

**TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL-** Si se presenta una terminación del contrato y el administrador delegado -por ejemplo-, para no poner en riesgo su buen nombre ante los subcontratistas, paga las deudas adquiridas legalmente en nombre del dueño de la obra, tiene derecho a deprecar el reembolso de lo pagado; bien como una exigencia del cumplimiento del contrato; o bien por gracia del canon 1631 del Código Civil, en tanto la ley permite pagar la obligación, incluso, sin el conocimiento del deudor./

**HECHOS:** Alemol SAS (en adelante ALEMOL), Oblicuo Estructuración SAS (en adelante OBLICUO) y ALH Arquitectos SAS (en adelante ALH) pretenden que se declare que María Cecilia Gómez Urrea, como contratante, incumplió el «contrato de obra por el sistema de administración delegada» celebrado con los demandantes como contratistas. El a quo negó la totalidad de las «excepciones de mérito», declaró que María Cecilia Gómez Urrea incumplió el contrato celebrado el 21 de octubre de 2021 con los demandantes. El problema jurídico se concentra en analizar los errores en la valoración probatoria atribuidos por el apelante al juez de primera instancia. En ese sentido, se determinará si se interpretó inadecuadamente el contrato, y si procedía o no la terminación unilateral del mismo por la parte pasiva.

**TESIS:** El contrato de obra ha sido definido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia como un contrato típico, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo en virtud del cual un «contratista» se obliga con un «contratante» o «encargante» a realizar una labor en concreto y a garantizar su resultado, bajo un precio que puede pactarse en distintas modalidades: «global», «llave en mano», «reembolso de gastos», «precios unitarios» y «administración delegada» (...). Ahora, si bien las obligaciones derivadas de la ejecución de la obra son del dueño de ésta, nada obsta para que las partes acuerden que el administrador delegado pueda adquirir obligaciones en nombre de la encargante y proceder con el pago de éstas, con su propio patrimonio y con la expectativa de lograr su reembolso. Es importante diferenciar la facultad que tiene el administrador delegado para obligarse en nombre del dueño de la obra, de aquella posibilidad que tiene aquel contratista de pagar dichas obligaciones y luego pretender su reembolso.(...)A propósito de ese incumplimiento imputable al dueño de la obra debe destacarse que, en virtud del artículo 1613 del Código Civil, se genera la posibilidad de que quien fungió como administrador delegado reclame los perjuicios derivados de tal ejecución defectuosa, tardía o inexistente atribuible al encargante; no solo el daño emergente, sino también el lucro cesante. Además, en virtud del artículo 1546 ibídem el encargado, si es un contratante cumplido, puede escoger entre el cumplimiento o la resolución, remedio que para los contratos de tracto sucesivo sería la terminación del contrato.(...)En ese sentido, y desde la sana crítica el Tribunal no encuentra lógico que, en un contrato ejecutado de buena fe, la dueña de la obra, teniendo inquietudes, observaciones o desacuerdos respecto a la forma en cómo se está ejecutando el proyecto, no los socialice o los discuta primero con los administradores delegados para encontrar una solución o recuperar el rumbo de del proyecto y darle continuidad a lo acordado. La actitud intempestiva e injustificada de la demandada al terminar de tajo la relación contractual, sumada a la posterior contratación de otros constructores y la tramitación de una nueva licencia de construcción, dan cuenta de un proceder que deshonra lo pactado sin la más mínima precaución por las consecuencias gravosas que se pueden generar en el patrimonio de la contraparte contractual, quien demostró su disposición a dar cumplimiento cabal al contrato de obra celebrado.(...)A la Sala no le queda duda alguna de que las causales de terminación son las que están en la cláusula decimonovena del contrato y que a ellas debía ceñirse la demandada para finalizar el vínculo contractual. De ahí que no sea cierto que el a quo haya interpretado algo que no dice el contrato para colegir el incumplimiento de la demandada. Por el contrario, la interpretación de la

demandada supone agregarle al contrato aspectos que no contiene, como incluir una causal de terminación anticipada al arbitrio de cualquier parte y sin ninguna consecuencia o aviso previo; eso sí que desconoce la voluntad de las partes, la naturaleza del contrato y todos los postulados de buena fe, lealtad, estabilidad y coherencia que deben permear una relación contractual, de semejante magnitud, entre comerciantes.(...)No se observa que la parte demandada hubiese probado el indebido manejo de recursos, costos y gastos por parte de los contratistas constructores para el momento en que la pasiva decidió terminar el contrato. De hecho, ningún requerimiento se observa previo a la finalización del vínculo, para efectos de elucidar tal incumplimiento que la demandada cataloga como grave. Por el contrario, no hay ninguna prueba de que, antes de enviar la carta del 13 de abril de 2023, María Cecilia Gómez hubiese verificado un incumplimiento de los contratistas, y mucho menos que lo haya puesto en conocimiento de éstos.(...)Para el Tribunal, el concepto del ingeniero Didier Humberto Arias en nada cambia la valoración que se hizo en primera instancia; primero porque al momento en que emitió su pronunciamiento, frente a los diseños de la parte demandante, tenía interés en sostener una relación comercial con la demandada, siendo plausible que quisiera destacar su trabajo por encima de los constructores que para ese momento estaban a cargo de la obra y que finalmente la demandada desplazaría; segundo, no tiene los requisitos de un dictamen pericial (art. 226 del CGP), como si los tiene la experticia presentada por el ingeniero Mario Andrés Ochoa Sierra, quien concluyó que los diseños eran óptimos (...) y; tercero, lo conceptuado por el ingeniero que ocupó el lugar de los aquí demandantes implica desconocer abiertamente y por completo las consideraciones técnicas y normativas que llevaron a la autoridad administrativa local a conceder la licencia de construcción primigenia del proyecto de la pasiva. Al respecto la Sala de Decisión coincide con el argumento de apelación en el sentido de negar que los honorarios sean necesariamente equivalentes a lucro cesante, como lo concluyó el a quo.(...)Ahora bien, respecto al daño emergente consolidado, hay que tener en cuenta que el encargo de la obra cesó –de facto– por decisión unilateral e injustificada de la demandada, que de ninguna manera puede ser reconocida por esta Sala como la terminación que en derecho corresponde. Lo anterior, en atención a que el incumplimiento, como viene de exponerse, no solo radica en esa cesación de facto por parte de la demandada, sino también en la ausencia de cumplimiento de la obligación en el giro de recursos al fondo rotatorio. De ahí que se requiere una intervención judicial, como la que aquí se efectúa, para dar por terminado jurídicamente –no de facto como lo hizo la demandada– el contrato de obra por administración delegada, y, en consecuencia, proceder con la indemnización de los perjuicios que con esas dos causas de incumplimiento se generaron a la pasiva.(...)En lo que concierne a los contratos de transacción que el recurrente alegó como mal valorados por el a quo debe indicarse lo siguiente: En primer lugar, no es aplicable el artículo 2475 del Código Civil porque dicha disposición prevé la imposibilidad de transigir sobre «derechos» ajenos, en este caso se trata de una «obligación» ajena, frente a la cual, como ya se expuso, procede el pago, inclusive, sin conocimiento del deudor. En segundo lugar, el Tribunal comparte la conclusión del a quo de tener por probado el pago con lo expresado en los contratos de transacción, en tanto los mismos están signados y provienen de los respectivos acreedores y se consignó el recibo del dinero al momento de la firma de los referidos documentos. No hay razón para restarle eficacia probatoria al contenido de esas pruebas, y mucho menos bajo la exigencia de que todos los pagos deban tener un soporte bancario o contable, en este caso sería una formalidad excesiva y no prevista en la ley.

MP.MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA:17/02/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA





"Al servicio de la justicia y la Paz Social"

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

Medellín, diecisiete (17) de febrero dos mil veinticinco (2025)

<b>Procedimiento:</b>	Verbal/Responsabilidad Civil Contractual
<b>Radicado:</b>	05001-31-03-004-2023-00209-01
<b>Parte demandante:</b>	Alemol SAS, Oblicuo Estructuración SAS y ALH Arquitectos SAS
<b>Parte demandada:</b>	María Cecilia Gómez Urrea
<b>Providencia</b>	Sentencia de segunda instancia
<b>Decisión:</b>	Confirma sentencia
<b>Tema:</b>	<p>El contrato de obra ha sido definido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia como un contrato típico, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo en virtud del cual un «contratista» se obliga con un «contratante» o «encargante» a realizar una labor en concreto y a garantizar su resultado, bajo un precio que puede pactarse en distintas modalidades: «global», «llave en mano», «reembolso de gastos», «precios unitarios» y «administración delegada» (SC507-2023).</p> <p>La modalidad de «administración delegada», según el máximo tribunal de casación civil, es típica del sector estatal, pero nada obsta para que sea utilizada en el ámbito privado. Esta tipología contractual <i>«se enmarca en la especie de contrato de mandato, en donde la obra es ejecutada por cuenta y riesgo de la entidad contratante (mandante), pero a través de un contratista (mandatario) que solo es representante de aquel, a cambio de unos honorarios previamente pactados»</i>. (SC-5568 de 2019, resaltos a propósito).</p> <p>Entonces, si se presenta una terminación del contrato y el administrador delegado -por ejemplo-, para no poner en riesgo su buen nombre ante los subcontratistas, paga las deudas adquiridas legalmente en nombre del dueño de la obra, tiene derecho a deprecar el reembolso de lo pagado; bien como una exigencia del cumplimiento del contrato; o bien por gracia del canon 1631 del Código Civil, en tanto la ley permite pagar la obligación, incluso, sin el conocimiento del deudor. En este último caso no hay subrogación en los derechos que tienen los subcontratistas contra la dueña de la obra, pero sí se puede deprecar, como un daño emergente consolidado el reembolso de los referidos pagos.</p> <p>Por otro lado, si en un contrato de obra por administración delegada el administrador solicita la «terminación-resolución» por incumplimiento del dueño de la obra, no puede al tiempo solicitar que se insista en la ejecución del contrato y que se le paguen los honorarios a los que tiene derecho. Sin embargo, eso no significa que no pueda pretender, a la par de la terminación, el resarcimiento de la utilidad o provecho que dejó de percibir por el incumplimiento, lo que no es otra cosa que el lucro cesante consolidado por la inejecución o la ejecución tardía o defectuosa del contrato, en los términos del artículo 1614 del Código Civil. Aunque ambos conceptos –honorarios y lucro cesante- puedan resultar en la misma suma dineraria, tienen fuentes distintas.</p>

## MAGISTRADO PONENTE: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

### ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia del 26 de septiembre de 2024, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en el proceso de la referencia.

