la promesa de venta, los otrosíes como el instrumento público del 27 de junio de 2013 confluyen en un punto: el objeto contractual eran **6.400 m² que debían ser entregados material y jurídicamente (tradición)**; para satisfacer este último punto fue pactado que la actora realizaría el respectivo desenglobe (vid: literal b, cláusula primera promesa de venta). Si con la firma de la escritura pública sobrevino o confluó la entrega de una porción a título de posesión, tal pormenor no quita ni pone a lo efectivamente estipulado (art. 1602 C.C.), porque la proporción métrica ni siquiera coincide.

Así, acertó la juez de conocimiento al significar que claramente la voluntad de los estipulantes estaba enderezada a suscribir dos escrituras públicas: una para consolidar la ubicación del predio²⁹, que no su metraje completo (vid: instrumento notarial Nro. 1416 del 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda de Rionegro) y otra para transferir el dominio pleno sobre los **6.400 m²** ya con el folio de matrícula independiente (desenglobe³⁰) y sobre

²⁹ Así lo dijo el convocado: “El 14.13% comprado son como 1.700 metros, pero ella no me podía entregar más, pero eso se hizo solo para asegurar la ubicación mía en el lote de mayor extensión (Min. 58:20 y ss.)”

³⁰ Más que material, jurídico, pues quedó claro que en la realidad el lote de mayor extensión ya está dividido por mutuo acuerdo entre los comuneros (herederos, hermanos).

este último constituir la hipoteca de primer grado que garantizaría el pago de los **\$300.000.000** pendientes de pago a la convocante.

6.3. De otro lado, el Tribunal hace suyos los argumentos de la *a quo* para dar respuesta a la supuesta imposibilidad de la demandante para cumplir los débitos condicionados (desenglobe y constitución de hipoteca), porque de ninguna manera esto fue demostrado. Por el contrario, no puede ignorarse que la impulsora nunca resaltó tener alguna dificultad o barrera para realizar estos actos y si se considerara que para ello debe acudir a los demás comuneros, esta circunstancia *per se* no es indicativa de lo argüido (*imposibilidad física*)³¹, pues la promotora indicó tener contacto con sus demás hermanos, al punto que relató que de común acuerdo entre ellos ya habían realizado una división material; amén de que ya se han concretado otros contratos de compraventa en la misma zona rural donde están los 6.400 m² entregados al demandado.

Recuérdese que, al tenor del artículo 1871 del Código de Bello: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo.”: Esta regla de derecho ha sido entendida por la Corte Constitucional en este sentido:

“[D]e la lectura del artículo 1871 en estudio, se desprende con claridad que el legislador Colombiano optó por el sistema jurídico en que el consentimiento simplemente genera obligaciones, como principio regulador de las relaciones patrimoniales, facultad que le ha sido conferida por los artículos 58 y 150 numerales 2° y 10 de la Constitución Política, en cuanto son los derechos patrimoniales adquiridos conforme a la legislación civil los que el ordenamiento superior garantiza, y la expedición de códigos, en éste como en otros aspectos de la legislación, se encuentra entre los deberes que a éste órgano del poder público le corresponde asumir.

(...) esta Corporación mantendrá en el ordenamiento jurídico las expresiones “la venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida”, contenidas en el artículo 1871 del Código Civil, sin que esta decisión pueda entenderse como el prohijamiento de la conducta punible de quien dolosamente vende lo que no es suyo porque, en tales casos el ordenamiento tiene previstas sanciones, que, además, afectan la validez del contrato – artículos 349, 356, 358 y 365 C.P., 1502 a 1526 C.C.-. Empero, la práctica enseña que son muchos los casos en que se vende lo ajeno sin que medie dolo ni engaño en la celebración del contrato, porque vendedor y comprador consienten en el estado del derecho negociado y, en muchos casos, se presentan errores insalvables creadores de derecho –artículo 947 C.C.-”³²

Con base en estas premisas, es claro que la actora contrajo una serie de obligaciones que, con independencia de su calidad de comunera o no³³, debía de ejecutar para obtener el pago pleno de la suma de dinero restante. Se trataba de una previsión contractual escalonada de la cual pendía la exigibilidad de los débitos del aquí resistente, y que todavía no ha sido observada. Ante la indiferencia de la promotora a esas prestaciones contractuales, deviene que su condición de contratante cumplida no está dada en este caso, por lo que sus aspiraciones resolutorias están destinadas al fracaso.

Ergo, los reproches verticales no se abren paso.

³¹ Aunque por el hilo argumental de la apelante es claro que alude a una imposibilidad **jurídica**.

³² C-174/2001. Para arribar a esta conclusión la Corporación en cita se valió de la obra de Luis Claro Solar – “Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado”, Tomo Séptimo, De los Bienes II, Editorial Jurídica de Chile, Editorial Temis, 1992, página 315.

³³ Recuérdese que: “*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*” (o bien, “**Nadie puede alegar su propia culpa**”).

