

TEMA: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA- Solo está legitimado en la causa por pasiva el sujeto que, conforme al derecho sustancial, ostenta la calidad de obligado respecto de la pretensión reclamada. Si no existe esa vinculación material, procede la sentencia anticipada por carencia de legitimación pasiva./ **CANCELACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO-** A terceros que no son acreedores no puede exigírseles la carga de cancelar la hipoteca. /

HECHOS: Los demandados LJPP, JHP y JMPP prometieron vender a SRV un inmueble ubicado en Barbosa (Antioquia), por \$935.000.000. Se transfirió el inmueble y se constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía exclusivamente a favor de LJPP para garantizar el saldo. SRV pagó \$619.000.000 el 24/07/2017 y \$316.000.000 el 30/11/2017, pero hubo incumplimiento en cancelar la hipoteca (04/12/2017), ya que los vendedores no otorgaron la escritura de cancelación. SRV promovió proceso ejecutivo de obligación de hacer, el Juzgado 14 Civil Municipal de Medellín ordenó cancelar la hipoteca (11/02/2019), finalmente el 17/06/2021 el Juzgado 4° Civil Municipal de Ejecución otorgó la escritura 1355 que canceló la hipoteca. El 01/02/2019, SRV prometió vender el inmueble por \$1.935.000.000, condicionado al levantamiento de la hipoteca, al no cumplirse, la venta se frustró. Es así que los demandantes solicitan declarar la responsabilidad civil por no cancelar la hipoteca. El Juzgado 4° Civil del Circuito de Medellín profirió sentencia anticipada parcial y decidió negar la excepción de falta de legitimación activa de GEVR, declarar probada la falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de JHP y JMPP y terminar parcialmente el proceso respecto de estos codemandados. Corresponde a la Sala determinar si los demandados JHP y JMPP se encuentran legitimados en la causa por pasiva para soportar las pretensiones indemnizatorias derivadas del incumplimiento consistente en no cancelar la hipoteca constituida sobre el inmueble, una vez pagado en su totalidad el precio acordado en la compraventa.

TESIS: (...)”... la norma añade que «en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada», entre otros eventos cuando «se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa». Esa denominación no es caprichosa ni mucho menos consagra una tercera clase para los proveídos donde se definen con prontitud tales eventos, sino que simplemente le confiere la categoría de «sentencia» a una determinación trascendental que acorta el camino del pleito poniéndole fin con premura, ante la presencia de una situación jurídica que hace innecesario agotar otras etapas e incluso analizar el fondo de la litis, evitando así el desgaste de la administración de justicia en aras de hacer efectivos los principios de eficiencia y celeridad que se espera de ella.(...) Pero esa previsión concuerda con la actual redacción del artículo 278 del Código General del Proceso, donde la «carencia de legitimación en la causa» obliga al fallador dictar «sentencia anticipada», así no se proponga como defensa, por ser suficiente con que lo advierta en el curso del debate, conservándose la naturaleza de la determinación como «sentencia» propiamente dicha, por la enorme trascendencia que conlleva para las partes trabadas en la litis, sin que al agregado de «anticipada» le reste el significado definitorio de la contienda que tiene. (...)”.(...)En los procesos de responsabilidad civil, el análisis parte del daño, pues sin este no hay lugar a responsabilidad. Se exige además la culpa, entendida como la conducta que no observaría una persona prudente en iguales circunstancias, y el nexo causal, esto es, la relación entre dicha conducta y el perjuicio. La causalidad se examina en dos etapas: la fáctica, para determinar si la conducta fue condición necesaria del daño, y la jurídica, para establecer si puede imputarse como causa que genera la obligación de indemnizar. La conducta antijurídica consiste en la infracción del deber general de cuidado previsto en el artículo 2341 del Código Civil, cuya vulneración, cuando causa daño a terceros, genera la obligación de indemnizar. Basta constatar que el agente no actuó con el cuidado que incluso las personas negligentes emplean en sus propios asuntos. Aunque el proceso se tramitó bajo la denominación de “responsabilidad

civil extracontractual”, la causa —relativa a la cancelación de una hipoteca— tiene naturaleza eminentemente contractual. En rigor técnico, conviene precisar que la responsabilidad que se analiza es contractual, no extracontractual, pues deriva del incumplimiento de una obligación de hacer originada en un contrato y en el gravamen accesorio.(...) la contractual surge del incumplimiento de obligaciones pactadas entre las partes, mientras que la extracontractual proviene de la violación del deber general de no causar daño a otro (art. 2341 C.C.). Esta diferencia incide en aspectos sustanciales como el régimen probatorio, la extensión del deber de indemnizar y la prescripción aplicable. (...)La garantía real se pactó exclusivamente a favor de LJPP para asegurar obligaciones presentes o futuras del comprador, manteniéndose vigente hasta su extinción. En la escritura que finiquitó la promesa no se estipuló obligación alguna para los demás vendedores de cancelar dicho gravamen(...) no se aportó poder debidamente otorgado por JHP y JMPP a la señora LJPP para representarlos en dicho acto. Tampoco se advierte autorización en ese sentido en la escritura pública No.2188 del 24 de julio de 2017, en la cual aquellos intervinieron únicamente en calidad de vendedores. (...)el artículo 2457 dispone que el gravamen real se extingue junto con la obligación principal, así como por la cancelación que el acreedor otorgue mediante escritura pública, de la cual se tome razón al margen de la inscripción respectiva.(...) La legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial para una sentencia estimatoria, pues implica la correspondencia entre las partes del derecho reclamado y las de la relación procesal. Se configura cuando la titularidad afirmada en la demanda coincide con la que las normas jurídicas reconocen. No basta la simple atribución del derecho por el actor, razón por la cual este requisito se ubica entre las condiciones materiales para decidir de fondo, y no entre los presupuestos formales del proceso.(...) En materia de responsabilidad civil, la legitimación en la causa por pasiva exige que el demandado ostente la calidad de obligado frente al derecho reclamado, conforme a la relación sustancial que origina la pretensión. Tratándose de hipotecas, el artículo 2457 del Código Civil establece que su cancelación corresponde exclusivamente al acreedor hipotecario mediante escritura pública, lo que implica que solo quien intervino como acreedor en el acto constitutivo puede ser llamado a responder.(...) Con base en lo anterior, esta Sala considera que, tal como lo expuso el juzgador de primera instancia, los demandados JMPP y JHP no intervinieron en la constitución del gravamen hipotecario mediante una manifestación clara e inequívoca de voluntad, independientemente de su participación en el contrato preparatorio de promesa, el cual se extinguió con la celebración de la compraventa.(...) Los créditos respaldados por el gravamen hipotecario fueron constituidos para pagar exclusivamente a la orden de la acreedora mencionada³⁸, sin que existiera vínculo contractual o extracontractual alguno con el presunto hecho generador del daño del cual se pretende derivar la indemnización reclamada(...) En el caso de marras, la escritura pública de compraventa perfeccionó la transferencia del derecho de dominio, lo que implica que la promesa perdió toda vigencia jurídica, sin que pueda predicarse responsabilidad derivada de ella. Del examen integral de las pruebas documentales aportadas oportunamente y del marco normativo aplicable, esta Sala concluye que la cancelación del gravamen hipotecario constituido mediante la escritura pública No. 2188 del 24 de julio de 2017 era una obligación exclusiva de la acreedora LJPP, conforme a lo dispuesto en el artículo 2457 del Código Civil. La hipoteca, por su naturaleza contractual y accesorio, solo genera efectos entre las partes que la constituyen —acreedor y deudor hipotecarios-, sin que sea jurídicamente viable extender sus consecuencias a terceros que no son beneficiarios del derecho real ni titulares de facultades para modificarlo o extinguirlo.

