

TEMA: EFECTOS DE LA TERMINACIÓN UNILATERAL-En este caso prevalece la conducta desplegada por la promitente vendedora para dar por terminado el contrato de promesa de compraventa, que es concluyente en demostrar ese inequívoco designio unilateral de anular su fuerza obligatoria, sin que sea procedente la acción de cumplimiento, por sustracción de materia.

HECHOS: Solicitó la demandante se ordene el cumplimiento forzoso del precitado contrato y se ordene la suscripción de la escritura pública prometida, así como la entrega real y material al comprador, fecha en la que se hará el pago de contado del precio restante de estos bienes inmuebles. En sentencia de primera instancia el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín desestimó las pretensiones incoadas en la demanda.

TESIS: (...) Como puede verse, las partes en forma pacífica se atuvieron a la validez del contrato de promesa el pasado 25 de noviembre de 2020, el cual tenía como objeto, según la cláusula primera, transferir el derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles (...) Sin embargo, en este caso se imponía para el Juez a quo el dilucidar, a manera de tema primario y relevante, la existencia y exigibilidad de las obligaciones reclamadas por el impulsor del proceso y, al respecto, se observa que no obstante estar las pretensiones dirigidas a la orden judicial de cumplimiento del “contrato de promesa de compraventa” y la consecuente condena en perjuicios, lo cierto es que las pruebas y los hechos de la demanda daban cuenta de la previa terminación unilateral de este vínculo contractual, facultad ejercida por parte de la constructora Capital Medellín S.A.S. haciendo uso del clausulado mismo del contrato. Y es que como se había anunciado en antes, la Corte Suprema de Justicia al abordar el tema sobre la cláusula resolutoria expresa, al citar y aplicar su mismo precedente expuso: Años más tarde, en la SC 30 ago. 2011, rad. 1999-1957-01, insistió en que las partes están facultadas para pactar una condición resolutoria expresa que les permita poner fin unilateralmente al vínculo jurídico... (...) Bajo este entendido, cuando la condición resolutoria convencional consista en un hecho diferente a las obligaciones asumidas por las partes en el contrato, cualquiera de ellas podrá reclamar los efectos derivados tan pronto como el hecho condicionante se presente. Contrario sensu, si dicho pacto accidental radica en el incumplimiento de los débitos a cargo de los contratantes, únicamente el afectado por esa infracción podrá obtener beneficios. (...) Por consiguiente, respecto a lo discutido por el recurrente acerca de la ineficacia de la jurisdicción al permitirle al promitente vendedor adueñarse de gruesas sumas de dinero sin mediar un pronunciamiento judicial, debe indicarse que, precisamente, la sentencia protege la intangibilidad de los intereses que en su momento las partes entendieron regularían la relación jurídica que libremente quisieron celebrar y, como expresión de esa autonomía privada, el clausulado del contrato facultaba al otro contratante para declarar la terminación unilateral sobre lo que las partes entendieron constituía incumplimiento contractual, amén de no ser forzosa la declaración judicial del mismo, conforme lo consagró la extensa cláusula quinta (...) Fue entonces bajo la ley misma del contrato que la promitente vendedora dedujo las sumas pactadas como sanción por el incumplimiento, renunciando a la formalidad del requerimiento y constitución en mora, además, le informó al contratante tildado de incumplido que el remanente se encontraba disponible en el fondo de la fiduciaria para su reclamación (...) En síntesis, la solución que se aviene a este caso para brindar al asunto una salida acorde a la justicia y la Ley, conforme lo proclama el artículo 282 del C. G. del P., es reconocer de oficio la excepción de “Carencia actual de objeto”, por cuanto el denominado “...contrato de promesa de compraventa conjunto de uso mixto Metropolitan P.H...”, se encuentra terminado, pues, como se ha establecido ampliamente, tratándose de condición resolutoria expresa “...debe ser estipulada por las partes, lo que la convierte en un elemento accidental del negocio jurídico. En este caso, si el hecho previsto se verifica, el contrato se extingue automáticamente (ipso iure), sin necesidad de acudir a un juez...” Consecuente

con ello, no hay lugar a ordenarse el reintegro de la suma entregada por el promitente comprador, pues la constructora puso a su disposición en la cuenta de la fiduciaria la suma que contractualmente debe reintegrarle como anticipo del negocio, sin que se mostrara inconformidad alguna al respecto. (...) Ahora bien, de darse por superada la existencia y validez del contrato de promesa, si alguna discusión cupiera sobre el punto, debe precisarse que la misma Corte Suprema de Justicia en la sentencia citada ut supra, recalca que este tipo de controversias judiciales pueden gravitar sobre la validez de la tipificación del incumplimiento que el co-contratante utilizó para ultimar unilateralmente el contrato, como que “cuando las partes pactan una condición resolutoria como causal de extinción del contrato ante un eventual incumplimiento, y surgen discrepancias sobre la existencia del hecho condicionante -en particular, respecto de su producción, o de sus efectos jurídicos-, solo la parte cumplidora, es decir, la acreedora afectada, está legitimada para solicitar, no que sean declarados, -pues esto ocurre de pleno derecho (ope legis)-, sino que se verifique la realización del supuesto fáctico y se constate la extinción del acuerdo contractual...” (...) El contrato se extinguió y por esa potísima razón es que no cabía ejercitar la acción de cumplimiento. Pero en gracia de discusión, la inexistencia de un otro sí, implicaba que el asunto debía dilucidarse a trasluz del contrato de promesa de venta que, como tal, no fue honrado en los términos contractuales fijados para el pago del precio de los inmuebles prometido en venta, por ende, la carencia de un requisito de esa índole, era suficiente para negar cualquier pretensión basada en responsabilidad contractual, luego, no queda más camino al Tribunal que confirmarla, pero por las razones vertidas por la Sala del Tribunal.

MP: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 20/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO M. PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA



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

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

Lugar y fecha	Medellín, veinte (20) de marzo del dos mil veintiséis (2026)
Proceso:	Verbal
Radicado:	05001 31 03 008 2022 00342 01
Parte demandante:	Inversiones Inmobiliarias Chuscalito S.A.S.
Parte demandada:	Constructora Capital Medellín S.A.S. y otros
Providencia	Sentencia
Tema:	Efectos de la terminación unilateral. En este caso prevalece la conducta desplegada por la promitente vendedora Constructora Capital S.A.S. para dar por terminado el contrato de promesa de compraventa, que es concluyente en demostrar ese inequívoco designio unilateral de anular su fuerza obligatoria, sin que sea procedente la acción de cumplimiento, por sustracción de materia.
Decisión:	Confirma sentencia, pero por otras razones.
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

Se ocupa la Sala de decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante “Inversiones Inmobiliarias Chuscalito SAS”, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 15 de agosto de 2024, en el trámite del procedimiento verbal, incoado por “Inversiones Inmobiliarias Chuscalito S.A.S.”, en contra de la “Constructora Capital Medellín S.A.S, Fiduciaria Bogotá S.A. y Fideicomiso Lote Metropolitan.”

I. Antecedentes

II. El contrato objeto de la pretensión de cumplimiento.

i) Entre Inversiones Inmobiliarias S.A.S. y Constructora Capital S.A.S., se suscribió un contrato de promesa de compraventa el pasado 25 de noviembre de 2020, en el que la promitente vendedora se comprometió a transferir por compraventa los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **001-179958** y **001-156248**, correspondiente al apartamento T1-2029 y parqueadero 02016, respectivamente, así como el uso exclusivo del cuarto útil 02065, que hacen parte de la Urbanización Metropolitan P.H., administrada por Fiduciaria Bogotá y el Fideicomiso Lote Metropolitan que es donde se construyó la torre que integraba los bienes prometidos en venta.

Pretende entonces la parte demandante que el juez ordene el cumplimiento forzoso del precitado contrato y se ordene la suscripción de la escritura pública prometida, así como la entrega real y material al comprador, fecha en la que se hará el pago de contado del precio restante de estos bienes inmuebles.

Consecuencialmente, solicitó el pago de la indemnización por daños y perjuicios ocasionados a la demandante, los cuales tasó en la suma de \$9.000.000 a razón del canon mensual producido por estos inmuebles y los que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda.

Subsidiariamente, solicitó la condena al pago de las arras de retractación por valor de \$227.537.800 que corresponde al valor de \$113.768.900 que ya había pagado hasta el 30 de noviembre de 2021, más otra suma igual.