### ANTECEDENTES

#### 1. Demanda (Cfr. Archivo 05, págs. 17 a 45, c1)

**Alemol SAS** (en adelante ALEMOL), **Oblicuo Estructuración SAS** (en adelante OBLICUO) y **ALH Arquitectos SAS** (en adelante ALH) pretenden que se declare que **María Cecilia Gómez Urrea**, como contratante, incumplió el «*contrato de obra por el sistema de administración delegada*» celebrado con los demandantes como contratistas. En consecuencia, deprecian que se condene a la pasiva a pagar: **1)** por lucro cesante la suma de **\$650'000.000** más los intereses de mora del artículo 884 del Código de Comercio; **2)** por daño emergente consolidado -derivado del pago pendiente a subcontratistas- la suma de **\$86'019.217**; **3)** y por el daño emergente futuro que se cause una vez se surtan los procesos judiciales en contra de los demandantes por las cláusulas penales derivadas del incumplimiento de los subcontratos originados por la administración delegada.

Como fundamento de su *petitum* la parte actora expuso que la demandada era dueña de unos inmuebles en el Barrio Provenza de la ciudad de Medellín, que formaban parte de la propiedad horizontal Edificio Manantiales. Posteriormente hizo una venta simulada de éstos a Cornelia Street SAS, sociedad de la cual es representante la misma pasiva. Ésta contactó al representante legal de ALH para demoler el edificio de cuatro pisos en el que se encontraban sus inmuebles, y diseñar, licenciar y construir uno nuevo de once niveles en ese mismo lugar.

Indicó que la demandada pidió al representante de ALH integrar a OBLICUO y a ALEMOL como grupo interdisciplinario para la realización de la obra. El 21 de octubre de 2021 se celebró el contrato por administración delegada; los demandantes como contratistas y la demandada como contratante. El valor total del

proyecto se fijó, con todos sus detalles y con aceptación de la contratante, en la suma de \$10.948'758.960.

La activa destacó que la «fase preoperativa» se culminó en su totalidad. Luego se continuó con la «fase operativa» en la que se dispuso todo lo necesario para la demolición del edificio que también se materializó totalmente. Los actores suscribieron, por la administración delegada, subcontratos con más de quince expertos requeridos para el cabal desarrollo de la obra.

Refirió que el 13 de abril de 2023 la contratante procedió a comunicarles que daba por terminado el contrato sin justa causa y de forma unilateral, limitando materialmente el ingreso a la obra de los demandantes, los subcontratistas y los trabajadores. Para el efecto, alegó incumplimientos cimentados en cláusulas inexistentes. La parte demandante reprochó que se les haya dejado con la capacidad operativa instalada, con muchas horas de trabajo invertidas, con los subcontratos incumplidos y con cuentas sin pagar.

Explicó que la demandada dejó insolutos costos y gastos causados por cuenta del contrato, lo que ha generado intereses, multas y cláusulas penales que la activa ha tenido y tendrá que asumir.

Señaló que el pago de sus honorarios se pactó en un mínimo garantizado de \$1.000'000.000 y un máximo del 10% del costo final de la obra. A la fecha, la demandada ha pagado solo \$350'000.000 de la fase de estructuración, diseño y radicación del proyecto ante curaduría urbana, dependencia ante la cual se obtuvo la licencia de construcción correspondiente.

La pasiva, sin liquidar el contrato, tomó el control del predio y de la obra, sin dar aviso a las compañías aseguradoras, a los vecinos y a la curaduría. Hasta la presentación de la demanda, aún era la activa, con su nombre y prestigio, la que respaldaba la licencia de construcción otorgada.

Todo lo anterior, según esgrimió la parte actora, constituye un incumplimiento de la cláusula novena del contrato celebrado el 21 de octubre de 2021, en tanto; **a)** no se suministraron los recursos para las fases faltantes; **b)** no se garantizó la disponibilidad de dinero en el fondo para asegurar la liquidez, ejecución del proyecto y pago de proveedores, materiales y contratistas; **c)** no se pagaron sus honorarios;

**d)** no se asumieron los gastos de materiales, mano de obra y equipos y; **e)** no se garantizó el acceso a la obra.

## **2. Contestación de María Cecilia Gómez Urrea (Cfr. Archivo 30, c1).**

La demandada se opuso a la totalidad de las pretensiones. La pasiva alegó que nunca fue buscada para la aprobación en la contratación de terceros, tal y como tenía que hacerse según lo pactado. Nunca hubo entrega de cronograma, *renders*, contabilidad, presupuesto, marca y planos topográficos, arquitectónicos y estructurales, pese a que estos últimos ya estaban pagados. Además, los planos no cumplían con las normas urbanísticas y del municipio, la marca era un plagio y el contador de los demandantes *«permitió hacer facturas no contables y facturar a nombre de terceros»*. Para la pasiva los profesionales fueron carentes de ética por no llamarla para la entrega de trabajos que ya estaban pagos.

Señaló que la demolición la hizo otra empresa por una licitación privada; no es cierto que la hubiesen hecho los demandantes. La obra ni siquiera había empezado y los actores ya estaban pagando nómina de empleados. Nunca hubo construcción alguna, sino una demolición incompleta. Para la demandada, los actores la estaban *«llevando a la quiebra»* porque *«despilfarraron»* los recursos que se habían entregado. De ahí que tampoco se hubiese ocasionado ningún perjuicio; si se había celebrado algún subcontrato, éste no fue aprobado por la pasiva.

Según se indicó en la contestación de la demanda, los subcontratos nunca fueron aprobados por la resistente y correspondían a una obra distinta llamada «EL ZARZO» que era de la empresa demandante OBLICUO. Esa subcontratación no guardaba ninguna lógica con la fase preoperativa en la que se encontraba la obra, y la mayoría de estas contrataciones surgieron con posterioridad a la terminación del contrato y sin fecha de suscripción. De hecho, las reclamaciones del 12 y 18 de abril de 2023, a las que se refiere el demandante, no son procedentes porque el 10 de ese mismo mes y año ya la relación contractual había terminado.

Según la resistente, el contrato fue terminado con justa causa ante los graves incumplimientos de los demandantes. No era un requisito deprecar la terminación vía judicial, podía efectuarse unilateralmente. Y propuso las defensas que denominó: *«falta de causa para demandar»*, *«ausencia de incumplimiento»*, *«ausencia de nexo causal»*, *«enriquecimiento indebido e injusto de la parte*

*demandante» y «buena fe de la demandada, pues ha obrado conforme al contrato, la ley y la jurisprudencia».*

### **3. Sentencia de primera instancia (Cfr. Archivo 81, c1)**

El *a quo* negó la totalidad de las «excepciones de mérito», declaró que María Cecilia Gómez Urrea incumplió el contrato celebrado el 21 de octubre de 2021 con los demandantes y condenó a la pasiva a pagarle a los actores \$650'000.000 por lucro cesante y \$69'453.894 por daño emergente consolidado. La condena deprecada por concepto de daño emergente futuro fue desestimada.

El juez destacó que la pasiva terminó el contrato con base en lo indicado en el párrafo primero de su cláusula duodécima que, a juicio de la resistente, dispone una terminación anticipada por cualquiera de las partes y bajo cualquier causa. Sin embargo, a juicio del juzgador, el aludido párrafo debía ser interpretado en conjunto con la cláusula decimonovena del mismo documento, es decir, la que establece cuáles son las causas de terminación del vínculo contractual. Si la intención de las partes hubiera sido que se terminara anticipadamente el contrato sin ninguna condición y bajo cualquier circunstancia, se habría omitido incluir la cláusula que contiene las formas de terminación del contrato. Y si la intención era que el contrato se pudiera terminar a «capricho» de cualquier parte, esto se debía haber incluido en las causales de terminación, pero no se hizo.

En la cláusula decimonovena, resaltó el *a quo*, se estableció como forma de terminación anticipada únicamente el incumplimiento grave de las obligaciones. No obstante, en la comunicación de terminación unilateral del 13 de abril de 2023 no se menciona por la demandada tal incumplimiento. La pasiva fundamentó su terminación en la cláusula duodécima, asumiendo que bajo su propia autonomía podía finalizar la relación contractual. Y en el interrogatorio, la demandada indicó que la terminación se debió a una causa extraña, circunstancia que no fue acreditada.

El juzgador concluyó que los demandantes fueron contratantes cumplidos. La primera fase se terminó a cabalidad y la demandada así lo reconoció en su interrogatorio, en tanto ello justificó el pago pactado de \$350'000.000. El *a quo* señaló que no es cierto que los diseños presentados por los contratistas, para la licencia de construcción, no fueran adecuados como lo indicó la demandada. La

curaduría urbana certificó que fue un experto de esa propia dependencia quien dio cuenta de que se cumplían los requisitos técnicos y legales para otorgar la licencia de construcción. Además, quedó acreditado que el presupuesto de la obra y los costos presentados por los demandantes eran adecuados.

Frente a los perjuicios deprecados, el *a quo* señaló que en este caso la ganancia dejada de percibir era cierta y objetiva. El valor fue consignado en el negocio jurídico, tanto así que se alcanzaron a pagar \$350'000.000 de los \$1.000'000.000 acordados por concepto de honorarios. Debido a la decisión unilateral de la contratante, no percibieron el valor restante, cifra a la que tienen derecho por concepto de lucro cesante.

En cuanto al daño emergente consolidado, el juez de primer grado señaló que los contratistas podían cubrir con su propio patrimonio los costos directos e indirectos para cumplir con el objeto del contrato y posteriormente podían obtener el reembolso con la plata del fondo rotatorio y con la presentación de las facturas a la contratante.

Los demandantes celebraron contratos de transacción -con algunos de los subcontratistas acreedores- por servicios prestados por la obra. En estos acuerdos se dejó claro que, si bien la obligada era de la demandada –dueña de la obra-, se procedía al pago de las sumas adeudadas, sin que se desconociera que los demandantes podían subrogarse para su cobro posterior. Frente a otros subcontratistas, los demandantes simplemente pagaron los valores de las cuentas de cobro presentadas por aquellos a éstos. El juez reconoció los pagos acreditados en el expediente por \$69'453.894 y desestimó aquellos conceptos frente a los que no obra prueba de pago o las cuentas de cobro están a nombre de Cornelia Street SAS.

Finalmente, frente al daño emergente futuro, el juez consideró que no existe la mínima certeza de a cuánto ascienden dichas sumas, ni de las pretensiones de eventuales procesos judiciales en contra de los contratistas.