MP: CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ

FECHA: 12/12/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 12 de diciembre de 2025
Proceso:	Verbal – Responsabilidad civil
Radicado:	05001310300420230035202
Demandantes:	Gloria Elena Vélez Restrepo y Sebastián Ruiz Vega
Demandados:	Lucela de Jesús Pérez de Pineda, Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez
Providencia:	Sentencia 23 de 2025
Tema:	Legitimación en la causa por pasiva. Cancelación de gravamen hipotecario.
Decisión:	Confirma
Magistrada Ponente:	Claudia Mildred Pinto Martínez

ASUNTO POR RESOLVER

Decide la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal la apelación formulada por los demandantes Gloria Elena Vélez Restrepo y Sebastián Ruiz Vega frente a la sentencia anticipada parcial proferida por el Juzgado 4° Civil del Circuito de Medellín el 20 de noviembre de 2024, en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. La pretensión: Los señores Gloria Elena Vélez Restrepo y Sebastián Ruiz Vega, actuando a través de apoderado judicial instauraron la acción de responsabilidad civil extracontractual (SIC) contra Lucela de Jesús Pérez de Pineda, Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez, con el fin de obtener el reconocimiento judicial de las siguientes condenas¹:

¹ Página 5 del archivo 07 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

1.1. A favor de Sebastián Ruiz Vega las sumas de \$1.000.000.000 por lucro cesante y pérdida de oportunidad, y \$93.500.000 por la cláusula penal pactada en la promesa y posterior escritura de venta.

1.2. A favor de Gloria Elena Vélez Restrepo y Sebastián Ruiz Vega 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes por daño moral.

2. Fundamentos fácticos: En respaldo de las pretensiones formuladas, se detallan a continuación los hechos expuestos en la demanda²:

2.1. El 1° de junio de 2017, los demandados Lucela de Jesús Pérez de Pineda, Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez, como promitentes vendedores, y Sebastián Ruiz Vega, casado con Gloria Elena Vélez Restrepo, como promitente comprador, suscribieron ante el Notario 3° de Medellín una promesa de compraventa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.012-22742, ubicado en Barbosa, Antioquia, por un precio de \$935.000.000, pagadero en dos cuotas: \$619.000.000 al otorgamiento de la escritura y \$316.000.000 a más tardar el 15 de diciembre de 2017.

2.2. El 24 de julio de 2017, mediante escritura pública No.2188 en la Notaría 3ª de Medellín, los demandados transfirieron el inmueble a Sebastián Ruiz Vega, constituyendo simultáneamente una hipoteca abierta sin límite de cuantía para garantizar el saldo del precio. La escritura fue registrada el 10 de agosto de 2017.

² Páginas 3 y 4 del archivo 07 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

2.3. Sebastián Ruiz Vega pagó la totalidad del precio pactado: \$619.000.000 el 24 de julio de 2017 y \$316.000.000 el 30 de noviembre de 2017, quedando a paz y salvo según constancia suscrita por Lucela de Jesús Pérez de Pineda.

2.4. Los demandados incumplieron la obligación de suscribir la escritura pública para cancelar la hipoteca el 4 de diciembre de 2017, fecha acordada en la promesa y en la escritura, incurriendo en la cláusula penal de \$93.500.000.

2.5. Ante el incumplimiento, Sebastián Ruiz Vega promovió proceso ejecutivo de obligación de hacer ante el Juzgado 14 Civil Municipal de Medellín, que mediante sentencia del 11 de febrero de 2019 ordenó la cancelación de la hipoteca y condenó en costas a Lucela de Jesús Pérez de Pineda.

2.6. El 1° de febrero de 2019, Sebastián Ruiz Vega celebró promesa de compraventa con Giovanny Herrera Guasca para vender el inmueble por \$1.935.000.000, sujeta a la condición de levantar la hipoteca antes del 5 de abril de 2019. Al no cumplirse la condición, se firmó acta de terminación del contrato, frustrando la venta.

2.7. El 17 de junio de 2021, el Juzgado 4° Civil Municipal de Ejecución otorgó la escritura pública No.1355 en la Notaría 3ª de esta ciudad, cancelando la hipoteca en cumplimiento de la sentencia ejecutiva, 42 meses después del incumplimiento inicial.

2.8. La demora en la cancelación del gravamen impidió la comercialización del inmueble, generando perjuicios materiales (lucro cesante y pérdida de oportunidad) y extrapatrimoniales

(daño moral) a los demandantes. El inmueble tiene un valor actual aproximado de \$1.900.000.000 según avalúo comercial.

2.9. Los perjuicios reclamados ascienden a \$1.293.500.000, discriminados en: \$1.000.000.000 por pérdida de oportunidad, \$93.500.000 por cláusula penal y hasta 100 SMLMV por daño moral.

3. Del trámite en primera instancia: Asignado el asunto por reparto³, en proveído del 22 de septiembre de 2023 el Juzgado 4° Civil del Circuito de Medellín admitió la demanda⁴, ordenando la notificación personal de los demandados y dispuso el traslado de rigor. Seguidamente, en proveído del 11 de octubre de esa anualidad se concedió el amparo de pobreza deprecado por los demandantes⁵, y el 20 de octubre se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 001-1034388, 50S-40678923, 50C-2027439, 350-267518 y 001-704729⁶.

Una vez notificados⁷, los demandados dieron contestación oportuna, oponiéndose a las pretensiones, objetando el juramento estimatorio y elevando excepciones de mérito.

La señora Julieth Hernández Pérez invocó como defensas (i) *falta de legitimación en la causa por activa de Gloria Elena Vélez Restrepo*, (ii) *falta de legitimación en la causa por pasiva de Julieth Hernández Pérez*, (iii) *ausencia de responsabilidad de la codemandada Julieth Hernández Pérez* e (iv) *inexistencia de los perjuicios atribuidos por la demanda*⁸.