1. Fundamentos Fácticos.

Se sintetizan de la siguiente manera:

Narra la sociedad demandante que el precio fijado por los inmuebles fue de **\$486.533.000** pactando pagar a cargo del promitente comprador una cuota inicial de **\$145.959.900** en un plazo de 31 meses, los restantes **\$340.573.100** los debía pagar el promitente comprador el 11 de mayo de 2022 y la escritura pública que perfeccionaría la promesa se suscribiría el **6 de abril de 2022**.

Expresa, que cumplió con el plan de pagos, realizando las consignaciones del monto de la cuota allí relacionada hasta el 30 de noviembre de 2021, fecha en que el promitente vendedor pretendió imponerle la obligación de tramitar crédito hipotecario bajo el apremio de dar por terminado de manera unilateral el contrato y cobrar la cláusula penal, no obstante, dados los sobre costos que este trámite genera (intereses, peritos, etc.), optó por pagar los restantes **\$340.573.100** de contado, para completar el precio de la negociación.

Señala, que cuando trató de pagar la cuota del mes de diciembre de 2021, la fiduciaria le informó que se había cancelado el encargo fiduciario número **0000547977** por desistimiento unilateral de la constructora. Adicionalmente, le cobra la penalidad del 10% invirtiendo los efectos del artículo 1859 del Código Civil, por haberse retractado unilateralmente de la negociación, cláusula aplicable por disposición del artículo 1861 del Código Civil.

Que si bien no firmó el otro sí con el cual el promitente vendedor pretendía modificar de forma unilateral el clausulado del contrato, de los múltiples correos enviados, se puede inferir que aquella tenía pleno conocimiento de que el valor restante del precio se haría de contado el **11 de mayo de 2022**. Advierte, entonces, que asistió a la Notaría en la fecha y hora estipulada, pero el promitente vendedor no se hizo presente, por lo que debe accederse a la pretensión incoada con la respectiva indemnización de perjuicios.

2. Actuación procesal.

El Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín admitió la demanda mediante providencia del 14 de diciembre de 2022 (cfr. pdf. 17) y ordenó la notificación de la parte demandada.

3. Contestación de la demanda.

3.1. La Constructora Capital Medellín S.A.S. llegó al proceso para oponerse a las pretensiones de la demanda y señaló que la sociedad demandante inicialmente suscribió el contrato para vincularse a la adquisición de inmuebles en el proyecto Metropolitan, comercializado por Constructora Capital Medellín S.A.S. y allí “...se precisó al cliente comprador que, al haber elegido una forma de pago del inmueble que incluía crédito bancario, debía contar con crédito aprobado para el pago del saldo a más tardar el día 16 de julio de 2021...” que, en dicho contrato quedó pactada la obligación de tramitar el crédito por lo menos diez (10) meses antes de la entrega del inmueble.

Indica que, por cumplimiento de las condiciones de giro o punto de equilibrio, fueron trasladados los recursos para el desarrollo del proyecto. Por esta razón, cada uno de los clientes compradores debía vincularse al patrimonio autónomo constituido para el desarrollo de la etapa OPERATIVA del proyecto, que se denominó “Fideicomiso Metropolitan”, allí se formalizó en noviembre de 2020 donde se estipuló como obligación contractual pagar a través de crédito hipotecario.

Que luego de una serie de cruce de correos electrónicos en torno a los términos contractuales del pago, hubo desidia y negativa a cumplir por parte de la sociedad demandante quien *“...desde su vinculación al proyecto, {trata de} imponer sus propias reglas y razones, desconociendo que el contrato es ley para las partes y una sola parte no puede decidir cambiar su forma de pago o no aportar la constancia de aprobación del crédito si no lo considera necesario, pese a haberlo asumido como compromiso, pues el proyecto DEBE garantizar la fuente de pago de sus clientes sin estar obligado a presumir que el cliente que ya cambió y pagará de contado, así lo hará por un mero dicho, cuando el pacto contractual establece cosa distinta...”*

Seguidamente, objetó el juramento estimatorio y se opuso a las pretensiones de la demanda, a través de las excepciones que se dio en llamar: **i)** Incumplimiento definitivo de las obligaciones a cargo de la parte demandante en el contrato de promesa de compraventa objeto de la demanda, que facultaron a la demandada para dar por terminado válidamente dicha promesa; **ii)** Excepción de contrato no cumplido; **iii)** Ausencia de derecho de la demandante a exigir cumplimiento de un contrato

inexistente o reclamar perjuicios. Nadie puede beneficiarse de su propia culpa; **iv)** Inexistencia de incumplimiento; **v)** Improcedencia de cobro de arras de retractación; **vi)** Inexistencia e improcedencia de reclamación de perjuicios; **vii)** Mala fe.

3.2. La Fiduciaria Bogotá fue insistente en señalar que *“...NO LE CONSTA LO ALLÍ ENUNCIADO, comoquiera que no ha celebrado negocio alguno con la demandante. Téngase en cuenta, que el extremo activo depositó sumas de dinero a favor del encargo fiduciario del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Metropolitan; dineros que la Fiduciaria recibió y administró en calidad de vocera y administradora de aquel y en las cuentas bancarias establecidas para el desarrollo del fideicomiso, distintas a las de mi prohijada. Obsérvese que los contratos de fiducia mercantil no son celebrados entre los fideicomitentes y los compradores de los inmuebles objeto del proyecto de construcción, estos últimos se vinculan a los contratos de fiducia mercantil a través de la carta de instrucción de la unidad de vivienda, pero en estrictez, no suscriben los contratos fiduciarios...”*

Lo anterior dio pie para que formulara las siguientes excepciones: **i)** Falta de Legitimación en la Causa por pasiva en cabeza de la Fiduciaria Bogotá S.A; **ii)** Inexistencia de relación contractual entre el demandante y el Fideicomiso demandado; **iii)** Ausencia de Responsabilidad Contractual de Fiduciaria Bogotá S.A. que la excluye de ser solidariamente responsable de los hechos expuestos en la demanda; **iv)** Improcedencia de incoar pretensiones de una promesa de compraventa respecto de un sujeto diferente de los promitentes vendedores.

3.3. Por su parte, el **Fideicomiso Lote Metropolitan cuya vocera y administradora es Fiduciaria Bogotá S.A.**, expresó que el contrato de vinculación terminó por incumplimiento de la sociedad promitente compradora *“...que fue acreditado ante el Fideicomiso de manera que se procedió a la desvinculación de la demandante del mismo. Además, los dineros en su favor una vez terminado el contrato y descontada la cláusula penal en favor de la promitente vendedora, fueron dejados a disposición de la demandante en fondo común de la sociedad fiduciaria, donde hoy permanecen a la espera de su reclamación...”*

A partir de lo anterior, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló el siguiente grupo de excepciones: **i)** Falta de legitimación en la causa por pasiva del Fideicomiso Lote Metropolitan para comparecer a este proceso, los fideicomisos NO tienen capacidad para ser parte y comparecer a un proceso, pues no tienen personería jurídica; **ii)** Falta de legitimación en la causa por pasiva del Fideicomiso Lote Metropolitan para comparecer a este proceso, por no hacer parte del contrato que lo fundamenta, **iii)** Imposibilidad de vincular el alcance del objeto de este proceso a mi representada. Principio de relatividad de los contratos; **iv)** Inexistencia de obligación solidaria respecto de las codemandadas; **v)** Inexistencia de incumplimiento contractual a cargo de mi representada; **vi)** Incumplimiento definitivo de las obligaciones a cargo de la parte demandante en el contrato de promesa de compraventa objeto de la demanda. El Fideicomiso voceado por Fiduciaria Bogotá únicamente cumplió la instrucción de su Fideicomitente; **vii)** Improcedencia de cobro de arras de retractación, **viii)** Inexistencia e improcedencia de reclamación de perjuicios.

4. La sentencia apelada.

Fenecido el trámite del proceso previsto en el C. G. del P., el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones el pasado 14 de agosto de 2024.

Partió el funcionario por circunscribir el problema jurídico a la acreditación de los presupuestos de la pretensión de cumplimiento, para dicho efecto, halló acreditado la existencia y validez del contrato bilateral de promesa de compraventa celebrado en noviembre de 2020, no así el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte demandante, por cuanto quedó establecido contractualmente que se pagaría el precio mediante un crédito hipotecario y para poder pagar de contado se requería la suscripción de otro sí, el cual se fue dilatando en el tiempo y no llegó a firmarse.