#### **4. Apelación de la parte demandada (Cfr. Archivos 07 c2).**

Alegó que el *a quo* confundió el lucro cesante con el ingreso bruto dejado de percibir. Se restaron de los \$1.000'000.000 los \$350'000.000 ya entregados de donde surgió

el valor de \$650'000.000. Sin embargo, no se tuvieron en cuenta los costos y gastos relacionados con la ejecución del contrato -que no están probados- para restarlos de la indemnización. De ahí que el juez no podía condenar al lucro cesante porque no hay manera de establecerlo sin la prueba de lo que les hubiera costado a los demandantes ejecutar el contrato y obtener los honorarios.

Expuso que el juez de primera instancia aplicó indebidamente las reglas indemnizatorias propias de la lógica de la responsabilidad contractual. No se puede terminar un contrato de tracto sucesivo y ordenar el pago de toda la compensación dineraria, cuando la misma se iría causando en la medida en que el negocio jurídico se iba ejecutando. La contraprestación económica total por un contrato que no se ejecutó en su totalidad es un ejemplo de enriquecimiento sin causa. Para el apelante ni siquiera se podía acumular la terminación con el lucro cesante, por ser un interés positivo, lo que es incompatible con la finalización del vínculo escogida por el actor.

Reprochó que el juez hubiese aplicado indebidamente las normas que regulan el nacimiento, extinción y modificación de las obligaciones. Si los demandantes transigieron con los proveedores o subcontratistas el pago adeudado, ello se trata de un acto voluntario que constituye el pago de una obligación ajena y no un daño emergente porque no fue contra la voluntad de los demandantes. Y si se trató de una transacción sobre obligaciones de la demandada, no vale, según lo preceptúa el artículo 2475 del Código Civil.

Censuró la decisión de primer grado porque se aplicaron indebidamente las normas que regulan la subrogación en materia de obligaciones. Lo anterior, en tanto se tuvo a los demandantes como subrogados en los derechos de los subcontratistas sin que se hubiese acreditado el pago efectivo a éstos y con la simple manifestación, en los contratos de transacción, de que operaba la subrogación.

Y finalmente, puso de presente seis errores en la valoración probatoria:

1. Se valoraron indebidamente los contratos de transacción aportados, pese a que no se puede concluir que hubo un pago efectivo;
2. Se omitió valorar los extractos bancarios de Cornelia Street SAS con lo que se podía concluir que muchos de los gastos reconocidos ya se habían pagado desde la cuenta de la referida sociedad y que las obligaciones sobre las que no hay prueba de pago son deudas de la mencionada empresa y no de los demandantes;

3. Se valoraron erradamente las facturas y las cuentas de cobro con las que se pretendía probar el daño emergente porque estas dan cuenta de que las deudas eran de la demandada y no de los demandantes, por lo que no existe perjuicio para estos;
4. Se interpretó indebidamente el contrato porque este dispone que cualquiera de las partes podía darlo por terminado en forma anticipada y el juez desconoció lo pactado por las partes;
5. No se expuso por qué se le restaba entidad probatoria al testimonio de Didier Humberto Arias y;
6. Se omitió tener por probado que el contratista incumplió su obligación de dar un manejo adecuado y pertinente a los costos y gastos de obra.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Problema jurídico**

Teniendo en cuenta los argumentos impugnativos la Sala de Decisión, en primer lugar, analizará los errores en la valoración probatoria atribuidos por el apelante al juez de primera instancia. En ese sentido, se determinará si se interpretó inadecuadamente el contrato, y si procedía o no la terminación unilateral del mismo por la parte pasiva.

Además, se establecerá si le asiste la razón al recurrente y el juez pasó por alto la prueba de un incumplimiento grave de los demandantes, analizando a la par si el testimonio Didier Humberto Arias, bajo los argumentos de la apelación, modificaría en algo las conclusiones de primera instancia.

Y, en segundo lugar, se resolverá si era procedente que el *a quo* reconociera la indemnización deprecada por la parte demandante, a partir de las siguientes preguntas:

- ¿Es viable reconocer al administrador delegado el daño emergente derivado del pago de obligaciones de la demandada como dueña de la obra?;
- ¿Es procedente el pago de los honorarios del contratista como un lucro cesante, teniendo en cuenta que no se solicitó el cumplimiento del contrato?

## 2. Fundamentos jurídicos

El contrato de obra ha sido definido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia como un contrato típico, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo en virtud del cual un «contratista» se obliga con un «contratante» o «encargante» a realizar una labor en concreto y a garantizar su resultado, bajo un precio que puede pactarse en distintas modalidades: «global», «llave en mano», «reembolso de gastos», «precios unitarios» y «administración delegada» (SC-507-2023).

La modalidad de «administración delegada», según el máximo tribunal de casación civil, es típica del sector estatal, pero nada obsta para que sea utilizada en el ámbito privado. Esta tipología contractual *«se enmarca en la especie de contrato de mandato, en donde **la obra es ejecutada por cuenta y riesgo de la entidad contratante (mandante), pero a través de un contratista (mandatario) que solo es representante de aquel, a cambio de unos honorarios previamente pactados**»*. (SC-5568 de 2019, resaltos a propósito). En esa misma providencia la Corte citó a la Sección Tercera del Consejo de Estado, que definió la «administración delegada» de la siguiente manera:

*A través de este tipo de contratos se adquieren los servicios de alguien capacitado y calificado para que construya, mantenga, instale o realice cualquier trabajo material dirigido a ejecutar la obra materia del contrato, en nombre de quien lo contrata. El contratante es el dueño de la obra, y el administrador delegado solo se encarga de ejecutarla, asumiendo su buen resultado, como director técnico de la misma, poniendo al servicio del contrato toda su capacidad, y sin los riesgos propios del contratista independiente, como los originados en las fluctuaciones económicas, la inexperiencia o bajo rendimiento del personal contratado, o las fallas de los equipos utilizados.» (Sentencia del 16-09-2010, expediente 16605).*

El dueño de la obra puede contratar uno o más administradores delegados que, como se anotó, actuarán como mandatarios con representación en los aspectos de dirección técnica de la obra que le haya sido encargada. Es correcto afirmar entonces que todos los gastos que sean necesarios para la ejecución de la obra se constituyen en obligaciones del encargante y no del administrador.

Ahora, si bien las obligaciones derivadas de la ejecución de la obra son del dueño de ésta, nada obsta para que las partes acuerden que el administrador delegado pueda adquirir obligaciones en nombre de la encargante y proceder con el pago de éstas, con su propio patrimonio y con la expectativa de lograr su reembolso. Es importante diferenciar la facultad que tiene el administrador delegado para obligarse

en nombre del dueño de la obra, de aquella posibilidad que tiene aquel contratista de pagar dichas obligaciones y luego pretender su reembolso.

Lo primero, está bien delimitado en el contrato de obra, en tanto el encargado no puede adquirir cualquier tipo de obligación, sino solo aquellas que le sean permitidas para la ejecución y sin exceder los límites de su encargo, tal cual se dispone para el mandatario (art. 1266 del C.co.).

Lo segundo, implica la posibilidad de que, una vez adquirida la obligación legalmente, el administrador pueda proceder con su pago y luego exigir el reembolso del mismo al obligado que es el encargante. Lo anterior puede fundamentarse de dos maneras: - en primer lugar, mientras subsiste el encargo de la obra, el administrador, por su calidad de encargado, se ve compelido a pagar las obligaciones derivadas de la ejecución del contrato y luego le asiste el derecho de cobrar lo pagado al dueño de la obra; - en segundo lugar, aun terminada la administración delegada, el encargado puede pagar la deuda -que le es ajena-, incluso sin conocimiento del deudor, y posteriormente ejercer la pretensión de reembolso de lo pagado, tal cual lo dispone el artículo 1631 del Código Civil<sup>1</sup>.

Entonces, si se presenta una terminación del contrato y el administrador delegado -por ejemplo-, para no poner en riesgo su buen nombre ante los subcontratistas, paga las deudas adquiridas legalmente en nombre del dueño de la obra, tiene derecho a deprecar el reembolso de lo pagado; bien como una exigencia del cumplimiento del contrato; o bien por gracia del canon 1631 del Código Civil, en tanto la ley permite pagar la obligación, incluso, sin el conocimiento del deudor. En este último caso no hay subrogación en los derechos que tienen los subcontratistas contra la dueña de la obra, pero sí se puede deprecar, como un daño emergente consolidado -no como cumplimiento del contrato-, el reembolso de los referidos pagos.

De ahí que se deba diferenciar, cuándo se está ejerciendo la pretensión de cumplimiento del contrato por parte del administrador delegado y cuándo reclama, producto de la terminación del vínculo, un daño emergente propio del pago de obligaciones de la dueña de la obra; es decir, del pago de una deuda ajena. En el

---

<sup>1</sup> Artículo 1631: El que paga sin el conocimiento del deudor no tendrá acción **sino para que éste le reembolse lo pagado**; y no se entenderá subrogado por la ley en el lugar de los derechos del acreedor, ni podrá compeler al acreedor a que le subrogue.

primer caso, el reembolso de lo pagado se rige por lo pactado en el contrato y las reglas del mandato. En el segundo evento, se trata del resarcimiento de un perjuicio derivado de la terminación, por supuesto, como en cualquier contrato bilateral, con un incumplimiento imputable al dueño de la obra que habilite la referida indemnización, en la modalidad de daño emergente consolidado, a favor de quien fue el administrador delegado y efectuó el pago de la deuda que le es ajena. El reembolso al que alude el artículo 1631 del Código Civil es compatible con la definición de daño emergente del artículo 1614 del mismo estatuto, que lo define como *«la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación»*.

A propósito de ese incumplimiento imputable al dueño de la obra debe destacarse que, en virtud del artículo 1613 del Código Civil, se genera la posibilidad de que quien fungió como administrador delegado reclame los perjuicios derivados de tal ejecución defectuosa, tardía o inexistente atribuible al encargante; no solo el daño emergente, sino también el lucro cesante. Además, en virtud del artículo 1546 *ibídem* el encargado, si es un contratante cumplido, puede escoger entre el cumplimiento o la resolución, remedio que para los contratos de tracto sucesivo sería la terminación del contrato.

Se presenta una discusión respecto a qué conceptos se le pueden reconocer al acreedor cuando elige uno u otro remedio –cumplimiento o resolución-. Cuando se trata de insistir en que se ejecute el contrato incumplido naturalmente procede el interés positivo que es el pago de la obligación adeudada; mientras que, si lo pretendido es resolver el contrato, la consecuencia es dejar a los contratantes en el estado en el que se encontraban antes de su celebración, lo que puede denominarse interés negativo. Deprecar ambos remedios es incompatible; o se continúa con la ejecución del contrato; o se retrotraen los efectos del mismo.