³ Archivo 01 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

⁴ Archivo 08 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

⁵ Archivos 11 y 12 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

⁶ Archivo 14 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

⁷ Archivo 43 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

⁸ Archivo 44 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

La codemandada Lucela de Jesús Pérez de Pineda propuso (i) *ausencia de un hecho imputable válido*, (ii) *hecho exclusivo de la víctima*, (iii) *inexistencia de los perjuicios reclamados*, (iv) *falta de legitimación en la causa por activa de Gloria Elena Vélez Restrepo*, y (v) *mala fe, temeridad y maniobras fraudulentas imputables a los demandantes*⁹.

Finalmente, el señor Juan Mauricio Pineda Pérez en similar sentido alegó (i) *ausencia de responsabilidad de Juan Mauricio Pérez de Pineda*, (ii) *hecho exclusivo de la víctima*, (iii) *inexistencia de los perjuicios reclamados*, (iv) *falta de legitimación en la causa por activa de Gloria Elena Vélez Restrepo*, (v) *falta de legitimación en la causa por pasiva de Juan Mauricio Pineda Pérez* y (vi) *mala fe, temeridad y maniobras fraudulentas imputables a los demandantes*¹⁰.

Surtido el traslado de rigor conforme al parágrafo del artículo 110 del Código General del Proceso¹¹, el apoderado de los demandantes guardó silencio.

En auto fechado el 11 de septiembre de 2024, el Juzgado de conocimiento anunció su intención de proferir sentencia anticipada respecto de los demandados Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez, en aplicación del numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso¹².

En consecuencia, el 20 de noviembre de la misma anualidad se dictó sentencia anticipada escrita¹³.

⁹ Archivo 45 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

¹⁰ Archivo 47 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

¹¹ Archivo 50 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

¹² Archivo 67 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

¹³ Archivo 70 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

4. La sentencia apelada: El Juzgado 4° Civil del Circuito de Medellín profirió sentencia anticipada escrita, en la que negó la excepción de falta de legitimación en la causa por activa propuesta frente a la demandante Gloria Elena Vélez Restrepo, y declaró probada la falta de legitimación por pasiva respecto de los codemandados Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez.

Por ende, dispuso la terminación parcial del proceso en relación con estos últimos, ordenó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre sus bienes y continuó el trámite únicamente frente a la señora Lucela de Jesús Pérez de Pineda.

El despacho fundamentó su decisión en que la falta de legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial que impide abordar el fondo del litigio, conforme a la jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia y al numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso.

Precisó que la legitimación exige identidad entre quien reclama el derecho y su titular, así como entre el demandado y la persona obligada. En el caso concreto, se acreditó que Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez, aunque intervinieron en la promesa de compraventa y en la escritura pública, no fueron acreedores hipotecarios ni tenían facultad para cancelar, levantar o modificar la hipoteca abierta sin límite de cuantía, constituida exclusivamente a favor de Lucela de Jesús Pérez de Pineda.

Por lo anterior, se declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de dichos codemandados, ordenando la terminación parcial del proceso y el levantamiento de las medidas cautelares sobre sus bienes.

En cuanto a Gloria Elena Vélez Restrepo, se desestimó la excepción de falta de legitimación activa, al verificarse que ostenta interés jurídico para reclamar perjuicios extrapatrimoniales por su calidad de cónyuge del comprador, aspecto que será objeto de análisis en la sentencia definitiva.

5. La apelación: El apoderado de los demandantes presentó los reparos correspondientes una vez notificada por estado la sentencia escrita¹⁴.

Al momento de sustentar la alzada en esta instancia¹⁵, se cuestionó la decisión del juez de declarar probada la falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez, aduciendo que ambos tenían un vínculo sustancial con la obligación incumplida.

Señala que el inmueble objeto del litigio era copropiedad real de los tres demandados, quienes suscribieron la promesa de compraventa y la escritura pública, recibiendo el precio a prorrata. Además, el comprador firmó tres pagarés a favor de los tres vendedores, lo que evidencia una obligación solidaria en la cancelación de la hipoteca.

Sostiene que Julieth y Juan Mauricio autorizaron expresamente en la escritura a su madre para constituir la hipoteca abierta sin límite de cuantía, comprometiéndose junto con ella a levantarla una vez pagado el precio total.

Aporta como prueba una carta firmada por Lucela Pérez de Pineda en la que se indica que los tres vendedores procederían a cancelar la hipoteca y devolver los pagarés el 4 de diciembre de 2017, lo que acredita la responsabilidad conjunta.

¹⁴ Archivo 71 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

¹⁵ Archivo 07 del cuaderno C03ApelacionSentencia del 02SegundaInstancia.

Según el apelante, el juez ignoró este documento y la normativa aplicable, en especial los artículos 1570 a 1572, 2439 y 2457 del Código Civil, que regulan la constitución y extinción de la hipoteca.

6. Del trámite en segunda instancia: El asunto fue asignado por reparto a este Despacho el 5 de diciembre de 2024¹⁶, por lo cual, en auto del 12 de diciembre siguiente, se admitió el recurso de apelación y se concedió el término para su sustentación, dado que la sentencia fue proferida bajo la vigencia de la Ley 2213 de 2022¹⁷.

Los recurrentes sustentaron oportunamente el recurso¹⁸, del cual se fijó el traslado que trata el artículo 110 del Código General del Proceso¹⁹.

El extremo demandado se opuso a la prosperidad de la alzada precisando que Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez no tienen legitimación en la causa por pasiva, pues nunca fueron acreedores hipotecarios ni intervinieron en la constitución del gravamen. Afirman que la hipoteca fue pactada exclusivamente entre Sebastián Ruiz Vega y Lucela de Jesús Pérez de Pineda, por lo que solo esta última tenía la obligación y facultad de cancelarla, conforme al artículo 2439 del Código Civil, la jurisprudencia y la doctrina especializada.

Agrega que el proceso ejecutivo iniciado por el demandante en 2018 se dirigió únicamente contra Lucela Pérez, lo que confirma su condición de acreedora hipotecaria. Señala además que el

¹⁶ Archivo 02 del cuaderno C03ApelacionSentencia del 02SegundaInstancia.

¹⁷ Archivo 04 del cuaderno C03ApelacionSentencia del 02SegundaInstancia.

¹⁸ Archivo 07 del cuaderno C03ApelacionSentencia del 02SegundaInstancia.