Acentuó entonces que “...lo que se encuentra demostrado en este proceso, es que la parte demandante, debiendo aportar carta de aprobación del crédito o firmar el otro sí, para lo correspondiente al pago de contado, no lo hizo, y ante tal incumplimiento que está demostrado y debidamente afirmado desde la demanda, la parte demandada hizo uso de lo que estaba pactado en el contrato, es decir, de dar por terminado esa promesa de contrato, esa vinculación a la fiducia y producido ello también, se le informó a la parte demandante que no debía continuar realizando pagos, porque se entendía que estaba terminado el contrato, lo cual le fue notificado a la parte demandante...”

Lo anterior, bastaba para denegar las pretensiones por cuanto la acción está prevista para el contratante que ha cumplido o se allanó a cumplir, lo cual lejos estuvo de hacer el demandante, por lo que no había lugar para “...reclamar condena alguna por pago de perjuicios y menos por arras, que por lo demás debía ser pactadas y realmente no lo fueron...”

5. El recurso de apelación.

Inconforme con lo así decidido, el extremo demandante interpuso el recurso de apelación el cual fundamentó en lo siguiente:

Narra que en el proceso quedó claramente establecido que la demandante no incumplió con el pago del precio de los bienes inmuebles objeto de la promesa de compraventa “...porque como se explicó en la demanda, comunicó oportunamente a la promitente vendedora aquí codemandados que no haría el crédito hipotecario sino que pagaría de contado el precio de los inmuebles objeto de la compraventa...”; agrega, que se está sancionado a la promitente compradora por un hecho futuro que ni siquiera había ocurrido para cuando se le bloqueó la cuenta en el año 2021 y “la escritura pública que perfeccionaría el contrato de promesa de compraventa sería firmada mucho más adelante, el 06 de abril de 2022...”, fecha en la que se acudió a la Notaría conforme el acta de comparecencia allegada al proceso.

Hace énfasis en que no firmó el otro sí porque allí “la promitente vendedora modificó sustancialmente la cláusula novena del contrato promesa de compraventa donde la vendedora

se auto exoneraba de obligaciones inicialmente contraídas...”, de modo que “donde se hubiera redactado el otro sí, única y exclusivamente para el pago de contado, sin modificar de forma sustancial la cláusula novena del contrato promesa de compraventa aspecto que no fue tratado por el juez en la sentencia de fondo, con toda seguridad hubiera sido firmado por el promitente comprador aquí demandante...”

Alude así mismo, que la parte demandada dio por terminado el contrato de forma unilateral, cuando aún no había llegado la fecha para hacer el pago del precio de los inmuebles objeto de negociación y se dejó de pagar debido al bloqueo de la forma en que se venían haciendo los pagos.

Indica que la retractación se entiende pactada por virtud de lo establecido en el artículo 1861 del Código Civil y que el promitente comprador siempre cumplió con la obligación de pagar el precio de la compraventa, siendo la demandada quien decidió darlo por terminado, resaltando que *“si en todos los contratos las partes pueden declarar resueltos los contratos, darlos por terminados de forma unilateral, apoderarse de importantes sumas de dinero de la otra parte y argumentar supuestos incumplimientos contractuales, entonces no tendría ningún objeto la existencia de la jurisdicción civil y perdería eficacia toda la normatividad del código civil en lo referente a los contratos...”*

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que

sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

III. Consideraciones

1. Los presupuestos procesales.

Se encuentran satisfechos para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandante, de igual manera, no se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar sus tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

2. Precisión preliminar sobre la legitimación en la causa de los extremos litigiosos.

La legitimación en la causa un presupuesto de la sentencia y como la fiduciaria alegó falta de legitimación, tema frente al cual el juez del caso muy poco dijo al respecto, entonces amerita que el Tribunal haga algunas precisiones sobre la legitimación en la causa de las fiduciarias demandadas, como pasa hacerse.

Entre los requisitos que permiten predicar la idoneidad del proceso y, por tanto, dan paso a la posibilidad de proferir una decisión formalmente apta para desatar de mérito la *litis*, se distingue el denominado presupuesto de la legitimación en la causa, el cual parte de la concepción clásica de que todo

demandante es titular de un derecho subjetivo cuya protección clama ante la jurisdicción a través de una acción.

Es esa cualidad o titularidad, la que lo legitima por activa para solicitar del juez la tutela jurídica y exigir de su convocado a juicio la prestación que reclama, quien obvia y correlativamente debe ser el sujeto **obligado sustancialmente** a garantizar o ejecutar eventualmente la prestación que clama el demandante. Sobre dicho concepto, expresó el maestro Hernando Devis Echandía que:

“...la legitimación en la causa determina quienes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto, y, por tanto si es posible resolver la controversia que respecto a esas pretensiones existe, en el juicio, entre quienes figuran en él como partes (demandante, demandado e intervinientes) en una palabra: si actúan en el juicio quienes han debido hacerlo, por ser las personas idóneas para discutir sobre el objeto concreto la litis (...) Estar legitimado significa para nosotros que en el caso existir la relación jurídica o el derecho pretendidos en el demanda, sería el demandante su titular y quien tiene interés en su declaración o realización, y el demandado, el sujetos llamado a controvertir ese pretendido derecho o la persona frente a la cual la ley autoriza que se declare esa relación jurídica.”¹

¹. DEVIS ECHANDIA, Hernando. Nociones Generales de Derecho Procesal Civil. Editorial Temis. Bogotá. 2009. Páginas 353 y 357

Con base en lo anterior, se ha dicho que la legitimación en la causa conlleva a la ideación de un juicio sobre cuáles son los sujetos que deben concurrir o ser convocados al proceso, esto es, sobre quiénes están legitimados para pretensionar o solicitar tal o cual prestación, lo que indubitablemente se encuentra atado a la titularidad otorgada por el derecho sustancial, reiterando la concepción de la legitimación en la causa sostenida por el maestro Devis Echandia², quien -valga repetirlo-, estima la “*legitimatio ad causam*” como una cuestión sustancial, más que un presupuesto procesal, doctrina acompañada por nuestro máximo Tribunal en lo civil, quien, a lo largo de estos años, ha reiterado:

“<<La legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico>> (U. Rocco, tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis - Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, <<es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste>> (Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, <<según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la “legitimatio ad causam” consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de

². *Ib.* página 339.

Derecho Procesal Civil, I, 185)>> (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, <<el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular>> (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). >> (Sentencia de octubre 14 de 2010, exp. 1101-3101-003-2001-00855-01, M.P. William Namén Vargas).”

En concordancia con lo expuesto, vemos que la fiduciaria alegó que el objeto de la litis no debe mencionarla, no obstante, bastaría con otear los hechos que fundamentan la presente acción, para de inmediato desentrañar la calidad y el móvil por el cual fueron citadas a juicio las sociedades Fiduciaria Bogotá S.A. y Fideicomiso Lote Metropolitan -cuya vocera es aquella Fiduciaria-, las cuales son acusadas por el demandante en cuanto que, como administradoras y ejecutoras de los recursos del proyecto inmobiliario Metropolitan P.H. (mencionadas en la cláusula décimo octava y vigésima quinta del contrato de promesa (cfr. p. 18 y 20 pdf. 05), bloquearon de forma indebida las cuentas de la sociedad promitente compradora vinculada al fideicomiso, con el fin de evitar que cumpliera con el plan de pagos acordado con la Constructora Capital Medellín S.A.S., quedando excluida del proyecto inmobiliario.

En este punto, estima la Sala de cardinal importancia diferenciar aquellas obligaciones dimanantes de la administración del patrimonio autónomo, que es lo que

podríamos entender como responsabilidad directa o personal de la sociedad fiduciaria, y aquella hipótesis donde se cuestiona la ejecución de sus labores, con cargo al patrimonio autónomo, constituido para la finalidad consabida y, como es apenas lógico, si bien concurre la misma persona jurídica estatutaria - Fiduciaria Bogotá S.A.-, su comparecencia no se surte en la misma calidad, ya que, mientras en la acción directa o personal, aquella -la sociedad- resiste las pretensiones en calidad de administradora, justamente ese sería su nexo de causal o factor de imputación de responsabilidad, donde los actos censurados son los manejos dados en la ejecución de su labor profesional y, donde una eventual condena se direcciona respecto de su patrimonio propio y no respecto de aquel que administra.