Si en un contrato de obra por administración delegada el administrador solicita la «terminación-resolución» por incumplimiento del dueño de la obra, no puede al tiempo solicitar que se insista en la ejecución del contrato y que se le paguen los honorarios a los que tiene derecho. Sin embargo, eso no significa que no pueda pretender, a la par de la terminación, **el resarcimiento de la utilidad o provecho que dejó de percibir por el incumplimiento**, lo que no es otra cosa que el lucro cesante consolidado por la inexecución o la ejecución tardía o defectuosa del contrato, en los términos del artículo 1614 del Código Civil. Aunque ambos

conceptos –honorarios y lucro cesante- puedan resultar en la misma suma dineraria, tienen fuentes distintas.

Es completamente plausible que el administrador delegado depreque el pago de la utilidad que hubiese percibido si el dueño de la obra no hubiese incumplido. Lo anterior no se puede confundir con la exigencia del cumplimiento de la prestación – honorarios-, en tanto ya no procede por preferirse la terminación del contrato. El provecho o utilidad que se pierde con el incumplimiento es un lucro cesante que sí es perfectamente compatible con la resolución o la terminación del contrato.

Es posible que, en términos prácticos, como ya se dijo, resulte siendo el mismo valor el de los honorarios y el del lucro cesante por la pérdida de la utilidad derivada del incumplimiento. Sin embargo, no siempre es así. De hecho, se evidencia que la fuente es distinta cuando en los honorarios se incluyen los costos que debe asumir el administrador delegado para cumplir con sus obligaciones contractuales, en tanto deben separarse éstos de aquellos, si de lucro cesante se trata.

Lo anterior porque si los costos están incluidos en los honorarios, el lucro cesante no puede ser la totalidad éstos, sino que tendrán que restarse los costos operativos a efectos de resarcir netamente el provecho o utilidad que hubiese percibido el encargado si no se hubiese presentado el incumplimiento del dueño de la obra (art. 1614 CC).

Diferente es si las partes pactan que los costos en cabeza del administrador de la obra se reconozcan de manera independiente y con fondos distintos a los honorarios, caso en el cual, sí puede concluirse que la totalidad de éstos constituyen la utilidad dejada de percibir y son, en su plenitud, el lucro cesante consolidado.

En suma, todo dependerá de cómo pactaron las partes el reconocimiento de los costos operativos del contratista; si incluidos en los honorarios, o de forma independiente a éstos; en el primer evento, el lucro cesante corresponde a los honorarios menos los costos operativos en cabeza del administrador; y en el segundo evento, el lucro cesante coincidiría plenamente con los honorarios pactados y tendrán que reconocerse como el perjuicio material que es.

### **3. Caso concreto.**

La apelación de la parte pasiva puede contraerse a dos grupos de argumentos: **3.1.** Errores del *a quo* en la valoración de algunas pruebas que, a juicio de la recurrente, hubiesen desvelado un incumplimiento grave del contrato de obra por parte de los demandantes y; **3.2.** Errores en la valoración de pruebas documentales y en el análisis jurídico que, según el impugnante, darían cuenta de la improcedencia de los perjuicios deprecados por la parte actora. En ese orden resolverá la Sala de Decisión la presente instancia.

**3.1.** Para la parte resistente, María Cecilia Gómez Urrea no incumplió el contrato de obra por «administración delegada» celebrado el 21 de octubre de 2021 con los demandantes. Según la pasiva, ella podía terminar en cualquier momento el contrato, por lo que dar por concluida la relación contractual el 13 de abril de 2023 era completamente plausible. De entrada, hay una contradicción en la hipótesis de la demandada, en tanto no ha sido clara en indicar por qué terminó el contrato; si lo fue por un incumplimiento grave de los demandantes, por un caso fortuito o porque simplemente el contrato le permitía terminarlo en cualquier momento y bajo cualquier condición.

La recurrente defendió la posibilidad que tenía de terminar unilateralmente el contrato en cualquier momento con base en el párrafo 1° de la cláusula duodécima del contrato de obra celebrado el 21 de octubre de 2021 (Anexo 2, Archivo 02, c1):

**Parágrafo Primero:** En caso de que no se logre la adquisición del total de los inmuebles por parte de la Contratante o si no logra la autorización de la asamblea de copropietarios para el trámite de la licencia de construcción, en el evento de no lograr el permiso de la copropiedad o de no adquirir la

totalidad de la titularidad de dominio sobre el 100% de los inmuebles que integran la copropiedad, o ante el desistimiento o terminación anticipada del contrato por cualquiera de las partes o bajo cualquier causa, queda causada y pagada la cuota 1 debido al resultado de la gestión arquitectónica y de licenciamiento sujeta a resultado, no habiendo lugar a devolución o restitución de las sumas anticipadas y pagadas que se cancelan en firme por la gestión y diseños que pasan a ser propiedad de la Contratante.

Si el contrato termina durante la ejecución una vez iniciada la construcción, se causa y paga el acta correspondiente.

Al analizar el referido párrafo, no puede perderse de vista que la intención de las partes es clara en regular los honorarios del contratista ante imprevistos que hacen imposible jurídica o materialmente continuar con la obra. De esa manera, para el caso en que la contratante no logre la adquisición de los inmuebles, la autorización de la asamblea de copropietarios para el trámite de licencia de construcción o se desista o se termine anticipadamente el contrato por cualquiera de las partes, queda

causada la primera cuota de pago a los contratistas por concepto de gestión arquitectónica y de licenciamiento.

Es importante que no se tergiverse el sentido vocablos como «desistimiento» o expresiones como «terminación anticipada». De ninguna manera se pueden entender como una posibilidad para que los contratantes puedan retractarse arbitrariamente de continuar con el contrato. Es claro que el «desistir o terminar» se refiere a casos en que alguna de las partes hiciera uso de las causales consagradas en el contrato para finalizar el vínculo. En ese caso es que, sin importar quién hiciera uso de la cláusula de terminación correspondiente, se causaría la primera cuota de pago para el contratista. Se debe dejar claro que la referida cláusula duodécima no versa sobre las formas en que se puede terminar el contrato; se itera, disciplina es lo referente a los honorarios de los contratistas. La disposición contractual que sí regula la terminación del contrato es la decimonovena, que reza al siguiente tenor:

**DECIMONOVENA. - Terminación.** El presente contrato podrá darse por terminado, por las siguientes causas:

1. Disolución del CONTRATISTA.
2. Causa extraña que impida la ejecución total del Contrato.
3. Unilateralmente por el incumplimiento grave de las obligaciones principales previstas en el presente contrato y en los documentos que hacen parte integrante del mismo.
4. Por mutuo acuerdo entre las Partes.
5. En caso de suspensión total del presente Contrato por un término superior a cinco (5) meses.
6. Si no se logra la autorización de la copropiedad para el trámite de la licencia o si no se logra alcanzar la totalidad de la propiedad por parte del CONTRATANTE.

Para la Sala de Decisión la cláusula duodécima no tiene el alcance que la parte recurrente ha querido darle a lo largo del trámite. No es cierto que se añada una forma de terminación en la que se puede desistir del contrato en cualquier momento, como lo hizo la demandada el 13 de abril de 2023. La referida cláusula, interpretada bajo la égida del artículo 1618 del Código Civil, revela que la intención de las partes no es la de imponer una causal de terminación adicional a las seis que se prevén en la cláusula decimonovena. Lo que se observa es que se quiere asegurar el pago de la primera cuota de honorarios de los contratistas, en caso de que no se obtenga la titularidad sobre los inmuebles o la autorización para el trámite de la licencia de construcción. En ese caso no se podría llevar a cabo la obra y es lógico que se preserve, por lo menos, lo que concierne a la retribución por la labor preliminar del contratista.

No solo la lectura de la cláusula no dice que el contrato se pueda terminar en cualquier momento y por la sola voluntad de alguna de las partes, sino que la misma naturaleza del contrato, que es parámetro hermenéutico (artículo 1621 del Código

Civil), da cuenta de que, ante una obra que implica un despliegue técnico y material tan grande y cuantioso, no resulta lógico que se disponga una terminación sorpresiva o intempestiva sin ningún tipo de consecuencia.

En este punto la Sala de Decisión debe hacer especial énfasis en la importancia que tiene en nuestro ordenamiento jurídico la configuración, ejecución e interpretación de los contratos desde la buena fe contractual. El artículo 871 del Código de Comercio preceptúa:

*«Los contratos **deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe** y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural»* (Resaltos a propósito).

Sobre la buena fe contractual la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que al contrastar el artículo 1602 y 1603 del Código Civil, -el primero que replica la literalidad del artículo 871 del Código de Comercio y el segundo que consagra que el contrato es ley para las partes-, se puede concluir que traen consigo *«la obligación de **honrar el negocio jurídico** en esas condiciones y, como consecuencia de su **fuerza obligatoria**, las partes están compelidas a atender a cabalidad, **todas y cada una de las prestaciones de él dimanar**, so pena que su incumplimiento sea sancionado»*. (Negrillas intencionales, sentencia SC5568 de 2019).

El máximo tribunal de casación civil ha destacado que **la terminación unilateral del contrato, en cualquiera de sus expresiones, es la excepción**. Para la Corte el contrato, como ley para las partes, tiene una fuerza normativa que finca sus bases en la lealtad, corrección, probidad y buena fe. Es un asunto de solidarismo contractual que, según Denis Mazeaud<sup>2</sup>, *«consiste esencialmente [...], en una exigencia de civismo contractual que se traduce, para cada contratante, en el hecho de tomar en cuenta y respetar el interés legítimo de su contratante. Esta ética contractual se manifiesta concretamente, entre otras, mediante las nociones de altruismo, decencia, coherencia, proporcionalidad y cooperación, y excluye el egoísmo, la indiferencia, la indolencia y el cinismo»*. El solidarismo contractual rechaza las actitudes contradictorias que puedan tener los contratantes de cara a

---

<sup>2</sup> Mazeaud, Denis. "Solidarisme contractuel et réalisation du contrat", in Luc Grynbaum et Marc Nicod, *Le solidarisme contractuel*, Paris, Ed. Economica, 2004, págs. 58-59).

generar cierta estabilidad y confianza entre estos, promueve el rechazo efectivo de la ruptura intempestiva o injusta de los contratos<sup>3</sup>.