¹⁹ Archivo 13 del cuaderno C03ApelacionSentencia del 02SegundaInstancia.

pago recibido por los otros codemandados no les otorgaba derechos sobre la hipoteca, que no existe hecho imputable que permita atribuirles responsabilidad y que la cláusula penal de la promesa de compraventa es inaplicable, pues perdió vigencia con la firma de la escritura pública²⁰.

II. CONSIDERACIONES

7. Objeto de la apelación: Esta Sala ha reiterado, conforme a lo señalado por su superior funcional y lo dispuesto en los artículos 320, 322 y 328 del Código General del Proceso, que la competencia del tribunal en sede de apelación está limitada a los temas planteados y sustentados por las partes en sus reparos frente a la sentencia, salvo aquellos que el ordenamiento exige resolver de oficio.

8. Problema jurídico: Conforme a lo expuesto por el apelante en la sustentación, corresponde a esta Sala determinar si los demandados Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez se encuentran legitimados en la causa por pasiva para soportar las pretensiones indemnizatorias derivadas del incumplimiento consistente en no cancelar la hipoteca constituida sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 012-22742, una vez pagado en su totalidad el precio acordado en la compraventa.

9. Resolución del problema jurídico planteado:

Conforme al artículo 278 del Código General del Proceso, el juez podrá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en cualquier estado del proceso, entre otros eventos, cuando se encuentre probada la falta de legitimación en la causa. Tal supuesto se

²⁰ Archivo 12 del cuaderno C03ApelacionSentencia del 02SegundaInstancia.

configura en el presente asunto, como lo alegaron los demandados al proponer las excepciones de mérito, sin que resulte necesaria la práctica de pruebas adicionales a las documentales obrantes en el expediente. Sobre este aspecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado lo siguiente:²¹:

*“Sin embargo, a renglón seguido la norma añade que «en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar **sentencia anticipada**», entre otros eventos cuando «se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa».*

Esa denominación no es caprichosa ni mucho menos consagra una tercera clase para los proveídos donde se definen con prontitud tales eventos, sino que simplemente le confiere la categoría de «sentencia» a una determinación trascendental que acorta el camino del pleito poniéndole fin con premura, ante la presencia de una situación jurídica que hace innecesario agotar otras etapas e incluso analizar el fondo de la litis, evitando así el desgaste de la administración de justicia en aras de hacer efectivos los principios de eficiencia y celeridad que se espera de ella.

El hecho de que se produzca la decisión con mayor prontitud de la prevista y sin profundizar en los aspectos sustanciales propuestos, no les resta importancia puesto que su relevancia es innegable, tan es así que se sustrae de la órbita de los autos interlocutorios, cerrándole el camino a las impugnaciones horizontales.

(...)

Pero esa previsión concuerda con la actual redacción del artículo 278 del Código General del Proceso, donde la «carencia de legitimación en la causa» obliga al fallador dictar «sentencia anticipada», así no se proponga como defensa, por ser suficiente con que lo advierta en el curso del debate, conservándose la naturaleza de la determinación como «sentencia» propiamente dicha, por la enorme trascendencia que conlleva para las partes trabadas en la litis, sin que al agregado de «anticipada» le reste el significado definitorio de la contienda que tiene.

(...)”.

Así, cuando el juez advierta que no habrá debate probatorio o que este resulta inocuo, debe proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios ante la claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso²².

²¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Auto AC526-2018 del 12 de febrero de 2018. Radicación No. 76001-31-10-011-2015-00397-01. M.P.: Octavio Augusto Tejeiro Duque.

²² Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC1902-2019 del 4 de junio de 2019. Rad. 11001020300020180197400. M.P.: Margarita Cabello Blanco. En esta decisión se reiteran: CSJ SC132-2018. 12 Feb. 2018. Rad. 2016-01173-00 y SC12137, 15 Ago. 2017, rad. No. 2016-03591-00. “Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el

10. En la demanda se pretende la declaración de responsabilidad civil extracontractual (SIC) de los demandados por los daños ocasionados a los actores, derivados del incumplimiento en la cancelación del gravamen hipotecario constituido mediante la escritura pública No.2188 del 24 de julio de 2017 otorgada en la Notaría 3ª de Medellín sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No.012-22742.

La jurisprudencia²³ ha establecido que la responsabilidad civil exige la concurrencia de tres elementos: hecho antijurídico, daño cierto y nexo causal. El perjuicio, sea emergente o lucro cesante, debe ser real y directo, vinculado a la conducta imputada conforme a las máximas de la experiencia y la sana crítica. Solo son relevantes las causas que, en el curso normal de los acontecimientos, resultan adecuadas para explicar el daño.

En los procesos de responsabilidad civil, el análisis parte del daño, pues sin este no hay lugar a responsabilidad. Se exige además la culpa, entendida como la conducta que no observaría una persona prudente en iguales circunstancias, y el nexo causal, esto es, la relación entre dicha conducta y el perjuicio.

La causalidad se examina en dos etapas: la fáctica, para determinar si la conducta fue condición necesaria del daño, y la

menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata. En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial. (...) Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis. De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane”.

²³ Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC1646-2025 del 21 de agosto de 2025. Radicación No. 11001-31-03-035-2019-00048-01. M.P.: Francisco Ternera Barrios.

jurídica, para establecer si puede imputarse como causa que genera la obligación de indemnizar²⁴.

La conducta antijurídica consiste en la infracción del deber general de cuidado previsto en el artículo 2341 del Código Civil, cuya vulneración, cuando causa daño a terceros, genera la obligación de indemnizar. Basta constatar que el agente no actuó con el cuidado que incluso las personas negligentes emplean en sus propios asuntos²⁵.

Aunque el proceso se tramitó bajo la denominación de “responsabilidad civil extracontractual”, la causa —relativa a la cancelación de una hipoteca— tiene naturaleza eminentemente contractual. En rigor técnico, conviene precisar que la responsabilidad que se analiza es contractual, no extracontractual, pues deriva del incumplimiento de una obligación de hacer originada en un contrato y en el gravamen accesorio.

Si bien ambas modalidades de responsabilidad civil comparten principios comunes —como la reparación integral del daño, la exigencia de nexo causal y la imputación jurídica—, se distinguen por su fuente: la contractual surge del incumplimiento de obligaciones pactadas entre las partes, mientras que la extracontractual proviene de la violación del deber general de no causar daño a otro (art. 2341 C.C.). Esta diferencia incide en aspectos sustanciales como el régimen probatorio, la extensión del deber de indemnizar y la prescripción aplicable.

²⁴ Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC1343-2025 del 9 de junio de 2025. Radicación No. 76001-31-03-013-2006-00294-01. M.P.: Fernando Augusto Jiménez Valderrama.

²⁵ Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC2954-2024 del 16 de diciembre de 2024. Radicación No. 47001-31-03-004-2017-00421-01. M.P.: Francisco Ternera Barrios.