En el otro supuesto, podemos decir que aquella se ampara en calidad de vocera, es decir, que retomando algunos conceptos básicos de la teoría general del proceso, acude en representación del patrimonio autónomo, mismo que, sin ser persona jurídica, se le ha reconocido capacidad para ser parte en el proceso, pero cuya comparecencia al mismo se establece en su vocera, es decir, la sociedad fiduciaria, en este último evento -cuando concurre como vocera-, la eventual condena que se imponga se direcciona con cargo al patrimonio autónomo administrado, nótese aquí la relevancia de la distinción que pasa de efectuarse.

Pero, a la postre, tal pretensión de obligación al todo, de tener acogida, sobrepasaría el principio de separación patrimonial por la conformación del patrimonio autónomo y el de la Fiduciaria, pues, según la H. Corte Suprema, esa ficción

jurídica se rompe en determinadas hipótesis, prevaleciendo su responsabilidad personal:

“...La inobservancia de los cánones rectores inherentes a su condición de profesional experto, la ruptura de la confianza otorgada, el incumplimiento de sus deberes legales y contractuales, la inobservancia de la diligencia exigible, los cánones explícitos e implícitos rectores de su profesión, de las instrucciones impartidas, su extralimitación o sustracción inmotivada, compromete su responsabilidad directa, personal y su patrimonio por los daños causados a las partes o terceros, sin extenderla, por supuesto, a los resultados exitosos del negocio fiduciario, o sea, a sus resultados...”³

En ese mismo sentido, recientemente la Corte Suprema⁴, refiriéndose a la legitimación de la fiduciaria como profesional administrador, indicó:

Total, la materia en discusión es el cumplimiento de las obligaciones a cargo de Alianza Fiduciaria, como sociedad especializada en servicios financieros, en el marco de la *fiducia mercantil de administración de proyecto inmobiliario modalidad VIS exención tributaria, fideicomiso ‘Ciudadela La Hacienda’*, siendo la llamada a resistir la pretensión esgrimida en su contra.

³ Ibidem. CSJ. Sentencia del 01 de julio de 2009. M.P. William Namén Vargas. Expediente 11001-3103-039-2000-00310-01

⁴ SC1718-2025.

Explicado de otra forma, como las pretensiones se encaminaron a ordenar la terminación del contrato de fiducia, porque la fiduciaria no lo ha hecho estando obligada a hacerlo, quien debía oponerse a esta súplica era la pretensa incumplida, de donde descuella la legitimación en la causa.”

Visto todo lo anterior, emerge diamantina la conclusión inicial, según la cual, en el presente caso, no acaecería la declaración de una falta de legitimación por pasiva, pues, se insiste que, de los hechos, pretensiones y excepciones, surge que se cita a la sociedad fiduciaria también en calidad o aptitud de administradora, es decir, de manera personal o directa, pues no de otra manera puede entenderse la responsabilidad predicable de una forma societaria cuyo objeto social, de manera precisa, se ve determinado por la administración de recursos y es justamente esa la infracción contractual que ahora se les atribuye como fuente indemnizatoria.

Con este epígrafe, veamos algunos lineamientos necesarios acerca del instituto jurídico en cuestión.

3. La responsabilidad civil contractual.

No ofrece discusión que la diferencia sustancial entre la responsabilidad contractual y extracontractual, es que la primera de ellas tiene su génesis en el incumplimiento de un vínculo comercial preexistente entre las partes contratantes, al paso que la segunda se ofrece con prescindencia de ese vínculo jurídico previo.

De manera precisa el artículo 1546 del Código Civil patrio dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pero, en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el **cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios**, siendo ésta última acción la que eligió la sociedad demandante para pedir que se cumpla con la transferencia de los inmuebles objeto del contrato de promesa y que se le indemnicen los perjuicios.

Así pues, la institución de la responsabilidad civil contractual, como especie de responsabilidad civil, consiste en la obligación que recae sobre una persona de reparar el daño que ha causado a otro, por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales; su finalidad, no es otra que procurar la reparación del perjuicio producido, restableciendo el equilibrio entre el patrimonio del agente dañoso y el patrimonio de la víctima, antes de sufrir el daño, ya sea volviendo las cosas a su estado primigenio, ora indemnizando a la parte perjudicada; como lo expresa el doctrinante Luis Díez-Picazo “(...) *la imputación de la lesión del derecho de crédito es la sujeción de una persona que vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro sujeto, a la obligación de reparar el daño producido*”⁵

Supone, entonces, por un lado, el incumplimiento no justificado de las prestaciones por una de las partes contratantes y, por el otro, **la satisfacción de las obligaciones contractuales de parte del demandante**, además, requiere para su eficaz

⁵. DÍEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del derecho civil patrimonial; tomo II “las relaciones obligacionales”.

ejercicio, de la conjunción de unos elementos, sin cuya concurrencia deviene inexorablemente la improcedencia de la acción. Estos son: **a). La existencia de un contrato plenamente válido entre las partes** b). *Un hecho dañoso derivado de la inejecución del contrato, y c). Que el daño causado por una de las partes se derive del objeto contractual.*

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

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

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

irrogado por la insatisfacción total o parcial de la «obligación», o por su defectuoso cumplimiento.

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

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

(...)

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

petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, (...).

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

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

“...el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR

con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006- 00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras) (...) si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, **quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente...**⁶.

4. De la autonomía privada.

Se torna necesario también precisar el papel protagónico que en el Derecho Privado ostenta este brocardo. Sobre este particular, señala el profesor Bohórquez Orduz:

“El legislador no está en posibilidad de definir el contenido de cada negocio jurídico en particular y, generalmente, ni siquiera fija factores para su determinación concreta, puesto que ésa es una tarea poco menos que imposible. Por tal razón delega en los propios negociantes esa función, los faculta para crear la regla particular de derecho que va disciplinar su relación en el entendido que son ellos quienes mejor pueden hacerlo dada su estrecha relación con el interés a disciplinar. Es el fenómeno que se ha dado en llamar de la autonomía de los particulares o autonomía privada, simplemente, para regular sus intereses, puesto que, en el

⁶ CSJ. Sentencia SC4801-2020. Radicación n° 11001-31-03-019-1994-00765-01. M.P. Aroldo Wilson Quiroz.

ejercicio de tal facultad otorgada por el ordenamiento, las personas se dan normas a sí mismas.”⁷

Se ha entendido entonces, que la voluntad es aquella causa eficiente capaz de obligar unilateralmente a quien deliberadamente quiera obligarse en favor de otro, o a quienes **bilateralmente como contratantes lo acuerden**, encontrándose facultados normativamente para hacerlo bajo el apotegma de que *“lo que no está prohibido está permitido”*, misma liberalidad que deberá entenderse gobernada bajo la institución de la autonomía privada, precisando, como es lógico, la limitación en lo concerniente con el orden público, es decir, que los límites de dicha autonomía están dados por normas imperativas y, como tales, de obligatoria observancia, lo que impide el ejercicio arbitrario de los poderes conferidos a los coasociados en procura de su autodeterminación jurídico-patrimonial.

En suma, pasa a recordar el Tribunal que el contrato legalmente celebrado es ley para las partes contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo (mutuo disenso, porque en derecho las cosas se deshacen como se hacen), o por causas legales (ineficacia por nulidad o inexistencia, como por ej., que vaya contra reglas imperativas de derecho que no pueden ser derogadas por la voluntad privada), reglas que se desprenden del art. 1602 C Civil.

Con toda razón, la Corte de Casación advierte que los contratos:

⁷ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. Generalidades contractuales Volumen II. Segunda Edición. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley Ltda., p. 65.

*“...se celebran para cumplirse y, por ende, la desatención de los compromisos surgidos de ellos por sus celebrantes, constituye una franca **violación de la ley contractual**, comportamiento que, **como cuando se quebranta la ley ordinaria o general, es repelido por el derecho.**” (...) “Y es que las cosas no podrían ser de otra manera, pues la rebeldía a acatar los deberes contractuales contradice la esencia misma del contrato, como fuente que es de las propias obligaciones insatisfechas, en tanto que deja a su acreedor, de un lado, vinculado al pacto, que pese al incumplimiento sigue vigente, y, de otro, impedido de obtener la contraprestación prevista a cambio de la suya...”⁸*

5. La validez de las cláusulas de terminación unilateral de los contratos, sin acudir a la jurisdicción.

Como otra categoría de aniquilación de los contratos, surge la cláusula resolutoria expresa de terminación unilateral que pone fin al contrato sin necesidad de la intervención del juez.