Al respecto, en sentencia del 30 de agosto de 2011 la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia se pronunció frente a **la fuerza vinculante del contrato y el especial celo que, desde la buena fe, se predica de cara al «repudio a su ruptura unilateral»**, al siguiente tenor:

*La fuerza normativa de todo contrato consagrada en los artículos 1602 del Código Civil (artículo 1134, Code civil Français) y 871 del Código de Comercio (artículo 1372, Codice Civile it), genera para las partes el deber legal de cumplimiento, ya espontáneo, ora forzado (artículos 1535, 1551, 1603, Código Civil), **y la imposibilidad de aniquilarlo por acto unilateral.***

*...Elementales directrices lógicas, éticas o legales, la regularidad, normalidad, estabilidad, seguridad, certidumbre del tráfico jurídico, la confianza legítima, autorresponsabilidad, buena fe y libertad contractual, explican la fuerza vinculante del contrato, y **el repudio a su ruptura unilateral, en cuanto como acuerdo dispositivo de intereses jurídicamente relevante obra de dos o más partes, las obliga a cumplirlo de buena fe, y en línea general, excluye la terminación por una, so pena de ser compelida a su contrariedad al cumplimiento y a reparar los daños ocasionados...***

*...La fuerza normativa del contrato y el deber legal de su cumplimiento por las partes, es el principio y la regla. Ninguna, puede sustraerse unilateralmente so pena de incumplimiento y comprometer su responsabilidad. **La terminación unilateral del contrato, en cualquiera de sus expresiones, es la excepción...**La lealtad, corrección, probidad, buena fe y el abuso del derecho, son parámetros restrictivos y correctores de la autonomía privada.*

*La buena fe y la proscripción de abuso, constituyen constantes en la formación, celebración, desarrollo, ejecución e interpretación del acto, a punto de ser instrumentos valiosos para controlar el negocio jurídico y el ejercicio de las facultades de terminación unilateral, legales o negociales, en función del justo equilibrio y proporción según el contrato y la solidaridad social.*

***El abuso, conducta disfuncional en beneficio exclusivo del titular y sacrificio desproporcionado de la contraparte, altera la función objetiva y esquema estructural del derecho.***

***El juzgador, debe actuar para impedir la consecución o conservación de la asimétrica ventaja, a la luz de los principios constitucionales, legales, función social, la ausencia de derechos absolutos, correlación del poder conferido, ejercicio y su función.***

*La terminación unilateral en cualquiera de las formas o modalidades, no puede ejercerse con abuso, ni de mala fe, so pena de comprometer la responsabilidad, y en toda controversia respecto de la eficacia o el ejercicio de la facultad, los jueces deben tener especial rigor en la valoración específica del marco concreto de circunstancias para garantizar la justicia al sujeto iuris, razón de ser, fundamento genuino, fin primario y último del Estado social de derecho democrático.*

(Negrillas intencionales, Exp. No. 11001-3103-012- 1999-01957-01).

---

<sup>3</sup> Bernal, M. (2007) "El Solidarismo Contractual -Especial Referencia al Derecho Francés-", *Vniversitas. Bogotá, Colombia*, no. 114. 2007, pág. 19.

La regla general en la ejecución de los contratos es el cumplimiento y ejecución de buena fe (artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio). Como lo resalta la Corte, el juzgador debe impedir, desde su valoración e interpretación, una «*asimétrica ventaja*» en «*beneficio exclusivo del titular y sacrificio desproporcionado de la contraparte*».

Los valiosos principios contractuales desarrollados, para la Sala de Decisión, descartan cualquier posibilidad de que se pueda interpretar la cláusula duodécima del contrato de 21 de octubre de 2021, como una potestad exorbitante de la contratante para aniquilar unilateralmente un contrato que la parte demandante venía ejecutando de buena fe y con la expectativa legítima de dar cumplimiento a sus obligaciones y recibir la contraprestación pactada por sus servicios profesionales que, por cierto, implicaban un esfuerzo técnico y humano considerable.

La interpretación que el recurrente espera que se dé al contrato y especialmente a la disposición duodécima, desvela una posición asimétrica injustificada entre las partes que favorece exclusivamente a la contratante y que deja en condiciones de abierta desventaja a los contratistas y en un riesgo latente de padecer los perjuicios materiales que aquí se deprecian. No se observa que los administradores delegados tuvieron privilegios o ventajas que justifiquen una interpretación como la esgrimida por la pasiva. Claramente hay una desproporción en esa lectura del contrato que claramente va en contra de la naturaleza del mismo.

La desproporción y el desconocimiento de la buena fe contractual en la terminación unilateral y de facto de la demandada se evidencia en un comportamiento incoherente de ésta al generar toda una expectativa en el contratista de cara a entregarle por completo todas las fases de la ejecución del proyecto, tal cual se previó en el contrato mismo, para que éste se preparara desde sus recursos técnicos y humanos para el desarrollo de toda la obra, y posteriormente y sin darle razón alguna, en una escueta carta de terminación, frustrar completamente esa expectativa.

Y es que debe resaltarse que, si en el ámbito civil es importante que los contratos se ejecuten de buena fe, en el ámbito comercial con mayor razón, en tanto la dinámica de los contratos de esta estirpe tienen como finalidad la obtención recíproca de un provecho o utilidad, que parte del reconocimiento de la seriedad,

estabilidad y certeza en las relaciones entre comerciantes. En este ámbito comercial sí que es importante que las disposiciones respecto a la terminación unilateral de los contratos sean claras. En este caso, la que pretende desprender la recurrente de la cláusula duodécima, no lo es; como sí lo sería la de la cláusula decimonovena que establece una terminación unilateral ante un incumplimiento grave, causal que luce razonable y objetiva y que dista mucho de la que la demandada quiere forzosamente encuadrar en la disposición doce del contrato.

En ese sentido, y desde la sana crítica el Tribunal no encuentra lógico que, en un contrato ejecutado de buena fe, la dueña de la obra, teniendo inquietudes, observaciones o desacuerdos respecto a la forma en cómo se está ejecutando el proyecto, no los socialice o los discuta primero con los administradores delegados para encontrar una solución o recuperar el rumbo del proyecto y darle continuidad a lo acordado. La actitud intempestiva e injustificada de la demandada al terminar de tajo la relación contractual, sumada a la posterior contratación de otros constructores y la tramitación de una nueva licencia de construcción, dan cuenta de un proceder que deshonra lo pactado sin la más mínima precaución por las consecuencias gravosas que se pueden generar en el patrimonio de la contraparte contractual, quien demostró su disposición a dar cumplimiento cabal al contrato de obra celebrado.

A la Sala no le queda duda alguna de que las causales de terminación son las que están en la cláusula decimonovena del contrato y que a ellas debía ceñirse la demandada para finalizar el vínculo contractual. De ahí que no sea cierto que el *a quo* haya interpretado algo que no dice el contrato para colegir el incumplimiento de la demandada. Por el contrario, la interpretación de la demandada supone agregarle al contrato aspectos que no contiene, como incluir una causal de terminación anticipada al arbitrio de cualquier parte y sin ninguna consecuencia o aviso previo; eso sí que desconoce la voluntad de las partes, la naturaleza del contrato y todos los postulados de buena fe, lealtad, estabilidad y coherencia que deben permear una relación contractual, de semejante magnitud, entre comerciantes.

Si las partes eran conscientes de que el vínculo podía terminar unilateral y repentinamente, sin ninguna justificación, como lo indica el apelante, ¿para qué se molestaron en incluir expresamente en la cláusula decimonovena una terminación unilateral del contrato por un incumplimiento grave de las partes? Si ya era tan claro que el capricho de cualquier contratante sería suficiente para terminar el vínculo

contractual, ¿qué necesidad había de agregar un justificante a la terminación unilateral como el incumplimiento grave? No guarda lógica y armonía con el contrato en su conjunto creer que una cláusula que regula honorarios, tuviese la finalidad de dar al traste con todas las causales específicas y rigurosas de terminación pactadas. Si la terminación unilateral sin justificación era la regla, entonces, ¿qué sentido tiene que las partes hubiesen incluido la cláusula decimonovena para disciplinar las formas en que las partes podían dejar de ejecutar el contrato? Por supuesto que ninguna y eso desvirtúa con mayor razón lo interpretado por el recurrente.

Es más, ¿cómo sería el debate si quien hubiese decidido terminar unilateralmente el contrato fuera el contratista? Recuérdese que la interpretación del apelante es que cualquiera podía terminar unilateralmente el contrato. Si la cláusula duodécima es una carta abierta para que cualquiera pudiera sin previo aviso fustigar el vínculo, ¿entonces podría interpretarse que los administradores delegados podían dejar abandonada la obra en cualquier momento, y reclamar sus honorarios respecto a lo ejecutado hasta el momento sin ninguna consecuencia? Sería igual de escandaloso y de grave como el incumplimiento que aquí se predica de la contratante; un despropósito completo respecto a la buena fe contractual. En definitiva, interpretar un abandono plausible injustificado de cualquiera de las partes, a partir de la cláusula duodécima, es inadmisibles.

Ahora, contradictoriamente la parte pasiva, al observar que el argumento de la terminación en cualquier tiempo y sin ninguna justificación no era plausible, agregó que la finalización del vínculo fue por un incumplimiento grave de los demandantes y porque «*le iban a llevar a la quiebra*» con sus malos manejos de la obra. No obstante, en la carta de terminación unilateral del contrato nada se dice al respecto (Cfr. Archivo 2, anexo 36). En definitiva, esa no fue la causal invocada por la parte demandada, lo fue la ya descartada terminación sin justa causa. Obsérvese:

**ASUNTO: TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO.**

Yo, MARÍA CECILIA GÓMEZ URREA identificada con C.C. 43. 467. 259 en calidad de CONTRATANTE con fundamento en el principio de autonomía de la voluntad y en cumplimiento a lo establecido en la cláusula DUODECIMA, párrafo primero del contrato que dice: "DESISTIMIENTO O TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR CUALQUIERA DE LAS PARTES O BAJO CUALQUIER CAUSA" les notifico la terminación unilateral del contrato a partir del 13 de abril de 2023.

**NOTA:** Aduciendo a su vez que los planos y diseños son propiedad de la parte CONTRATANTE; la anterior se sustenta bajo la misma cláusula.

Cordialmente,

*M<sup>te</sup> Cecilia Gómez U.*  
Maria Cecilia Gómez Urrea  
C.C. 43.467.259

Las razones de la terminación parten de una citación aislada del conjunto de la disposición contractual. En todo caso, y pese a que fue en el escenario del proceso que la pasiva quiso aducir una justificación diferente, cimentada en un incumplimiento grave de los actores, lo cierto es que tampoco logró dilucidar una inejecución que sustentara la terminación del contrato por la causal 3 de la cláusula decimonovena del contrato del 21 de octubre de 2021.