En el caso *sub examine*, la obligación incumplida se originó en un vínculo negocial, razón por la cual el análisis se enmarca en la responsabilidad contractual, aun cuando no se abordará el fondo del asunto por verificarse previamente la falta de legitimación en la causa por pasiva frente a los demandados Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez.

11. De las pruebas documentales se advierte que el 1° de junio de 2017 los señores Juan Mauricio Pineda Pérez, Julieth Hernández Pérez y Lucela de Jesús Pérez de Pineda, como promitentes vendedores, y Sebastián Ruiz Vega, como promitente comprador, suscribieron ante la Notaría Tercera de Medellín un contrato de promesa de compraventa sobre el lote 67 ubicado en Barbosa (Antioquia), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.012-22742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota²⁶.

A través de la escritura pública No.2188 del 24 de julio de 2017, otorgada en la Notaría 3ª de Medellín, se perfeccionó la compraventa del inmueble y se constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el mismo. En la cláusula cuarta de dicho instrumento se estipuló que el precio de la venta ascendía a \$271.000.000 que fueron recibidos a entera satisfacción por los vendedores²⁷.

La garantía real se pactó exclusivamente a favor de Lucela de Jesús Pérez de Pineda para asegurar obligaciones presentes o futuras del comprador, manteniéndose vigente hasta su extinción. En la escritura que finiquitó la promesa no se estipuló obligación alguna para los demás vendedores de cancelar dicho gravamen, como se afirma en el hecho 2.6. de la demanda.

²⁶ Páginas 17 a 26 del archivo 07 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

²⁷ Páginas 18 a 29 del archivo 44 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

En esa misma fecha, Sebastián Ruiz Vega suscribió tres pagarés por \$105.000.000, \$105.000.000 y \$106.000.000, respectivamente, todos a favor de la acreedora hipotecaria, con vencimiento el 15 de diciembre de 2017²⁸.

El 28 de noviembre de ese mismo año, la señora Lucela de Jesús Pérez Pineda remitió comunicación al demandante Sebastián Ruiz Vega, en los siguientes términos ²⁹:

En mi calidad de vendedora y representante de los demás vendedores, me permito solicitarle que el pago de los \$316.000.000 del saldo del precio de la finca que hace parte de La Parcelación POPALITO a usted vendida, se haga a las siguientes cuentas así:

Comercializadora Racing Nit. 900031805-1 – Bancolombia Cta. Ahorros Valor \$106.000.000.	No. 10142579835
Soraida Veruska Soto CC. 43733772 - Banco de Bogotá Cta. Ahorros Valor \$60.000.000.	No. 236030896
Carlos David Osorio CC. 71371406 – Crédito Bancolombia Valor \$125.000.000.	No. 190091934
Carlos David Osorio CC. 71371406 – Bancolombia Cta. Ahorros Valor \$ 25.000.000.	No.10015326043

Igualmente le indico que el día 4 de Diciembre de 2.017, procederemos los vendedores a iniciar la cancelación de la hipoteca y le haré entrega de los pagarés por usted suscritos como garantía de este pago, una vez se hagan estas consignaciones quedando usted a paz y salvo por todo concepto y los pagarés (1) \$105.000.000, (2) \$105.000.000, (3) \$106.000.000, sin ningún valor.

No obstante, no se aportó poder debidamente otorgado por Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez a la señora Lucela de Jesús Pérez Pineda para representarlos en dicho acto. Tampoco se advierte autorización en ese sentido en la escritura pública No.2188 del 24 de julio de 2017, en la cual aquellos intervinieron únicamente en calidad de vendedores.

En auto del 7 de marzo de 2018, el Juzgado 14 Civil Municipal de Medellín libró mandamiento de pago a favor de Sebastián Ruiz Vega y contra Lucela de Jesús Pérez de Pineda, por la obligación de otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria de cancelación de la deuda hipotecaria contenida en la escritura

²⁸ Páginas 34 a 42 del archivo 44 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

²⁹ Página 21 del archivo 37 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

pública No.2188 del 24 de julio de 2017, toda vez que el demandante manifestó haber cancelado la totalidad de la obligación sin que la demandada hubiera suscrito dicha cancelación.

Una vez enterada de dicho asunto, la ejecutada guardó silencio; en consecuencia, en proveído del 11 de febrero de 2019 se ordenó continuar con la ejecución, advirtiéndole que, en caso de incumplimiento, el juez procederá a realizar lo ordenado en su nombre³⁰.

Por escritura pública No.1355 del 17 de junio de 2021 otorgada en la Notaría 3ª de esta ciudad, el Juzgado 4º Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, actuando en nombre de la acreedora Lucela de Jesús Pérez de Pineda, procedió a cancelar el gravamen hipotecario constituido en su favor sobre el inmueble previamente referido³¹:

CUARTO: Que por cuanto la señora LUCELA DE JESUS PEREZ DE PINEDA, recibió del señor SEBASTIAN RUIZ VEGA, el pago total del capital y sus intereses, por auto interlocutorio No. 242 de fecha 11 de febrero de 2019 proferido por el Juzgado 14 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, se ordenó lo siguiente: -----

“PRIMERO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución en favor de SEBASTIAN RUIZ VEGA en contra de LUCELA DE JESUS PEREZ DE PINEDA de acuerdo a lo expuesto en el Mandamiento de Pago, con base en el art. 434 y SS del C.G.P. -----

En consecuencia, el Juez Cuarto Civil de Ejecución Municipal de Medellín, autoridad que avocó el conocimiento una vez ejecutoriada el citado proveído, como lo expresa de manera verbal, se hace presente en este despacho notarial en cumplimiento de la orden impartida por el Juez Catorce (14) Civil Municipal de Oralidad, para cancelar la deuda hipotecaria.-----

12. El artículo 2452 del Código Civil establece que la hipoteca confiere al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada,

³⁰ Archivo 03 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

³¹ Archivo 05 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

sin importar quién la posea y cualquiera que sea el título por el cual la haya adquirido.

Por su parte, el artículo 2457 dispone que el gravamen real se extingue junto con la obligación principal, así como por la cancelación que el acreedor otorgue mediante escritura pública, de la cual se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

En cuanto a la legitimación en la causa, la Corte ha sostenido de manera uniforme que³²:

*“(...) es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o **porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo** (CSJ SC 14 mar. 2002, rad. 6139, reiterada en SC2642-2015 y SC4888-2021, entre otras)”.*

La legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial para una sentencia estimatoria, pues implica la correspondencia entre las partes del derecho reclamado y las de la relación procesal. Se configura cuando la titularidad afirmada en la demanda coincide con la que las normas jurídicas reconocen.