En efecto, no soslaya el Tribunal que el tema no ha sido pacífico en la doctrina y jurisprudencia patria, constituyéndose en un tema que suele denominarse estar inmerso en una zona de penumbra, toda vez que sobre el mismo punto de derecho se plantean variadas posturas jurídicas posibles al respecto.

A pesar de lo dicho -de todas maneras-, al día de hoy el tema ha sido superado al menos por la jurisprudencia de la Sala Civil

⁸ CSJ. SC3366-2019 Radicación n.º 23001-31-03-001-2011-00109-01. M. P. Álvaro Fernando García Restrepo

de la Corte Suprema de Justicia, pues a partir de la Casación Civil del 30 de agosto de 2011⁹, se ha creado una línea jurisprudencial sólida y reiterada, en cuanto que se admite no solo la validez de la cláusula contractual de terminación unilateral del contrato, sino que, además, se admite que ella opera *ipso iure* o de pleno derecho, sin necesidad de acudir al juez para que la declare:

“...la autoridad de las partes de un negocio jurídico, comprende su celebración y terminación en todo momento por consenso recíproco (mutuus consensus, contrarius consensus, mutuus dissensus, artículos 1602 y 1625 Código Civil) acatando las normas legales.

“Análogamente, el legislador o, las partes, ceñidas a la ley, ética, corrección, probidad, lealtad, buena fe, función, utilidad y relatividad del derecho, en ejercicio de su libertad contractual, pueden disponer la terminación unilateral del contrato.

“La figura, describe hipótesis de cesación, extinción o terminación del contrato por acto dispositivo unilateral de una parte y engloba un conjunto heterogéneo de supuestos señalados con expresiones polisémicas, disimiles y anfibológicas, tales las de desistimiento unilateral, receso, retracto, destrato, disolución, renuncia, revocación, rescisión, resiliación o resolución unilateral convencional, cláusulas resolutorias o de terminación unilateral expresas, denuncia

⁹ radicado 11001-3103-012-1999-01957-01 M. P. William Namén Vargas

de contrato a término indefinido, terminación in continenti por incumplimiento esencial, grave e insuperable, entre otras.

(...)

“En estrictez, la terminación unilateral presupone la existencia, validez y eficacia del contrato, en nada contradice su noción, fuerza normativa, ni encarna condición potestativa.

“El contrato a partir de su existencia genera efectos vinculantes para las partes, atadas u obligadas al cumplimiento, sea espontáneo, sea forzado, y fenece por decisión exclusiva de una porque la ley concede el derecho o se pacta accidentalia negotii, como las cláusulas resolutorias expresas, con o sin preaviso e, incluso, casos hay, donde la común negativa se ha tomado como dissensus o distrato o concluye en éste (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 2004).

(...)

“La falta de enunciación expresa en el Código Civil dentro de los modos extintivos, no es escollo ni argumentación plausible para descartar la terminación unilateral, por cuanto como quedó sentado, la ley la consagra en numerosas hipótesis y contratos de derecho privado, sin concernir sólo a los estatales. Inclusive, la figura existe en el derecho privado, antes de su plasmación en la contratación estatal, y no es extraña la locución, pues utiliza el vocablo “terminación” (artículo 870, C. d Co), “dar por terminado el contrato” (art. 973, C. de Co), justas causas “para dar por terminado unilateralmente el contrato de agencia comercial” (art. 1325, C. de Co).

(...)

“En general, ante la ausencia de prohibición normativa expresa, es ineluctable concluir la validez de estas cláusulas, por obedecer a la libertad contractual de las partes, facultadas para celebrar el acto dispositivo y disponer su terminación, aún sin declaración judicial, previendo el derecho a aniquilarlo (...)

“Partiendo de la precedente premisa, la jurisprudencia reconoce validez a las cláusulas de terminación de los contratos bilaterales, onerosos, conmutativos y de ejecución sucesiva (cas. civ. sentencia de 3 de septiembre de 1941, LII, 1966, 36 y ss; 23 de febrero de 1961, XCIV, 549), y las relativas a “[l]a condición resolutoria estipulada expresamente por los contratantes [que] resuelve de pleno derecho el contrato sin que se requiera declaración judicial. El artículo 1546 del C.C. se refiere a la condición resolutoria tácita, es decir a la que envuelve todo contrato bilateral, y no a la expresa, o sea a la que libremente hayan estipulado las partes” (cas. civ. sentencia de 31 de mayo de 1892, VII, 243).” (Se subraya)

Más adelante, se aborda la naturaleza, aceptación y validez de la cláusula contractual que contiene la condición resolutoria expresa, misma que se percibe como una cláusula de terminación unilateral por incumplimiento, sin necesidad de una declaración ex ante del juez. Así lo expresó la Corte:

“Previamente al fin del plazo (ante tempus), nada obsta a las partes terminar el contrato, ya por recíproco consenso (mutuo

disenso, acuerdo extintivo), ora unilateralmente en los casos legales, contractuales o, **por advenimiento de la condición resolutoria expresa en virtud de incumplimiento grave e insalvable cuando estipulan cláusula resolutoria.** En efecto, nada impide a las partes, pactar la terminación unilateral anticipada de un contrato a término definido, pero en ausencia de estipulación o previsión legal, están obligadas por el plazo y deben cumplirlo.

(...)

“Empero, en las “cláusulas resolutorias expresas” y de terminación unilateral del contrato por motivos distintos al pacto comisorio calificado, cuyas causas también pueden ser diversas al incumplimiento, **la ley o las partes, pueden prever la terminación ipso jure sin necesidad de declaración judicial ex ante.** En esta eventualidad, la condición resolutoria expresa se pacta como un derecho para resolver o terminar el contrato por acto de parte interesada, autónomo, independiente y potestativo, porque podrá ejercerlo o abstenerse de hacerlo.

De por sí, función primordial de estas estipulaciones, es terminar el contrato por declaración unilateral de una parte, ya por incumplimiento, ora conveniencia, oportunidad u otras razones legítimas, bien por las causas disciplinadas en la ley o el contrato...” (Se subraya).

Queda entonces claro, que la Corte asumió como línea jurisprudencial que sí es jurídicamente aceptable la cláusula contractual de terminación unilateral sin necesidad de acudir

ante el juez, misma postura recientemente sostenida en la casación **SC1741-2025**, que más adelante citaremos a espacio, ratificándose que esa es la línea jurisprudencial que la misma Corte reconoce como vigente y de plena aplicación por la judicatura.

5. Planteamiento del caso.

La actora evoca el incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado el pasado 25 de noviembre de 2020 (cfr. pdf.05), como fuente del menoscabo sufrido en su patrimonio, por cuanto, las sociedades demandadas, cada una en su respectiva calidad, incumplieron con la obligación contenida en la cláusula primera, relativa a la celebración de la escritura pública para la transferencia de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **001-179958** y **001-156248** prometidos en venta, como consecuencia, pretensiona el **cumplimiento** de dicha obligación, así como la indemnización de los perjuicios que trajo consigo aquel incumplimiento.

Vemos que en la sentencia de primer grado hay una clara referencia a la situación contractual que regía a las partes, amén que el debate probatorio giró en torno a la presunta existencia de un *otro sí*, mediante el cual los contratantes pretendieron modificar la forma de pago pactada, pero que, a la postre, no logró perfeccionarse entre ellos, de modo que aquel contrato preparatorio se mantuvo vigente y, bajo ese espectro contractual, se enjuició una sentencia absolutoria a partir del incumplimiento del pago por parte de la promitente compradora en la forma establecida en ese convenio.

Ante ello, el eje argumentativo de la censura, gira en torno a la errada valoración probatoria en que se incurrió en la decisión, para ultimar que el otro sí no llegó a firmarse debido a que la vendedora modificó sustancialmente la cláusula novena, pretendiendo auto exonerarse de obligaciones inicialmente contraídas con la entrega material, por lo que *“...de haberse redactado el otro sí, única y exclusivamente para el pago de contado, sin modificar de forma sustancial la cláusula novena del contrato con toda seguridad hubiera sido firmado por el promitente comprador aquí demandante...”* aludiendo entonces a que fue la promitente vendedora quien incumplió al bloquear las cuentas para cumplir el plan de pagos de la cuota inicial y abstenerse de recibir el pago del precio restante de contado.