Según la recurrente, el juez de primera instancia debió declarar a los demandantes como incumplidos por no dar un manejo adecuado y pertinente a los costos y gastos de la obra. Lo anterior lo fundamenta en que la obra estaba en fase de demolición y expedición de licencia de construcción y, pese a eso, los contratistas *«cargaron, con costos abiertamente sin sentido, el fondo rotatorio del proyecto de construcción»*. No obstante, el argumento impugnativo no es suficientemente ilustrativo frente a la consistencia de ese incumplimiento que se le endilga a la parte activa. Se generalizan todos los gastos en los que incurrieron los contratistas como innecesarios para la fase de la obra en la que estaba el proyecto, sin precisar, a partir de un análisis técnico y contractual de lo que se debía haber ejecutado para ese momento en que ya se había demolido el edificio. Es lógico que ya se hubiesen contratado expertos y trabajadores, en tanto ya se había procedido con diseños, trámites de licencia y demolición. La apelante no tiene en cuenta en su argumento que la terminación unilateral fue sorpresiva y es normal que para ese momento ya el administrador hubiese aceptado ofertas y negociado con diferente subcontratistas y proveedores.

El recurrente tampoco tiene presente que se trataba de un contrato en ejecución, con unos tiempos muy bien definidos y unos compromisos que ameritaban celebrar una serie de contratos para el efecto. No hay bases sólidas para cuestionar la pertinencia de los gastos efectuados por los contratistas en ese estado del proyecto. Lo anterior, con mayor razón, si se tiene en cuenta lo conceptuado por el perito financiero, quien no solo evidenció que los contratistas tenían un presupuesto razonable (Cfr. Archivo 33, PDF 1, c1), sino que, además, dio cuenta de una *«fase de trabajo intensa previa a la construcción que implica generar la viabilidad de la misma»*, además encontró *«cuentas por pagar, derivadas de la administración delegada, donde se evidenció la existencia de rubros derivados (sic) de ofertas aceptadas, confirmando que no se pagaron con los recursos que debía suministrar por (sic) la contratante»*.

No se observa que la parte demandada hubiese probado el indebido manejo de recursos, costos y gastos por parte de los contratistas constructores para el momento en que la pasiva decidió terminar el contrato. De hecho, ningún requerimiento se observa previo a la finalización del vínculo, para efectos de elucidar tal incumplimiento que la demandada cataloga como grave. Por el contrario, no hay ninguna prueba de que, antes de enviar la carta del 13 de abril de 2023, María Cecilia Gómez hubiese verificado un incumplimiento de los contratistas, y mucho menos que lo haya puesto en conocimiento de éstos.

Por otro lado, con el ánimo de desvelar un incumplimiento grave –que no fue el motivo de la terminación unilateral del contrato- la parte recurrente indicó que no hubo una valoración del testimonio de Didier Humberto Arias, quien declaró y emitió un concepto que dice que los diseños de los demandantes no eran adecuados. Sin embargo, nada se dice en la apelación frente a la valoración de dos contundentes pruebas que reposan en el expediente, y que dan cuenta de que los diseños sí cumplían con los requisitos técnicos y legales: la licencia de construcción concedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín y el dictamen pericial del ingeniero Mario Andrés Ochoa Sierra.

El argumento de apelación implica desconocer que la autoridad de curaduría urbana competente hizo un análisis exhaustivo de los diseños arquitectónicos elaborados por los demandantes y que fue con base en ese estudio que se expidió la Resolución C1-0918 del 7 de diciembre de 2022 mediante la cual se otorgó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total a María Cecilia Gómez Urrea (Cfr. Archivo 68, c1). Nada dice el recurrente respecto al por qué se tiene que desconocer un acto administrativo –cuya legalidad se presume- que da un aval técnico para la viabilidad de una obra de las magnitudes ya conocidas.

El Curador Urbano Primero de Medellín, Marco Antonio Jaramillo Ospina, en pronunciamiento escrito obrante en el plenario, respondió a la pregunta de *«si la curaduría para expedir el licenciamiento, realizó para estos inmuebles [los de la demandada] y para dicha licencia, una validación técnica del diseño estructural y del alineamiento [elaborado por los demandantes] para establecer si el diseño presentado cabe y cumple con las normas de carácter nacional y municipal (NSR2010 y POT acuerdo 048 de 2014) y en caso afirmativo indicara quién o*

quiénes lo realizaron, indicando su nombre, cédula y matrícula», a lo que el curador respondió lo siguiente (Cfr. Archivo 68, pág. 4, c1):

---

**Respuesta por parte de la Curaduría Urbana Primera de Medellín:**

Los diseños estructurales fueron verificados por parte del ingeniero CARLOS EDUARDO ARANGO en su calidad de Ingeniero civil especialista en estructuras adscrito al grupo interdisciplinario del Curador Urbano Primero de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía 16.079.809 y con Matrícula profesional 172024487CLD.

En la verificación efectuada por el Ingeniero Carlos y según lo establecido en el procedimiento señalado por el Decreto 1077 de 2015 para el estudio y expedición de las licencias de construcción, se realizaron observaciones sobre planos estructurales, memorias de cálculos y memorial de revisión estructural para ajustar los diseños a los requerimientos de la normativa vigente NSR10.

Posteriormente, una vez se da cumplimiento a las observaciones estructurales realizadas, el ingeniero adscrito a la Curaduría procede con el aval para la expedición de la Resolución C1 – 0918 de 2022, contentiva de la Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva.

Los diseños cumplieron a satisfacción los lineamientos normativos contenidos en la norma sismorresistente NSR 10 y el Acuerdo 48 de 2014, P.O.T de la ciudad de Medellín y demás normas nacionales y locales aplicables al proyecto específico.

Los diseños estructurales de los demandantes no solo superaron los requisitos necesarios para la obtención de la licencia de construcción que, por cierto, requirió de un ingeniero civil especialista en estructuras que observó un cumplimiento «a satisfacción de los lineamientos normativos contenidos en la norma sismo resistencia», sino que, además, fueron analizados por el ingeniero Mario Andrés Ochoa Sierra, quien concluyó que los diseños eran óptimos, de la siguiente manera (Cfr. Archivo 37, PDF 1, C1):

**CONCLUSIONES:**

Siguiendo la metodología descrita en el presente documento y después de analizar la información y documentos relacionados en las diferentes pruebas de auditoría adelantadas, se concluye lo siguiente:

1. La edificación fue diseñada bajo de acuerdo con el código vigente, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), cumpliendo así con las regulaciones vigentes en cuanto a seguridad y calidad.
2. Se confirma que el diseño garantiza la seguridad de la edificación, asegurando que puede resistir las cargas previstas, como muertas, vivas y sismos.
3. La estructura cumple con la capacidad de carga, es decir, su capacidad para soportar las cargas previstas sin exceder los límites de deformaciones o falla.
4. La estructura cuenta con los planos, especificaciones y todo para su correcto desarrollo.
5. El diseño estructural analizado tiene aprobación por una entidad local competente como lo es la curaduría urbana.

Entonces, el apelante reclama en esta instancia que se tenga en cuenta el testimonio de Didier Humberto Arias, pero no ofrece ningún argumento para desestimar el hecho de que una autoridad de curaduría urbana otorgó una licencia de construcción, certificando, a través de un acto administrativo y con apoyo de un profesional en ingeniería civil especialista en estructuras, el cumplimiento de todas las normas técnicas y jurídicas de los diseños estructurales de los demandantes. Tampoco indica por qué no podía dársele validez a otro ingeniero civil que destacó

que la entidad local competente dio su aprobación y conceptuó de forma armónica con la actuación administrativa que el diseño cumplía estándares de seguridad y capacidad de carga. De hecho, por eso la demandada pagó los primeros \$350'000.000 a los contratistas.

Como si fuera poco lo anterior, no se puede pasar por alto que el testimonio que pretende la parte recurrente que sea de mayor valor probatorio que el de dos ingenieros y una autoridad administrativa, es precisamente el del ingeniero que tiene a su cargo la construcción requerida por María Cecilia Gómez Urrea, luego de que ésta terminara unilateral e injustificadamente el contrato con los demandantes. El ingeniero Didier Humberto Arias en el interrogatorio ante el *a quo* reconoció que, a mediados del 2023, fue contactado por la demandada para ejecutar la obra para la que ya había contratado a los demandantes, que le hizo una oferta comercial y que finalmente terminó un diseño estructural que es el que ahora se está terminando de construir. (Cfr. Archivo 82, minuto 4:00, c1).

Para el Tribunal, el concepto del ingeniero Didier Humberto Arias en nada cambia la valoración que se hizo en primera instancia; primero porque al momento en que emitió su pronunciamiento, frente a los diseños de la parte demandante, tenía interés en sostener una relación comercial con la demandada, siendo plausible que quisiera destacar su trabajo por encima de los constructores que para ese momento estaban a cargo de la obra y que finalmente la demandada desplazaría; segundo, no tiene los requisitos de un dictamen pericial (art. 226 del CGP), como si los tiene la experticia presentada por el ingeniero Mario Andrés Ochoa Sierra, quien concluyó que los diseños eran óptimos (Cfr. Archivo 37, PDF 1, C1) y; tercero, lo conceptuado por el ingeniero que ocupó el lugar de los aquí demandantes implica desconocer abiertamente y por completo las consideraciones técnicas y normativas que llevaron a la autoridad administrativa local a conceder la licencia de construcción primigenia del proyecto de la pasiva.

En nada cambia este argumento de apelación la valoración efectuada por el *a quo* para concluir que no hubo incumplimiento de los actores frente a su obligación de presentar unos diseños estructurales adecuados.

Y debe agregarse que, en todo caso, no solo el incumplimiento contractual de la demandada está cimentado en la terminación unilateral y arbitraria del contrato, o en el hecho de que no se hubiese configurado un incumplimiento grave que

desdibujara la arbitrariedad, sino que, además, la demandada contratante reconoció que no constituyó en su totalidad el fondo rotatorio contemplado en la cláusula decimoquinta del contrato (Cfr. Archivo 02, anexo 2, pág. 9), lo que se constituye en un incumplimiento grave que, a la par de la indebida finalización del contrato, justifican que la pasiva tenga la obligación de indemnizar a los contratistas, luego de frustrar las expectativas que la misma pasiva generó de cara a la ejecución del contrato.

**3.2.** Por otro lado, la demandada reprochó que se le hubiese condenado por los conceptos de lucro cesante y daño emergente. La Sala procederá a resolver cada uno de sus argumentos.

La pasiva cuestionó que se hubiese reconocido por lucro cesante consolidado la suma de \$650'000.000, en tanto el *a quo* simplemente restó a \$1.000'000.000 pactados como honorarios, la suma de \$350'000.000 que ya habían sido pagados por la demandada. Para el recurrente se debían restar los costos y gastos relacionados con la ejecución del contrato.