No basta la simple atribución del derecho por el actor, razón por la cual este requisito se ubica entre las condiciones materiales para decidir de fondo, y no entre los presupuestos formales del proceso³³.

³² Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC328-2023 del 21 de septiembre de 2023. Radicación No. 11001-31-99-003-2018-01213-01. M.P.: Octavio Augusto Tejeiro Duque.

³³ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC3598-2020 del 28 de septiembre de 2020. Radicación No. 73001-31-03-006-2011-00139-01. M.P.: Luis Alonso Rico Puerta.

El alto Tribunal de la justicia ordinaria sobre este tema ha explicado que³⁴:

“Ha dicho la jurisprudencia: «La legitimación en causa es, en el demandante, la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca, y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa» (SC, 4 feb. 1992; reiterada S096-1993).

En consecuencia, «la legitimación en la causa de un elemento sustancial, resulta necesario dilucidar si quien demanda es titular del derecho, así como si el demandado está obligado a responder de tal pretensión. No se entendería la ley que hiciera una condenación a la persona que no debe responder por la obligación o el derecho que se reclama, o a la que se demanda por aquella que adolece de la titularidad del derecho y por ende de la pretensión incoada» (SC, 5 ag. 2013, rad. n.º 2004-00103-01).

2.8.2.- Tratándose de controversias contractuales la legitimación se encuentra en las partes de la convención, por tratarse de los sujetos que se encuentran vinculados por su manifestación de la voluntad orientada a producir efectos jurídico-patrimoniales”.

En materia de responsabilidad civil, la legitimación en la causa por pasiva exige que el demandado ostente la calidad de obligado frente al derecho reclamado, conforme a la relación sustancial que origina la pretensión. Tratándose de hipotecas, el artículo 2457 del Código Civil establece que su cancelación corresponde exclusivamente al acreedor hipotecario mediante escritura pública, lo que implica que solo quien intervino como acreedor en el acto constitutivo puede ser llamado a responder.

Así lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia, al precisar que la ausencia de esta correspondencia entre la titularidad sustancial y la procesal conduce a una sentencia desestimatoria, pues no se concibe condenar a quien no está jurídicamente vinculado a la obligación debatida.

³⁴ Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC1718-2025 del 15 de agosto de 2025. Radicación No. 11001-31-99-003-2022-02013-01. M.P.: Octavio Augusto Tejeiro Duque.

La hipoteca es un contrato accesorio que garantiza obligaciones mediante un gravamen sobre un inmueble, celebrado entre acreedor y deudor hipotecario³⁵.

Para su validez requiere capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, además de formalidad y titularidad del bien, pues la hipoteca de cosa ajena carece de eficacia. Cumplidos estos requisitos, confiere al acreedor un derecho real con atributos de oponibilidad, persecución y preferencia, subordinado a la obligación principal³⁶.

La hipoteca, por su naturaleza contractual y accesorio, solo genera obligaciones entre las partes que la constituyen: acreedor y deudor hipotecario. Su finalidad es garantizar el cumplimiento de deudas presentes o futuras mediante un gravamen sobre el inmueble, sin que sus efectos puedan extenderse a terceros ajenos al contrato, quienes no son beneficiarios del derecho real ni titulares de facultades para modificar o cancelar el gravamen.

13. Con base en lo anterior, esta Sala considera que, tal como lo expuso el juzgador de primera instancia, los demandados Juan Mauricio Pineda Pérez y Julieth Hernández Pérez no intervinieron en la constitución del gravamen hipotecario mediante una manifestación clara e inequívoca de voluntad, independientemente de su participación en el contrato preparatorio de promesa, el cual se extinguió con la celebración de la compraventa.

En la segunda parte de la escritura pública 2188, otorgada el 24 de julio de 2017 ante la Notaría Tercera del Círculo de Medellín, se precisó el alcance, contenido y sujetos obligados respecto de

³⁵ Arts. 2454 y 2449 C.C.; arts. 4 y 8 Ley 1579 de 2012.

³⁶ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC3097-2022 del 3 de octubre de 2022. Radicación No. 11001-31-03-032-2015-00070-01. M.P.: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

la constitución de la hipoteca, determinándose que Lucela de Jesús Pérez de Pineda sería la única responsable y beneficiaria del gravamen en su calidad de acreedora.

Además, en este último convenio donde actuaron como transferentes del derecho de dominio, no se obligaron a realizar gestión alguna para cancelar la hipoteca que garantiza exclusivamente las acreencias presentes o futuras de la señora Lucela de Jesús Pérez de Pineda³⁷:

ACTO No. 2

HIPOTECA ABIERTA

Comparece nuevamente el señor **SEBASTIAN RUIZ VEGA**, mayor de edad, ciudadano colombiano, domiciliado y residente en el municipio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.480.738**, de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, quien obra en su propio nombre y quien en adelante se denominará **EL HIPOTECANTE Y DEUDOR** y manifestó: - **PRIMERO:** Que el señor **SEBASTIAN RUIZ VEGA**, de las condiciones civiles antes dichas, para garantizar la deuda adquirida, constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**, a favor de la señora **LUCELA DE JESUS PEREZ DE PINEDA**, ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en el municipio de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **32.472.334**, de estado civil **soltera (por efectos de divorcio) con sociedad conyugal disuelta y liquidada**, quien en adelante se denominará **LA ACREEDORA**, hipoteca que se constituye sobre el siguiente bien inmueble: ---- **TERCERO:** Que la Hipoteca Abierta y sin limite de cuantía que aquí se constituye, garantiza a la **ACREEDORA**, el pago de todas las obligaciones que el señor **SEBASTIAN RUIZ VEGA**, tenga contraída o que contrajere en el futuro para con **LA ACREEDORA**, por cualquier concepto, bien sea directas o indirectas, en sus propios nombres o con otras personas, naturales o jurídicas, individual, conjunta o solidariamente, cualquiera que sea su naturaleza y su origen, derivados de operaciones bancarias en moneda nacional y/o extranjera y los documentos o títulos-valores en que consten o se hagan constar. -----

³⁷ Páginas 21 a 25 del archivo 44 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

QUINTO: Que la Hipoteca Abierta y sin límite de cuantía, que constituye **SEBASTIAN RUIZ VEGA**, garantiza el pago de las obligaciones dichas en el numeral anterior hasta su completa extinción por pago efectivo, sea que éste se haga dentro de los plazos convenidos y al vencimiento de las prórrogas o renovaciones que LA ACREEDORA conceda a EL DEUDOR.-----

SEXTO: Que la Hipoteca Abierta y sin límite de cuantía, que constituye el señor **SEBASTIAN RUIZ VEGA**, garantiza el pago de las obligaciones dichas en el numeral anterior contraídas en los términos de esta escritura, en cuanto a capital, lo mismo que sus accesorios, garantizados con la misma hipoteca.-----