6. Caso concreto.

Como puede verse, las partes en forma pacífica se atuvieron a la validez del contrato de promesa el pasado **25 de noviembre de 2020** (cfr. pdf.05), el cual tenía como objeto, según la cláusula primera, transferir el derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles de la Urbanización Conjunto de Uso Mixto Metropolitan P.H.:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título, el derecho de dominio y posesión material que la entidad que representa tiene sobre el(los) siguiente(s) inmueble(es), que para efectos del presente contrato se denominará EL(LOS) INMUEBLE(S):

Apartamento - 1-2029	Área Total 78.91	Área Privada 72.45
Parqueadero - 02016	Área Total 0	Área Privada 0

Se promete(n) con todas sus mejoras, anexidades y dependencias.

Los inmuebles anteriormente mencionados hacen parte integrante de LA URBANIZACIÓN CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN P.H., ubicada en CARRERA 43 A #31-178 del Municipio de MEDELLIN, que en adelante se denominará EL PROYECTO. No obstante, la mención de cabida y linderos, EL INMUEBLE prometido se transferirá como cuerpo cierto. En tal virtud, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que ha identificado EL INMUEBLE plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de propietario inicial asignará el uso exclusivo del Cuarto Util. – 02065 al PROMITENTE COMPRADOR en la escritura pública de enajenación de dominio de los bienes privados objeto de este contrato, de acuerdo con la Ley 675 del 2001.

PARAGRAFO SEGUNDO: La enajenación de EL (LOS) INMUEBLE(S) objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de EL PROYECTO en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO TERCERO: De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.

Sin embargo, en este caso se imponía para el Juez *a quo* el dilucidar, a manera de tema primario y relevante, la existencia y exigibilidad de las obligaciones reclamadas por el impulsor del proceso y, al respecto, se observa que no obstante estar las pretensiones dirigidas a la orden judicial de **cumplimiento del “contrato de promesa de compraventa”** y la consecuente condena en perjuicios, lo cierto es que las pruebas y los hechos de la demanda daban cuenta de la previa **terminación unilateral de este vínculo contractual**, facultad ejercida por parte de la constructora Capital Medellín S.A.S. **haciendo uso del clausulado mismo del contrato.**

Y es que como se había anunciado en antes, la Corte Suprema de Justicia al abordar el tema sobre la cláusula resolutoria expresa, al citar y aplicar su mismo precedente expuso¹⁰:

Años más tarde, en la SC 30 ago. 2011, rad. 1999-1957-01, insistió en que las **partes están facultadas para pactar una condición resolutoria expresa que les permita poner fin unilateralmente al vínculo jurídico...**

(...) En este último pronunciamiento, esta Corte **relievó que una estipulación de esa naturaleza, al constituir un elemento accidental del contrato, adquiere fuerza vinculante y se convierte en ley para las partes.**

Bajo este entendido, cuando la condición resolutoria convencional consista en un hecho diferente a las

¹⁰ SC1741-2025

obligaciones asumidas por las partes en el contrato, cualquiera de ellas podrá reclamar los efectos derivados tan pronto como el hecho condicionante se presente. *Contrario sensu*, **si dicho pacto accidental radica en el incumplimiento de los débitos a cargo de los contratantes, únicamente el afectado por esa infracción podrá obtener beneficios.** En este supuesto, dicha estipulación convencional, que se funda en la libertad de configuración negocial reconocida *ex lege artículo 1602 del Código Civil*, y constituye un modo de extinguir las obligaciones civiles (art. 1625, núm. 9º C.C.), **procede exclusivamente en beneficio del acreedor de la prestación insatisfecha. Esto porque el incumplimiento del deudor es el hecho que la activa, es decir, constituye su germen o presupuesto fáctico.**

Por consiguiente, respecto a lo discutido por el recurrente acerca de la ineficacia de la jurisdicción al permitirle al promitente vendedor adueñarse de gruesas sumas de dinero sin mediar un pronunciamiento judicial, debe indicarse que, precisamente, la sentencia protege la intangibilidad de los intereses que en su momento las partes entendieron regularían la relación jurídica que libremente quisieron celebrar y, como expresión de esa autonomía privada, el clausulado del contrato facultaba al otro contratante para declarar la terminación unilateral sobre lo que las partes entendieron **constituía incumplimiento contractual**, amén de no ser forzosa la declaración judicial del mismo, conforme lo consagró la extensa clausula quinta:

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para el desembolso del monto establecido en el literal b de la presente cláusula, la entidad que le otorga el crédito a EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a éste actualización de la información que soporte capacidad de pago, endeudamiento o información de cualquier otra índole, EL PROMITENTE COMPRADOR dispondrá de diez (10) días hábiles para suministrarla y dar continuidad al proceso de desembolso. Si vencido este plazo no se tiene la información pertinente para continuar con el trámite, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compraventa de manera unilateral aplicando la penalidad establecida en la Cláusula Décima Primera del presente contrato.

En el evento que Banco Colpatría Red Multibanca Colpatría S.A. niegue el desembolso del crédito a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR el día 11/05/2022 se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera. En cualquiera de los casos EL PROMITENTE VENDEDOR podrá a su arbitrio:

PARÁGRAFO QUINTO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR incurre en mora superior a treinta (30) días calendario en el pago de alguna de las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA QUINTA o en las demás obligaciones que se generen a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad de los intereses moratorios previstos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

Eventos en los que operaría la cláusula décimo primera del contrato:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de una suma de dinero equivalente al 10% del valor total de EL INMUEBLE, indicado en la Cláusula Quinta. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio de EL (LOS) INMUEBLE(S), sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, ésta estará obligado a pagar lo pactado en la

presente cláusula, y si EL PROMITENTE COMPRADOR decide terminar el Contrato de Promesa de Compraventa, a razón del incumplimiento de EL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a devolver el dinero abonado por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin ningún tipo de rendimiento o retribución financiera.

Fue entonces bajo la ley misma del contrato que la promitente vendedora dedujo las sumas **pactadas** como sanción por el incumplimiento, renunciando a la formalidad del requerimiento y constitución en mora, además, le informó al contratante tildado de incumplido que el remanente se

encontraba disponible en el fondo de la fiduciaria para su reclamación y le hizo saber a la demandante lo siguiente:

“...Me permito informar que a la fecha del desistimiento el total recaudado fue:

Total recaudado: 110.895.000

valor multa + intereses: 51.753.290

valor a devolver: 59.141.710

El cliente no envió el certificado bancario para la devolución y después del desistimiento realizó pagos por 6.000.000.

A la fecha tiene contablemente \$65.141.710. (archivo 10. pdf. 039)

Siendo ese un comportamiento contractual que es por completo válido y eficaz y, por ende, avalado por el derecho en el sentido que las partes se hicieron justicia a sí mismas. Luego, entonces, no puede ahora pretender la sociedad actora que, por la discutida frustración en la celebración de un “*otro sí*” que califica de arbitrario y la eventual abstención de la promitente vendedora de recibir el pago del precio restante de contado, **cobre vida en el mundo jurídico el contrato de promesa de compraventa que ya había terminado**, con el pretendido afán de que se cumpla con la transferencia de los inmuebles prometidos, pues su exterminio unilateral por incumplimiento, es una estipulación contractual que fue incluida en el clausulado del mentado negocio, ergo, las cosas conforme aparecen en el proceso, no pueden menos que hacer prevalecer la conducta desplegada por la promitente vendedora Constructora Capital S.A.S. para dar por terminado el contrato, que es concluyente en

demostrar ese inequívoco designio unilateral de anonadar su fuerza obligatoria.