Al respecto la Sala de Decisión coincide con el argumento de apelación en el sentido de negar que los honorarios sean necesariamente equivalentes a lucro cesante, como lo concluyó el *a quo*. Esto implica confundir la pretensión indemnizatoria del demandante con una pretensión de cumplimiento del contrato. Por supuesto, como se indicó en la regla de derecho, los actores tienen derecho a ser resarcidos por la pérdida de la utilidad esperada con el contrato de obra por administración delegada, que la pasiva terminó injustificadamente. Sin embargo, debe indemnizarse solo lo que constituía utilidad. De ahí que se tenga que examinar si los honorarios incluían los costos de ejecución de la obra para los contratistas, caso en el cual no iban a percibir como utilidad la suma acordada como honorarios; o si los referidos costos corrían por cuenta de la dueña de la obra y se solventarían con otro fondo, sin que los demandantes tuviesen que asumirlos con parte de sus honorarios.

En el contrato de obra por administración delegada celebrado el 21 de octubre de 2021 (Archivo 02, anexo 2, pág. 8, c1) se incluyó la cláusula decimocuarta denominada «**pago de costos del contratista**», en la cual se acordó que todos los costos en los cuales incurrieran los demandantes se efectuarían con cargo al «*fondo rotatorio*» que, según la cláusula decimoquinta del mismo contrato, debía ser alimentado de forma permanente con recursos dinerarios por parte de la pasiva.

Según la citada cláusula decimocuarta, todos los costos directos e indirectos en los que tenían que incurrir los contratistas estarían a cargo de la parte contratante.

Inclusive de forma enunciativa se enlistaron algunos de la siguiente manera:

1. Valor de los suministros y subcontratos celebrados por EL CONTRATISTA para la ejecución de la obra objeto de este contrato.
2. Acarreos y transportes, servicios públicos (conexión y consumos), instalaciones provisionales y su dotación y mantenimiento, papelería, fotocopias, fotoplanos, caja menor, computadores y su software.
3. Salarios y prestaciones sociales del personal de dirección, administración y supervisión que sea necesario para adelantar el Proyecto, incluidas las prestaciones sociales y el pago de parafiscales.
4. Trabajos de topografía.
5. Seguro colectivo de vida, primas de las pólizas exigidas al CONTRATISTA y a los subcontratistas.
6. Primas por concepto de los contratos de seguro de cumplimiento, Todo Riesgo Construcción (TRC) y Responsabilidad Civil (RC).
7. Valores pagados por EL CONTRATISTA por concepto de deducibles de las pólizas de seguro de Todo Riesgo Construcción (TRC) y Responsabilidad Civil (RC).
8. Impuestos municipales, departamentales y nacionales, derechos de ocupación de vías, licencias de excavación, urbanismo y construcción.
9. Comisiones Bancarias y costos financieros de las transacciones y 4x1000.
10. Asesorías profesionales externas, planes y estudios de impacto ambiental, presupuestos y controles de costos, programación y su debido control.
11. Los demás costos que se deriven directa o indirectamente de la obra.

Nótese que, en ese listado, hay gastos que no son propios de la obra y de quien fungía como su dueña. Se incluyen conceptos que repercuten directamente en el patrimonio de los contratistas para poder cumplir sus obligaciones, como el pago de primas de las pólizas de cumplimiento exigidas, los salarios de su propio personal, las comisiones bancarias, entre otros. Por la autonomía de la voluntad de las partes, para este caso, se podían cobrar todos los gastos a cargo del fondo rotatorio alimentado con los recursos económicos de la dueña de la obra. En ese sentido, los honorarios en su plenitud eran utilidad neta para los contratistas, de ahí que proceda la condena por \$650'000.000 que era el restante del pago que no pudieron recibir los actores por la intempestiva e injustificada terminación del contrato por parte de la demandada.

A propósito, no se puede incurrir en la confusión del apelante de entender esta condena por lucro cesante como una orden de cumplimiento del contrato en favor de los administradores delegados. No es compatible la terminación del contrato con la pretensión de que se insista en el mismo; o se termina o no se termina. Sin embargo, este no es el caso. En este escenario se está reconociendo un perjuicio derivado del incumplimiento del contrato, lo que es distinto a condenar a la pasiva a cumplirlo.

Lo que se resarce parte de la pregunta que se desprende del artículo 1614 del Código Civil: ¿cuántas utilidades dejó de percibir la parte actora con el incumplimiento de la resistente? En este caso, la respuesta coincide con el valor de los honorarios, no porque se esté ordenando el cumplimiento, se insiste, sino porque la dueña de la obra se obligó a reconocer los costos de forma independiente a los \$1.000'000.000 que iban a recibir los contratistas como retribución económica por su labor de administración.

Y es que la diferenciación entre hacer cumplir el contrato y resarcir los perjuicios ocasionados con la terminación de facto de la parte demandada y su incumplimiento de no suministrar los recursos al fondo rotatorio, desvelan que no hay un enriquecimiento injustificado en el reconocimiento de la utilidad dejada de percibir. Nótese que, desde esta perspectiva, no se estaría retribuyendo un trabajo que no se hizo, como afirmó la apelante, sino que se estaría compensando una utilidad que no se pudo percibir porque la demandada, sin más, decidió sustraerse del contrato.

Es importante reiterar que fue la misma pasiva la que generó una expectativa en los contratistas de obtener como mínimo de todo el proyecto una retribución de \$1.000'000.000, porque desde las tratativas previas y en la formación del contrato, la dueña de la obra dispuso que los demandantes serían los administradores, de principio a fin, del proyecto constructivo encargado.

No se puede decir que el perjuicio solo lo constituyen los honorarios de la primera fase de la construcción, en tanto no era ese el objetivo del contrato. Para las partes era claro, y de ello da cuenta el contrato mismo, que la administración delegada se extendería por toda la duración de la obra, salvo que se presentara alguna de las causales de la cláusula decimonovena. Pero, con la esperanza de cumplir a cabalidad sus obligaciones –y aquí quedó demostrado que así fue- los contratistas tenían una expectativa seria y legítima de que iban a desarrollar todo el proyecto y que, a cambio, recibirían, por lo menos \$1.000'000.000 y no \$350'000.000 como sucedió por la terminación de facto –no iuris- unilateral e injustificada de la demandada.

Es que, si la razón de la indemnización es que se desechó el contrato sin justificación y **que, además, la pasiva no giró los recursos correspondientes al fondo rotatorio**, lo cierto es que no hay razón para pensar que el contrato solo iba a ejecutarse hasta la fase inicial. No. Si la demandada hubiese girado los recursos

y no hubiese aniquilado el contrato sin fundamento, el contrato se hubiese ejecutado de buena fe y a cabalidad, no hay razón para pensar en lo contrario. De ahí que la expectativa de utilidad del actor no sea de \$350'000.000, se itera, sino de \$1.000'000.000 en tanto se esperaba que pudiera administrar todas las fases, tal cual se lo pidió la dueña de la obra al contratarlo.

Y, por supuesto, las utilidades hubiesen podido ser mayores si el 10% de la obra hubiese sido superior a la cifra de \$1.000'000.000, pero en ese aspecto la Sala no puede especular porque podía pasar que no todos los costos de la obra se justificaran y no se superara ese tope, o simplemente podía suceder que la obra no tuviera ese valor. En ese sentido, lo que se debe resarcir es el mínimo de utilidad que estaba pactado y que hubieran percibido los contratistas, de no ser porque la pasiva no giró los recursos como debía y abandonó el contrato sin razón alguna. Se itera, si se suprimen esos dos incumplimientos, los demandantes no hubiesen recibido \$350'000.000 sino, por lo menos \$1.000'000.000; y al haber recibido la primera cifra, se debe reconocer en esta sentencia la diferencia respecto a la segunda.

Ahora bien, respecto al **daño emergente consolidado**, hay que tener en cuenta que el encargo de la obra cesó –de facto- por decisión unilateral e injustificada de la demandada, **que de ninguna manera puede ser reconocida por esta Sala como la terminación que en derecho corresponde**. Lo anterior, en atención a que el incumplimiento, como viene de exponerse, no solo radica en esa cesación de facto por parte de la demandada, sino también en la ausencia de cumplimiento de la obligación en el giro de recursos al fondo rotatorio. De ahí que se requiere una intervención judicial, como la que aquí se efectúa, para dar por **terminado jurídicamente** –no de facto como lo hizo la demandada- el contrato de obra por administración delegada, y, en consecuencia, proceder con la indemnización de los perjuicios que con esas dos causas de incumplimiento se generaron a la pasiva.

Entonces, la parte apelante alegó que los dineros pagados por los contratistas a los subcontratistas, con ocasión de la ejecución del proyecto, constituían pago de una obligación ajena. Al respecto hay que tener en cuenta que, en efecto, las obligaciones extinguidas por los demandantes eran de la dueña de la obra. Para el momento en que se efectuaron los pagos ya la pasiva había terminado de facto el contrato y con la terminación que aquí se reconoce a partir de los dos incumplimientos de la demandante, puede afirmarse que los demandantes pagaron

una deuda que les era ajena. De ahí que sea aplicable lo dispuesto en el artículo 1631 del Código Civil, de cara a la pretensión de reembolso:

*«El que paga sin el conocimiento del deudor no tendrá acción **sino para que éste le reembolse lo pagado**; y no se entenderá subrogado por la ley en el lugar de los derechos del acreedor, ni podrá compeler al acreedor a que le subrogue».*

La referida disposición ratifica lo indicado por la recurrente de que no opera la subrogación de los demandantes en los derechos de los subcontratistas en contra de la dueña de la obra, pero en términos prácticos ello en nada cambia la decisión de primera instancia de reconocer lo pagado. El daño emergente deprecado es precisamente el reembolso que corresponde, por ministerio de la ley, a quien paga una deuda ajena, como en este caso que lo hizo quien fungía como administrador delegado de la demandada. Y es que la deuda le era ajena aun en vigencia del contrato como luego de la terminación de facto de éste, o inclusive ante la extinción jurídica del vínculo. En todos los escenarios, tiene derecho a ser resarcido y de obtener el reembolso deprecado.

Lo discutido en este caso, precisamente porque no hay subrogación, no es cada relación material que se forma entre la dueña de la obra y cada subcontratista o proveedor, sino que se discute es la relación entre el deudor –que es la dueña de la obra- y quien pagó y tiene derecho a reclamar lo pagado.

Entonces, si bien no hay subrogación en este caso, lo cierto es que el resultado es el mismo. Desde la hipótesis del apelante de que se trata de una deuda ajena pagada voluntariamente por los demandantes y sin el conocimiento de la dueña de la obra que era la deudora, se observa configurado supuesto del artículo 1631 del Código Civil. La pasiva sí está obligada al reembolso, tal cual como fue condenada en primera instancia. De ahí que fuera irrelevante constatar en facturas y extractos bancarios que las deudas eran de la demandada y no de los demandantes, porque precisamente es ese aspecto el que cimienta la obligación de reembolso que aquí se reconoce.