Los créditos respaldados por el gravamen hipotecario fueron constituidos para pagar exclusivamente a la orden de la acreedora mencionada³⁸, sin que existiera vínculo contractual o extracontractual alguno con el presunto hecho generador del daño del cual se pretende derivar la indemnización reclamada:

PAGARÉ

LUGAR Y FECHA DE FIRMA: Medellín, 24 de julio de 2017. -----

VALOR: CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$105.000.000).-----

INTERESES DURANTE EL PLAZO: SIN INTERESES. -----

PERSONA A QUIEN DEBE HACERSE EL PAGO: LUCELA DE JESUS PEREZ De PINEDA. -----

LUGAR DONDE SE EFECTUARA EL PAGO: MEDELLIN.-----

FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OBLIGACION: 15 DE DICIEMBRE DE 2017. -----

DEUDOR, SEBASTIAN RUIZ VEGA, con domicilio en Medellín, en la dirección CARRERA 43 A No. 16 A sur-38 oficina 408, TELEFONO: 3117171268, identificado con cédula No 19.480.738, declaró que por virtud del presente título valor, pagará incondicionalmente a la orden de: **LUCELA DE JESUS PEREZ De PINEDA**, residente en Medellín, en la CALLE 30 AA No 81 A-08, TELEFONO: 3429175, identificada con la cedula de ciudadanía número 32.472.334, o a quien represente sus derechos en la ciudad y fecha de vencimiento arriba indicados, la suma de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$105.000.000)**, los cuales serán cancelados AL ACREEDOR en efectivo el día 15 DE DICIEMBRE DE 2017. -----

³⁸ Páginas 34 a 42 del archivo 44 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

PAGARÉ

LUGAR Y FECHA DE FIRMA: Medellín, 24 de JULIO de 2017. -----
VALOR: CIENTO SEIS MILLONES DE PESOS M.L (\$106.000.000).-----
INTERESES DURANTE EL PLAZO: SIN INTERESES. -----
PERSONA A QUIEN DEBE HACERSE EL PAGO: LUCELA DE JESUS
PEREZ De PINEDA. -----
LUGAR DONDE SE EFECTUARA EL PAGO: MEDELLIN.-----
FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OBLIGACION: 15 DE DICIEMBRE DE
2017. -----
DEUDOR, SEBASTIAN RUIZ VEGA, con domicilio en Medellín, en la dirección
CARRERA 43 A No. 16 A sur-38 oficina 408, TELEFONO: 3117171268,
identificado con cédula No 19.480.738, declaró que por virtud del presente
título valor, pagará incondicionalmente a la orden de: LUCELA DE JESUS
PEREZ De PINEDA, residente en Medellín, en la CALLE 30 AA No 81 A-
08, TELEFONO: 3429175, identificada con la cedula de ciudadanía número
32.472.334, o a quien represente sus derechos en la ciudad y fecha de
vencimiento arriba indicados, la suma de CIENTO SEIS MILLONES DE
PESOS M.L (\$106.000.000), los cuales serán cancelados AL ACREEDOR en
efectivo el día 15 DE DICIEMBRE DE 2017. -----

PAGARÉ

LUGAR Y FECHA DE FIRMA: Medellín, 24 de julio de 2017. -----
VALOR: CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$105.000.000).-----
INTERESES DURANTE EL PLAZO: SIN INTERESES. -----
PERSONA A QUIEN DEBE HACERSE EL PAGO: LUCELA DE JESUS
PEREZ De PINEDA. -----
LUGAR DONDE SE EFECTUARA EL PAGO: MEDELLIN.-----
FECHA DE VENCIMIENTO DE LA OBLIGACION: 15 DE DICIEMBRE DE
2017. -----
DEUDOR, SEBASTIAN RUIZ VEGA, con domicilio en Medellín, en la dirección
CARRERA 43 A No. 16 A sur-38 oficina 408, TELEFONO: 3117171268,
identificado con cédula No 19.480.738, declaró que por virtud del presente
título valor, pagará incondicionalmente a la orden de: LUCELA DE JESUS
PEREZ De PINEDA, residente en Medellín, en la CALLE 30 AA No 81 A-
08, TELEFONO: 3429175, identificada con la cedula de ciudadanía número
32.472.334, o a quien represente sus derechos en la ciudad y fecha de
vencimiento arriba indicados, la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE
PESOS M.L (\$105.000.000), los cuales serán cancelados AL ACREEDOR en
efectivo el día 15 DE DICIEMBRE DE 2017. -----

Obsérvese que el proceso ejecutivo por obligación de hacer — suscripción de escritura pública— se dirigió contra la señora Lucela de Jesús Pérez de Pineda³⁹, perfeccionándose finalmente el instrumento correspondiente por intermedio del juez competente en su nombre, dado que era la única acreedora facultada para extinguir voluntariamente la hipoteca:

³⁹ Archivo 03 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

En consecuencia, el Juzgado Catorce Civil Municipal de Oralidad de Medellín.

RESUELVE:

PRIMERO. ORDENAR seguir adelante con la ejecución en favor de **SEBASTIAN RUIZ VEGA** en contra de **LUCELA DE JESÚS PEREZ DE PINEDA** de acuerdo a lo expuesto en el Mandamiento de Pago, con base en el art. 434 y S.S del C. G. P.

"1.- Librese mandamiento de pago por la vía ejecutiva a favor de SEBASTIAN RUIZ VEGA C.C 19.480.738 contra LUCELA DE JESÚS PEREZ DE PINEDA C.C 32.472.334, para que dentro del término de tres (3) días, contados a partir de la

notificación del presente auto, la demandada proceda, en los siguientes términos:

"Otorgar y suscribir escritura pública protocolaria de la cancelación de deuda hipotecaria contenida en la escritura pública 2188 del 24 de julio de 2017 a favor del señor SEBASTIAN RUIZ VEGA, la cual deberá hacerse en la Notaria 3ª del Círculo de Medellín".

Por cuanto el demandante manifiesta que ya canceló la totalidad de la obligación sin que el demandado le haya firmado la cancelación de la deuda"

SEGUNDO: Si la ejecutada no cumplen con la orden en el término indicado, el Juez procederá a hacerlo en su nombre como lo dispone el artículo 436 del C. G. P.

El extremo actor pretende atribuir responsabilidad civil a Juan Mauricio Pineda Pérez y Julieth Hernández Pérez por el incumplimiento de la acreedora hipotecaria Lucela de Jesús Pérez de Pineda, con fundamento en su participación en negocios anteriores que carecen de relación con dicho gravamen, máxime cuando la promesa se extinguió con la compraventa, acto en el que se dejó constancia de que el precio había sido cancelado en su totalidad.