En síntesis, la solución que se aviene a este caso para brindar al asunto una salida acorde a la justicia y la Ley, conforme lo proclama el artículo 282 del C. G. del P., es reconocer de oficio la excepción de **“Carencia actual de objeto”**, por cuanto el denominado *“...contrato de promesa de compraventa conjunto de uso mixto Metropolitan P.H...”*, se encuentra terminado, pues, como se ha establecido ampliamente, tratándose de condición resolutoria expresa *“...debe ser estipulada por las partes, lo que la convierte en un elemento accidental del negocio jurídico. En este caso, si el hecho previsto se verifica, el contrato se extingue automáticamente (ipso iure), sin necesidad de acudir a un juez...”*.¹¹

Consecuente con ello, no hay lugar a ordenarse el reintegro de la suma entregada por el promitente comprador, pues la constructora puso a su disposición en la cuenta de la fiduciaria la suma que contractualmente debe reintegrarle como anticipo del negocio, sin que se mostrara inconformidad alguna al respecto.

7. Sobre el estado y legalidad del incumplimiento declarado por la promitente vendedora.

¹¹ Ib.

Ahora bien, de darse por superada la existencia y validez del contrato de promesa, si alguna discusión cupiera sobre el punto, debe precisarse que la misma Corte Suprema de Justicia en la sentencia citada *ut supra*, recalca que este tipo de controversias judiciales pueden gravitar sobre la validez de la **tipificación del incumplimiento que el co-contratante utilizó para ultimar unilateralmente el contrato**, como que “*cuando las partes pactan una condición resolutoria como causal de extinción del contrato ante un eventual incumplimiento, y surgen discrepancias sobre la existencia del hecho condicionante - en particular, respecto de su producción, o de sus efectos jurídicos*-, solo la parte cumplidora, es decir, la acreedora afectada, está legitimada para solicitar, no que sean declarados, - pues esto ocurre de pleno derecho (*ope legis*)-, **sino que se verifique la realización del supuesto fáctico y se constate la extinción del acuerdo contractual...**”¹²

En este caso, evidentemente, no fue esto último lo que la sociedad demandante pretendió, ni ninguna otra declaración que habilitara la posibilidad de solicitar el cumplimiento que ahora pretende, pero, de todas maneras, difícilmente puede restársele eficacia probatoria a los **hechos que rodearon dicha terminación unilateral**, ante la sólida evidencia documental, demostrativa de que la sociedad promitente vendedora estuvo asistida de razón al proceder de la manera como lo hizo, al dar aviso de terminación unilateral del contrato por incumplimiento de la promitente compradora.

¹² Ib.

En efecto, el negocio contenía como precio de venta la suma de **\$486.533.000** cuya forma de pago fue pactada en dos momentos: **i)** una cuota inicial por valor de **\$145.959.900** para cubrir en un plazo de 31 meses en los siguientes términos:

CLÁUSULA QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO. El precio de EL INMUEBLE descrito en la CLÁUSULA PRIMERA, es de: **\$486.533.000.00** y su forma de pago se hará al **FIDEICOMISO METROPOLITAN** como aparece a continuación:

a. Cuota Inicial: **\$145.959.900.00** la cual será pagada de la siguiente forma:

CUOTA	VALOR	FECHA
1	4,000,000.00	04/06/2019
1	3,000,000.00	30/07/2019
2	3,000,000.00	30/08/2019
3	3,000,000.00	30/09/2019
4	3,000,000.00	30/10/2019
5	3,000,000.00	30/11/2019
6	3,000,000.00	30/12/2019
7	3,000,000.00	30/01/2020
8	3,000,000.00	29/02/2020
9	3,000,000.00	30/03/2020
10	3,000,000.00	30/04/2020
11	3,000,000.00	30/05/2020
12	3,000,000.00	30/06/2020
13	3,000,000.00	30/07/2020
14	3,000,000.00	30/08/2020
15	3,000,000.00	30/09/2020
16	3,000,000.00	30/10/2020
17	3,000,000.00	30/11/2020
18	3,000,000.00	30/12/2020
19	15,000,000.00	30/01/2021
20	3,000,000.00	28/02/2021
21	3,000,000.00	30/03/2021
22	3,000,000.00	30/04/2021
23	3,000,000.00	30/05/2021
24	13,768,900.00	30/06/2021
25	3,000,000.00	30/07/2021
26	3,000,000.00	30/08/2021
27	3,000,000.00	30/09/2021
28	3,000,000.00	30/10/2021
29	3,000,000.00	30/11/2021
30	3,000,000.00	30/12/2021
31	29,191,000.00	30/01/2022

ii) los restantes **\$340.573.100** de la siguiente manera:

b. Crédito Hipotecario: La suma de **\$340,573,100.00** con la entidad **Banco Colpatría Red Multibanca Colpatría S.A.**, el cual deberá ser solicitado el día **18/05/2021**. Dicho crédito deberá estar aprobado a más tardar el día **16/07/2021** y desembolsado a favor del **FIDEICOMISO METROPOLITAN** el día **11/05/2022** de lo contrario se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

Si **Banco Colpatría Red Multibanca Colpatría S.A.** al estudiar el crédito, le solicita a EL PROMITENTE COMPRADOR documentos adicionales, este tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles adicionales para cumplir con esta solicitud, EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por **Banco Colpatría Red Multibanca Colpatría S.A.** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito.

Es sobre este punto que litigan las partes, pues mientras la sociedad demandante entiende que el pago del precio de contado no vulnera la obligación contraída, para la constructora demandada tal decisión del promitente comprador se descamina del sendero contractual trazado y, como tal, requería un acuerdo al respecto, que nunca llegó a perfeccionarse y, por ende, el pago

debió surtirse mediante crédito hipotecario, en los términos convenidos.

Si tuviera que acudirse entonces al núcleo de la disputa por este flanco, se encontraría la Sala con que el señor juez de primera instancia tendría razón en sus apreciaciones, pues del tenor del convenio preparatorio celebrado por las partes, surge claramente que el pago del saldo del precio **debía hacerse a través de un crédito hipotecario**, conforme lo refleja el tejido negocial que las partes acordaron y que debe prevalecer en el contexto que rodeó esa negociación inmobiliaria, pues, se recuerda, que en ningún momento el contrato se modificó para admitir siquiera un convenio tácito de pago de contado, como pretende hacerlo ver el demandante.

Era del caso entonces abordar la discusión relativa al cumplimiento de las cargas asociadas con esa forma de pago pactada en el denominado “*contrato de promesa*” que al estar perfeccionada destilaba obligaciones plenamente exigibles, merced a que “**...mientras el contrato *no se haya extinguido por las causas legales o por el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe...***”¹³

De esa imperiosidad surgía la necesidad de celebrar una adenda contractual modificatoria, en orden a incluir el pago del precio de contado que pretendía realizar el promitente comprador, lo cual nunca llegó a perfeccionarse como él mismo

¹³ Sala Civil de la Corte en la Sentencia del 31 de mayo de 2010.

lo confiesa, de tal suerte que, no puede la sociedad demandante, sin esa confluencia de voluntades debidamente acreditada en la instrucción del proceso, esperar que se entienda expirada la forma de pago pactada originariamente o, para ir más lejos, que debido a **la mera intención** de alterar la forma de pago del precio, la citada cláusula perdió vigor para gobernar la relación entre las partes.

Se itera que la autonomía de la voluntad sigue siendo un principio básico del derecho contractual, que se traduce en la facultad que tienen las personas de regular libremente sus intereses, dentro de esa órbita, se observa que, en la cláusula décimo séptima, las partes convinieron una especie de solemnidad voluntaria concerniente a que “...**no reconocerán validez a estipulaciones verbales** relacionadas con el presente contrato de promesa de compraventa, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto...” (cfr. p. 17 pdf. 05).

Es decir, **contractualmente**, lo que produce efectos jurídicos, es **lo declarado o exteriorizado, no lo querido por los contratantes**, lo que supone la reducción a escrito de cualquier vicisitud, por modo que, una modificación de la forma de pago como la que aquí se trató de perfilar, debía seguir el mismo procedimiento escritural y observar los mismos requisitos y formalidades que se tuvieron para la formación de ese contrato preparatorio y así guardar respeto por el principio del paralelismo de las formas, mismo que en ningún momento se vio alterado o superado frente al principio del respeto por el acto propio.