En lo que concierne a los contratos de transacción que el recurrente alegó como mal valorados por el *a quo* debe indicarse lo siguiente: En primer lugar, no es aplicable el artículo 2475 del Código Civil porque dicha disposición prevé la imposibilidad de transigir sobre «derechos» ajenos, en este caso se trata de una

«obligación» ajena, frente a la cual, como ya se expuso, procede el pago, inclusive, sin conocimiento del deudor. En segundo lugar, el Tribunal comparte la conclusión del *a quo* de tener por probado el pago con lo expresado en los contratos de transacción, en tanto los mismos están signados y provienen de los respectivos acreedores y se consignó el recibo del dinero al momento de la firma de los referidos documentos. No hay razón para restarle eficacia probatoria al contenido de esas pruebas, y mucho menos bajo la exigencia de que todos los pagos deban tener un soporte bancario o contable, en este caso sería una formalidad excesiva y no prevista en la ley.

Finalmente, se indicó que el juez no tuvo en cuenta que «algunas» de las obligaciones ya habían sido pagadas por la dueña de la obra desde la cuenta bancaria destinada para el proyecto; sin embargo, este reparo es carente de argumentación, en tanto no se dice qué gastos son y cuál es su valor concreto. Es una afirmación abstracta que no derruye el análisis pormenorizado realizado en primera instancia respecto a los pagos efectivamente acreditados por los demandantes en el expediente.

#### **4. Conclusión:**

El Tribunal **confirmará** íntegramente la decisión de primera instancia, en tanto los argumentos de la parte actora no son suficientes para revocar o modificar la decisión del *a quo*. El incumplimiento de la demandada está acreditado, al igual que los perjuicios por concepto de lucro cesante y daño emergente reconocidos por el juez de primer grado.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas, en segunda instancia, a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

### **DECISIÓN**

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO: Confirmar** la sentencia del 26 de septiembre de 2024, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en el proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: Condenar en costas**, en segunda instancia, a la parte demandada y en favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

*Proyecto discutido y aprobado en Sesión virtual de la fecha.*

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)

**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**

**Magistrado**

(Firmado electrónicamente)

**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

**Magistrado**

(Firmado electrónicamente)

**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**

**Magistrado**

Firmado Por:

**Jorge Martin Agudelo Ramirez**  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
Funcionario  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**  
Magistrado  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia  
Firma Con Salvamento De Voto

**Jose Omar Bohorquez Vidueñas**  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 007 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: **134f3dee2a143113b0aff5262104421eb0f218fdb88ef3da82389f8b9f6d4d1b**

Documento generado en 24/02/2025 04:39:15 PM

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



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

Medellín, veintiuno (21) de febrero de dos mil veinticinco (2025)

Radicado: 05001 31 03 004 2023 00209 01

## SALVAMENTO DE VOTO

Disiento de la posición mayoritaria en cuanto sostiene que el parágrafo 1° de la cláusula duodécima del contrato de obra no consagra una causal especial y adicional de terminación unilateral, que literalmente *"no dice que el contrato se pueda terminar en cualquier momento"* y que *"no resulta lógico que se disponga una terminación sorpresiva o intempestiva sin ningún tipo de consecuencia"*.

En mi criterio, dicho aparte del contrato -que es ley para las partes- contiene una estipulación expresa que evidencia todo lo contrario, pues consagra el *"desistimiento o terminación anticipada del contrato por cualquiera de las partes"* y, además, prevé la consecuencia económica de ello al precisar que *"queda causada y pagada la cuota 1 debido al resultado de la gestión arquitectónica y de licenciamiento sujeta a resultado, no habiendo lugar a devolución o restitución de las sumas anticipadas y pagadas que se cancelan en firme por la gestión y diseños que pasan a ser propiedad de la Contratante"* y, no solo eso, sino que también prevé la consecuencia económica de la terminación unilateral en caso de que se hubiere iniciado con la fase operativa, de tal forma *"[s]i el contrato termina durante la ejecución una vez iniciada la construcción, se causa y paga el acta correspondiente"*.

Conforme a las reglas del Código Civil, el contrato debe interpretarse más allá de la literalidad, conforme a la intensión de los contratantes (art. 1618), dándole a las cláusulas utilidad, de tal forma que se prefiera la lectura que le otorga efectos a sus estipulaciones, en lugar sustraérselos (art. 1620), atendiendo su naturaleza (art. 1621) y, comprendiendo el acuerdo de voluntades como un conjunto de elementos que tienen sentido lógico y, por tanto, comprendiendo que las diferentes cláusulas se interpretan en conjunto, es decir, unas por otras (art. 1622).

En tal sentido, es de la naturaleza de los contratos bilaterales la reciprocidad (art. 1496), lo que indica una ecuación, en la que las prestaciones a cargo de un contratante encuentran correspondencia en las que asume el otro contratante, de

tal forma que si en un acuerdo de voluntades se conceden ventajas a uno de sus partícipes, lo que indica la cualidad sinalagmática del contrato es que obtendrá a cambio una contraprestación que la compense o justifique.

En este caso se acreditó la celebración de un contrato de obra por administración, en el que el contratista, facultado para realizarla resultó privilegiado con la atribución de administrar el fondo rotatorio destinado al pago de los gastos de la misma, asunto directamente relacionado con el valor del contrato y, por ende, con el monto de sus propios honorarios, toda vez que ellos dependerían proporcionalmente del costo final de la obra. Esa circunstancia, permite advertir con facilidad una ventaja en el contratista, pues estaba a su cargo la realización de la obra y el control de las cuentas, sabiendo de entrada que de tal aspecto dependía su propia remuneración y, no cabe duda, tal estipulación está respaldada en la libre voluntad contractual. La pregunta es ¿cuál fue la contraprestación de la contratante frente a tal concesión?

A juicio del suscrito, tal contraprestación fue prevista en el referido párrafo 1° de la cláusula duodécima, esto es, la atribución para que, sin motivo alguno y de manera inconsulta se pudiera dar por terminado el contrato, pues frente a la gran confianza depositada en el constructor, resultaba razonable prever que, correlativamente, la contratante pudiera desprenderse del vínculo en caso de que, por cualquier razón, no persistiera la esperanza en el convenio.

Entonces, este contrato como unidad tiene su lógica, en conjunto indica que la especial confianza depositada en el contratista a cargo de la obra y de las cuentas a su cargo, encontrara correlato en la posibilidad de la contratante de declinar del mismo de manera inconsulta. De tal forma, se comprende que el contratista se empeñara en la mejor realización de una obra económica y que la contratante persistiera en la misma mientras advirtiera el manejo serio y ordenado que le confió.

Esta hermenéutica no convalida conductas desleales o contrarias a la buena fe, esencia de la convención, simplemente atiende una visión del contrato como unidad, con sentido lógico y en el que sus estipulaciones tengan efecto.

En tales condiciones, desde la celebración del contrato, las partes tuvieron conciencia de que su duración y vigencia dependía de la confianza mutuamente depositada y, por lo mismo, que su subsistencia estaría pendiente de un hilo tan

delgado como la persistencia en el mismo, de tal forma que cualquiera de las dos pudiera impedir su continuidad de manera unilateral.

Y ello no implicaba defraudar los intereses económicos de las partes, en especial de la contratista, pues la ecuación contractual estuvo tan clara desde un principio que ellas mismas estipularon cómo se establecerían y pagarían los honorarios y cómo se atenderían los costos del proyecto según su etapa de ejecución. Así, el pago de los honorarios se efectuaría en la etapa preoperativa mediante un anticipo, un pago parcial al momento de la radicación del proyecto constructivo en Curaduría, y otro al momento de obtener la licencia y, en la fase de construcción, mediante abonos sucesivos conforme al avance de la obra y recibo de la misma; mientras que los gastos se atenderían con los recursos del fondo rotatorio y los reembolsos previstos para mantenerlo nutrido.

En consecuencia, el desistimiento unilateral sí fue causal de terminación expresamente estipulada por los contratantes y su aplicación previó precisas consecuencias económicas según el avance del contrato. En la fase preoperativa el anticipo se entendería causado, así como los pagos por gestión y diseños que se entenderían de propiedad de la contratante y; en la fase constructiva u operativa el pago correspondería al avance de la obra según el acta correspondiente, mientras que los gastos del proyecto debían ser atendidos con el fondo rotatorio.

En tal sentido, la terminación unilateral no podía considerarse incumplimiento del contrato, por el contrario, se trató del ejercicio de un derecho previsto en las estipulaciones contractuales que, por tanto, no podía dar lugar a la responsabilidad contractual reclamada, por ausencia de antijuridicidad.

No obstante, considero que en este caso, efectivamente, se confesó un incumplimiento grave por parte de la demandada contratante, al haber reconocido que no constituyó en su totalidad el fondo rotatorio, el cual constituía la fuente de recursos del proyecto constructivo.

Pero, por las razones expuestas, la determinación acerca de la extensión del daño en cuanto a lucro cesante no podía establecerse mediante una simple operación aritmética, esto es la sustracción o resta de lo pagado al valor base de mil millones de pesos, porque en virtud del acuerdo de voluntades las mismas partes previeron que no tendrían certeza de las ganancias dejadas de percibir sino solamente en la

medida en que el proyecto avanzara. De tal forma que, para establecer cuál era la utilidad esperada, no podía partirse de tal suma fija, sino que se debía atender las previsiones y estipulaciones de las partes, es decir, darle utilidad al acuerdo de voluntades y, en tal sentido, si el incumplimiento aconteció en la parte preoperativa entonces ya se sabía que la utilidad esperada no podía ir más allá del anticipo y el pago por la gestión y los diseños, mientras que, si el incumplimiento acontecía en la fase operativa, entonces la probabilidad de la utilidad se alcanzaba por el avance de la obra, recuérdese: “*se causa y paga el acta correspondiente*”.

Por estas razones me distancio de la decisión en cuanto a la causal de terminación y en cuanto a la extensión o monto del daño patrimonial por lucro cesante, aspectos que le restan sentido, utilidad, coherencia y fuerza a lo convenido entre las partes, en desmedro de una sola de ellas que resultó condenada y se está viendo obligada a pagar por un perjuicio cuya existencia no se acreditó, pues el incumplimiento aconteció en la fase preoperativa y, por tanto, no había iniciado la construcción, luego no podía concluirse que la utilidad esperada fuera la totalidad de los honorarios, sino apenas lo causado.

NOTIFÍQUESE

(*Firma electrónica*)

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

Firmado Por:

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**

**Magistrado**

**Sala 001 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: **f765cfe18fea3468c70bbdba9c8307dc739782cb64b61f0a0400e10d0ded4f00**

Documento generado en 22/02/2025 12:51:00 PM

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

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