La promesa de compraventa suscrita el 1º de junio de 2017 entre las partes cumplió su finalidad al celebrarse el contrato prometido mediante la escritura pública de compraventa N°2188 del 24 de julio de 2017 otorgada en la Notaría Tercera de Medellín y registrada el 16 de agosto de 2017 en el folio de matrícula inmobiliaria 012-22742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, según se afirma en el hecho 2.5 de la demanda y es aceptado expresamente por los demandados al momento de dar contestación⁴⁰, sin que surgiera debate sobre este particular.

⁴⁰ Archivos 44, 45 y 47 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia. "Al 2.5. Es cierto que en la anotación 16 del Certificado de Libertad y Tradición No. 012-22742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, se registró la Escritura Pública No. 2.188 del 24 de julio de 2017, otorgada en la Notaría tercera de Medellín".

Lo anterior permite colegir que se extinguieron los efectos propios del contrato preparatorio, pues la obligación principal —celebrar el contrato definitivo— fue satisfecha en su integridad.

En efecto, la jurisprudencia ha precisado que la promesa de compraventa no constituye título traslativo de dominio ni de posesión, dado que su objeto se limita a generar la obligación de celebrar el contrato prometido, presupuesto que implica el reconocimiento del dominio ajeno por parte del promitente comprador. Así, las prestaciones derivadas de la promesa se avienen con la naturaleza del contrato definitivo, en el cual encuentran su fuente, y no con la de la promesa misma, que agota su eficacia en el cumplimiento de una obligación de hacer⁴¹.

Por ello, los efectos del contrato de promesa se extinguen con el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, esto es, con la celebración del contrato prometido. La promesa y el contrato definitivo no pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de este último acarrea la extinción de aquella⁴². Sin embargo, dicho efecto no reviste carácter absoluto, pues pueden subsistir estipulaciones del acuerdo preparatorio que no fueron incorporadas al contrato prometido, siempre que se trate de obligaciones válidas y eficaces y que no resulten incompatibles con el contenido del contrato celebrado. En tal sentido, la autonomía de tales cláusulas se preserva únicamente en la medida en que no contraríen la naturaleza ni las disposiciones del negocio principal.

⁴¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019. Radicado No. 11001-31-03-031-1991-05099-01. M.P.: Álvaro Fernando García Restrepo.

⁴² Sentencia SC2221 de 2020 reiterada en la SC1964 de 2022 de la Corte Suprema de Justicia. Citada por la Sala Tercera Civil de Decisión, Tribunal Superior de Medellín. Sentencia 027 del 26 de marzo de 2025. Radicado No. 05001310301220230028501. M.P.: Martha Cecilia Ospina Patiño.

En el caso de marras, la escritura pública de compraventa perfeccionó la transferencia del derecho de dominio, lo que implica que la promesa perdió toda vigencia jurídica, sin que pueda predicarse responsabilidad derivada de ella.

El único aspecto que podría considerarse subsistente del acuerdo contenido en la promesa de compraventa es la estipulación de que la escritura de cancelación de hipoteca debía otorgarse el día hábil siguiente al pago, a las 10:00 a.m., en la Notaría Tercera del Círculo de Medellín, dado que dicho punto no fue regulado expresamente en la escritura que formalizó el contrato prometido.

En la misiva del 28 de noviembre de 2017, la señora Lucela de Jesús Pérez de Pineda solicitó al señor Sebastián Ruiz Vega el pago de la suma de \$316.000.000, incorporada en los pagarés constituidos a favor de la primera, precisando que el 4 de diciembre siguiente iniciaría la cancelación de la hipoteca y entregaría los títulos valores, una vez se realizaran las consignaciones correspondientes en las cuentas informadas, las cuales no pertenecen a ninguno de los demandados.

Aunque la señora Pérez de Pineda se refiere en plural como parte vendedora, lo cierto es que ella es la única beneficiaria de las obligaciones mercantiles y del gravamen real que las respalda, sin que exista poder otorgado por Juan Mauricio Pineda Pérez y Julieth Hernández Pérez para perfeccionar compromiso alguno en su nombre.

14. Conclusión: Del examen integral de las pruebas documentales aportadas oportunamente y del marco normativo aplicable, esta Sala concluye que la cancelación del gravamen hipotecario constituido mediante la escritura pública No. 2188 del 24 de julio de 2017 era una obligación exclusiva de la

acreedora Lucela de Jesús Pérez de Pineda, conforme a lo dispuesto en el artículo 2457 del Código Civil. La hipoteca, por su naturaleza contractual y accesorio, solo genera efectos entre las partes que la constituyen —acreedor y deudor hipotecarios—, sin que sea jurídicamente viable extender sus consecuencias a terceros que no son beneficiarios del derecho real ni titulares de facultades para modificarlo o extinguirlo.

En el caso concreto, se acreditó que los señores Juan Mauricio Pineda Pérez y Julieth Hernández Pérez participaron únicamente en la escritura de compraventa como transferentes del dominio, sin asumir obligación alguna relacionada con la cancelación del gravamen. Tampoco existe prueba de autorización o coligamiento contractual que les imponga tal deber. Por ello, la titularidad afirmada en la demanda no coincide con la que las normas sustanciales reconocen, lo que impide configurar la legitimación en la causa por pasiva.

Siendo la omisión de la acreedora hipotecaria el hecho generador del daño alegado resulta improcedente atribuir responsabilidad a quienes no intervinieron en el acto constitutivo ni ostentan facultades para extinguir la hipoteca.

En consecuencia, se confirma la decisión que declaró probada la excepción de falta de legitimación por pasiva de Julieth Hernández Pérez y Juan Mauricio Pineda Pérez, y ordenó la terminación parcial del proceso respecto de dichos demandados con el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda decretada sobre sus bienes⁴³.

Finalmente, esta Sala se abstendrá de imponer condena en costas a la parte demandante y apelante, en aplicación del

⁴³ Archivo 14 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

artículo 154 del Código General del Proceso, por cuanto goza del amparo de pobreza concedido mediante auto del 11 de octubre de 2023⁴⁴.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia anticipada parcial proferida por el Juzgado 4° Civil del Circuito de Medellín el 20 de noviembre de 2024.

SEGUNDO: SIN CONDENA en costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de primer grado para que continúe el trámite pertinente en el ámbito de su competencia.

Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
Magistrada

⁴⁴ Archivo 12 del cuaderno C01Principal del 01PrimeraInstancia.

(Firmado electrónicamente)
NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

(Firmado electrónicamente)
MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 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:
faf6793126fcbf67ec46d87a70f2a3c9dcbc9891a30271455c8
0d6f89c098348

Documento generado en 12/12/2025 09:07:47 AM

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