7. **Conclusión.** Por todo lo visto, fluye claro que no desatinó la juez de conocimiento al desestimar lo pretendido. De un lado, la convocante en realidad prometió en venta – *transferencia real de dominio*- una porción de terreno de 6.400 m², con la consecuente entrega material y jurídica (*tradición*), a través de una matrícula inmobiliaria independiente, fruto de un desengloble al que se comprometió realizar, que aún no ha concretado. Bajo ningún contexto podía inferirse que lo estipulado fue, una parte la porción de derechos en común, y otra en posesión. De otro lado, lo pactado no es irrealizable o imposible en su ejecución (art. 1532 C.C.), pues eso no fue demostrado por la convocante y tampoco emerge así del acervo probatorio. Por ende, el veredicto impugnado será respaldado cabalmente.

8. **Costas.** Ante el fracaso de la alzada, se condena en costas en esta instancia a la recurrente. Las agencias en derecho serán fijadas por auto del Magistrado Sustanciador (art. 366 CGP).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 28 de junio de 2023 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro.

SEGUNDO: Se condena en costas a la demandante, ante el desacierto de su alzada. Las agencias en derecho serán fijadas por auto del ponente (art. 366 CGP).

TERCERO: En firme esta sentencia, devuélvase el proceso a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Discutido y aprobado según consta en Acta No. 14

Los Magistrados,

(Firma electrónica)

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

(Firma electrónica – con aclaración de voto)

MARIA CLARA OCAMPO CORREA

(Firma electrónica)

CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

Firmado Por:

Wilmar Jose Fuentes Cepeda

Magistrado

Sala Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

Maria Clara Ocampo Correa

Magistrada

Sala 005 Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia

Firma Con Aclaración De Voto

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: **7a0f6ce1cc583788690ca3d99cd047d20167b9297808e17f26e8490e602ea6fa**

Documento generado en 30/01/2025 11:19:57 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA

ACLARACIÓN DE VOTO

Magistrada: Maria Clara Ocampo Correa

Medellín, treinta (30) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Proceso: Declarativo de resolución de contrato de Ana Dency Vargas Ospina contra José Romeo Henao
Radicado:05615-31-03-002-2020-00172-01
Consecutivo secretaría: 1133-2023
Radicado interno:0267-2023
Magistrado ponente: Wilmar José Fuentes Cepeda

He de aclarar el voto solo para advertir que como el recurso de apelación no fue sustentado en esta instancia según los precisos términos del art. 12 de la Ley 2213 de 2022, debió declararse desierto y no resolverse como procedió el magistrado ponente. Así lo adoctrinó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sede de tutela STC2927-2022, en el entendido que la nueva normatividad surgida con ocasión de la crisis sanitaria por la pandemia no exoneró al recurrente de la carga de sustentar ante el juez de segunda instancia; de manera que por no atenderse dicha obligación dentro del término allí previsto, esto es, a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria del auto que admite el remedio vertical, se imponía la declaratoria de deserción; tesis que también ha sostenido su homóloga de la especialidad laboral como segunda instancia de aquella¹.

Lo anterior, con independencia, de la reciente variación de postura de la Sala Civil, Agraria y Rural de esa corporación (véase sentencias STC9311 del 30 de julio, M.P. Fernando Augusto Jiménez Valderrama, STC9420 del 31 de julio, M.P. Martha Patricia Guzmán Álvarez, STC12018-2024 del 23 de septiembre, M.P. Fernando Augusto Jiménez Valderrama, todas de 2024). Porque, ciertamente, con base en estas últimas providencias, para salvaguardar el principio constitucional de confianza legítima y seguridad jurídica, no podría declararse la deserción en atención a la advertencia que hizo el magistrado sustanciador en el auto mediante el cual admitió el recurso. Mi

¹ Sentencias STL2791-2021, 7317-2021, 1046-2022, 11240-2022, 14241-2022, entre otras.

disentimiento data de mucho tiempo atrás, previo a cuando comenzó el viraje hacia una nueva tesis respecto a la sustentación con ocasión de la entrada en vigor del Decreto 806 de 2020 convertido en legislación permanente en la Ley 2213².

En esos términos dejo sentada mi posición.



MARIA CLARA OCAMPO CORREA
MAGISTRADA

Firmado Por:

Maria Clara Ocampo Correa
Magistrada
Sala 005 Civil Familia
Tribunal Superior De 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: **ad83f73bb293e5831a01d500ecc2d17fb054dabeaa64409ede72f00264ff1452**
Documento generado en 30/01/2025 08:25:05 PM

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

² Ver aclaraciones de voto de la suscrita en el mismo sentido en procesos radicado 052503184001202100025, MP. Wilmar José Fuentes Cepeda del 17 de mayo de 2024, 05736318900120060015603 MP. Wilmar José Fuentes Cepeda del 6 de junio de 2024, 050453100300120220013401 MP. Wilmar José Fuentes Cepeda del 30 de septiembre de 2024, entre otras.