Sin embargo, luego de una serie de cruces epistolares sobre lo que cada contratante entendía debía comprender la modificación respecto a la inclusión al plan de pagos de una cuota número 32 por valor de **\$340.573.100** y su repercusión en los plazos de entrega material de los inmuebles, lo cierto es que esas tratativas no convergieron, es más, el mismo representante legal de la sociedad demandante Jairo Alberto Zapata Muñoz, envió un correo donde expuso su punto de vista y dijo atenerse al contrato de promesa “...*le manifiesto que estoy en desacuerdo con los términos del otro sí al contrato de promesa de compraventa, urbanización metropolitan T1, con el que **se pretende modificar las clausula octava y novena del contrato de promesa de compraventa inicial**, ello debido a que la promitente vendedora pretende, con ese otro sí, liberarse de responsabilidades indemnizatorias frente a la promitente compradora, en caso de incumplimiento al contrato de promesa de compraventa inicial, por lo tanto, **le manifiesto que me estoy a los términos en que fue redactado el contrato de promesa de compraventa inicial...**” (cfr. pdf. 08, resalto intencional).*

Bajo este entendido, tampoco se encuentra razón jurídica para imponerle una obligación modificatoria de la forma de pago a las entidades co-contratantes, *so pena* de terminar sustituyendo la voluntad de las mismas para celebrar el negocio, pero con un contenido diferente. Adicionalmente, lo discutido por el togado de la fallida compradora resulta contradictorio, pues, en lo sustancial, exige ante la justicia que se honren los términos del contrato de promesa de compraventa, pero con tal argumento, sin proponérselo, termina reclamando que se tenga como válida

una modificación **verbal y unilateral**, que va en contra de lo pactado.

Sobre las conductas de las partes contratantes en torno a la configuración del negocio jurídico *–mutatis mutandis otro sí–*, la H. Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que:

*“...Si la voluntad de los interesados o de alguno de ellos, es **negativa o disímil en algún punto** –determinante- materia del negocio, **no tendrá lugar el surgimiento o floración plena del contrato en el cosmos jurídico** (...) ahora bien, en ese camino -o iter- negocial puede **estar circunscrito a simples tratos preliminares o tratativas mediante los cuales los intervinientes, de ordinario, básicamente exploran recíprocamente sus posiciones e intereses en relación con el potencial contrato...**(Cas. Civ., sentencia del 19 de diciembre de 2006, expediente número 1998-10363-01...)”¹⁴*

Luego, lo cierto es que a falta del mentado documento que recogiera el susodicho “*otro sí*”, sin la validez y existencia exigida contractualmente, la promitente compradora creyó cumplir con su obligación, tratando de consignar la suma en la respectiva entidad bancaria y, presentándose a la Notaría en la fecha estipulada en la promesa de compraventa y con la suma en efectivo, dejando al efecto la respectiva acta notarial de comparecencia, pero ello solo pone en evidencia la discordancia de ese proceder con las estipulaciones contractuales allí vertidas

¹⁴ Citada en sentencia CSJ. Cas. Civ. Sentencia del 26 de febrero de 2010 proferida por la M.P. ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ radicado 11001-31-03-039-2001-00418-01

que, por lo visto, lejos estuvieron de ser acordadas como alternativa de pago, lo que explica que, para el **29 de octubre de 2021**, la constructora le notificara de su retiro del negocio al encontrarse vencido el trámite de aprobación del crédito hipotecario que debía estarlo, según lo pactado, para el **16 de julio de 2021** (cfr. p. 14 pdf. 08)

Por lo mismo, tampoco tiene acogida el argumento relacionado con que se está sancionando por un hecho que no había ocurrido, dado que la fecha de la firma de la escritura estaba programada para el **06 de abril de 2022**, fecha posterior al bloqueo de la cuenta para continuar con el plan de pagos y por eso se presentó a la Notaría, pues, en armonía con la regla contractual anclada en el artículo 1602 del Código Civil, ya citado, según lo señalado por el artículo 1627 del Código Civil, el pago debe hacerse bajo todos los aspectos, de conformidad con el **“tenor de la obligación”**, es decir, ejecutando la prestación **que se debe y en el tiempo en que se debe**, situación que, como se vio, no fue demostrada en este caso.

8. Conclusión.

El contrato se extinguió y por esa potísima razón es que no cabía ejercitar la acción de cumplimiento. Pero en gracia de discusión, la inexistencia de un otro sí, implicaba que el asunto debía dilucidarse a trasluz del contrato de promesa de venta que, como tal, no fue honrado en los términos contractuales fijados para el pago del precio de los inmuebles prometido en venta, por ende, la carencia de un requisito de esa índole, era suficiente para negar cualquier pretensión basada en responsabilidad

contractual, luego, no queda más camino al Tribunal que confirmarla, pero por las razones vertidas por la Sala del Tribunal.

9. Costas.

Quedan a cargo de la demandante-apelante, conforme lo ordena el artículo 366.-3 del C. G. del P.

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

IV. Falla:

Primero. Se Confirma, por las razones del Tribunal, la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 15 de agosto de 2024 dentro del *presente* proceso verbal de responsabilidad civil contractual, **Modificándola**, sin embargo, en el sentido que la desestimación de la pretensión de cumplimiento obedece a la declaratoria de oficio de la excepción de **“Carencia actual de objeto”**, por cuanto el denominado *“...contrato de promesa de compraventa conjunto de uso mixto Metropolitan P.H...”* se terminó por decisión unilateral de la promitente vendedora.

Segundo. Las costas de segunda instancia son a cargo de la parte demandante, al mismo tiempo que las agencias en

derecho serán fijadas en su momento por el Magistrado Sustanciador.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



(con salvamento parcial de voto)
PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada



BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado



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

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

Medellín, seis (6) de abril de dos mil veintiséis (2026)

Proceso	Verbal
Radicado	05001310300820220034201
Demandante	Inversiones Inmobiliarias Chuscalito SAS
Demandado	Constructora Capital Medellín SAS y otros
Asunto	Salvamento parcial de voto
Magistrado ponente	Julián Valencia Castaño

Con el debido respeto que siempre he expresado por los demás integrantes de la Sala, debo salvar parcialmente mi voto en lo referente a la condena en costas que por esta instancia le fue impuesta a la sociedad recurrente Inversiones Inmobiliarias Chuscalito SAS en favor de la parte demandada.

Dispone el artículo 365 del Código General del Proceso, numeral primero, que será condenada en costas la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, supuestos que habilitan la condena en costas en comento, siendo claro que el recurso de apelación formulado por la parte demandante fue despachado desfavorablemente, de allí que, en línea de principio, debiera soportar tal rubro.

Sin embargo, el referido numeral del artículo 365 *ejusdem*, debe ser leído armónicamente con lo establecido por el numeral 8° del mismo precepto, a cuyas voces, **"Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación"** (resalto intencional). Por ello, resulta necesario recordar que las costas están conformadas por

las agencias en derecho, que consisten en los gastos que por defensa judicial se le deben compensar a quien ganó el litigio, y por las expensas, es decir, todos aquellos gastos en que incurrió a lo largo del mismo la parte beneficiada con la condena.

Con relación al aludido canon, vale tener presente que en la sentencia SC5698 de 2021,¹ que no casó la sentencia proferida el 26 de agosto de 2015 por el Tribunal Superior de Bogotá, dijo la Corte: “**Como quiera que la parte opositora replicó en tiempo la demanda, con la que se sustentó la impugnación extraordinaria, se fija como agencias en derecho la suma de...**” (negritas propias), lo que es una clara aplicación de lo establecido en los referidos numerales 1° y 8° del artículo 365 *ibidem*.

Pues bien, revisada la actuación surtida en esta instancia, queda en evidencia que la parte demandada no puede ser beneficiada con la condena en costas de segundo grado, pues no hay constancia en el expediente de alguna intervención, gestión o erogación suya en sede de apelación, por cuanto no hubo pronunciamiento de su parte frente al recurso de la demandante.

En esa medida, las costas cuya condena se impone en esta instancia a la sociedad convocante a favor de la demandada, en modo alguno aparecen causadas; de allí que, a juicio de la suscrita, tal condena no era procedente, en aplicación estricta de lo dispuesto en el artículo 365.8 *ib.*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC5698-2021, 16 de diciembre de 2021. Radicación nro. 11001-31-03-027-2010-00484-01. MP Francisco Ternera Barrios.

Dejo así constancia de las razones para salvar parcialmente mi voto en relación con el específico punto anotado.

Cortésmente,

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA**

Firmado Por:

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

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

Código de verificación: **3483739de99db2c7ff885a2ed4e158b317cd9dfd8ff2332362cf825c21b58da0**
Documento generado en 06/04/2026 01:22:24 PM

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