

TEMA: IMPROCEDENCIA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA EN OBLIGACIONES SUCESIVAS - Elementos para proferir sentencia anticipada. Obligaciones a cargo de las partes contratantes. Obligaciones que se deben cumplir en forma simultánea y sucesivamente. /

HECHOS: Se solicita que se declare que, el 08 de agosto de 2016, se celebró un contrato de promesa de compraventa entre el demandante como promitente comprador y la sociedad demandada como promitente vendedora, sobre un lote de terreno, integrado por cuatro (4) inmuebles colindantes entre sí, con las matrículas inmobiliarias Nos. xxx-xx15, xxx-xx95, xxx-xx273 y xxx-xx188; que el pretensor cumplió con las obligaciones a su cargo y, estuvo dispuesto a cumplir las subsiguientes; que, la sociedad demandada incumplió la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa porque no compareció a la Notaría Segunda de Medellín, a suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. xxx-xx188; ordenar se otorgue el acto escriturario a favor del promitente comprador en la reseñada notaría; condenar a la demandada a pagar al pretensor, el valor de la cláusula penal pactada; esto es, el 30% del precio total de los inmuebles prometidos en venta. La Sentencia anticipada, se profirió el 12 de diciembre de 2024, negando las pretensiones de la demanda, por no haberse acreditado los presupuestos configurativos de la acción de cumplimiento de contrato. Problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿existe una indebida valoración probatoria? ¿se cumplía con los requisitos para proferir sentencia anticipada? ¿se aunaron los presupuestos axiológicos para la prosperidad de las pretensiones de la demanda?

TESIS: Sobre el particular, es pertinente precisar que, el art. 278 del estatuto procesal, con buen tino, facultó al juez para que en cualquier estado del proceso dicte sentencia anticipada, entre otros eventos, “2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”; pero también lo es, que tal pronunciamiento se debe emitir cuando está provisto de prueba válida, sólida e incuestionable; en esta labor el fallador debe ser extremadamente cuidadoso, máxime cuando aún no se ha superado el período probatorio, que precisamente, está destinado entre otros fines, para acreditar tales circunstancias o desvirtuarlas. (...) En el presente caso, por el Juzgado de primer grado se definió que, al plenario no se adosó prueba que diera cuenta del cumplimiento de la parte demandante, en cuanto al pago del saldo del precio, en la forma que se acordó en la promesa de compraventa, ni se demostró que se allanó a cumplir, porque en la constancia de comparecencia a suscribir la escritura pública de transferencia del inmueble en la Notaría Segunda de Medellín, no certificó que el promitente comprador llevó el dinero, pues nada se indica al respecto; sin que en momento alguno acreditara la disponibilidad del saldo requerido para finiquitar el negocio, para corroborar que estaba presto a honrar sus débitos, indistintamente de la comparecencia o no de la promitente vendedora a otorgar la escritura pública de compraventa. (...) en el literal c) de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, denominada precio y forma de pago, los contratantes acordaron: “C) El saldo faltante para completar el precio pactado del inmueble, descontando los XXX.000.000 entregados a la firma del contrato de promesa de compraventa y los XXX.539.000 correspondientes al valor asignado a los inmuebles entregados en especie, es decir la suma de (\$ XXX.461.000), será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA a los veinte (20) meses contados a partir de la fecha en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, en el caso que para esta fecha EL PROMITENTE COMPRADOR no cuente con los recursos para cancelar este pago LA PROMITENTE VENDEDORA le otorgará un plazo máximo adicional de doce (12) meses para el cumplimiento de la obligación, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete al pago de intereses corrientes del 1.5% mensual sobre la suma adeudada.” (...) El párrafo se modificó con OTROSÍ, suscrito el 27 de marzo de 2017, donde se consignó: “PARÁGRAFO PRIMERO. Como garantía del pago de los saldos insolutos adeudados EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá a

favor de LA PROMITENTE VENDEDORA hipoteca de primer grado, la cual será otorgada al momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los predios identificados actualmente con los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. XXX-XX188. (...) Al contrario de lo afirmado por el Juzgado de primer grado, para el 04 de noviembre de 2016 a las 2:00 p.m.; fecha y hora acordada para otorgar ante la Notaría Segunda de Medellín, la escritura pública de compraventa del inmueble, el demandante como promitente comprador no tenía que acreditar que llevaba \$XXX.421.000, para pagar como saldo que aun adeudada del precio acordado o que estaba presto a transferirlos, allanándose a cumplir lo pactado, como tampoco tenía que exigir que en tal sentido se dejara constancia por el notario, porque el plazo de veinte meses que se había acordado para el pago, apenas estaban corriendo, si se tiene en cuenta que se contaban a partir del ocho (8) de agosto de 2016, fecha en que suscribió el contrato de promesa de compraventa; es más, para el evento, de que el promitente comprador (el demandante) no pudiera pagar, se otorgó un plazo adicional de 12 meses pagando intereses corrientes. (...) Además, para acreditar el cumplimiento de la obligación o que oportunamente se allanó a cumplir, cuando el deudor simultáneamente se obliga a pagar en el acto de otorgamiento del acto solemne, se debe tener presente que no se trata de un acto solemne y que existe libertad probatoria, incluso se puede acreditar por confesión, para cuyo efecto, se debe aportar al proceso prueba, incluso de oficio; pues no se debe olvidar que una de las fases obligadas de la audiencia inicial es la de interrogar oficiosamente a las partes en forma exhaustiva sobre los hechos de la demanda, de la réplica y demás que interesen al proceso; incluso, ordenar el careo de los litigantes; adicionalmente, decretar y practicar las demás pruebas que sea pertinentes, como lo establece el numeral 7° del art. 372 del estatuto procesal; así como hacer uso de las facultades oficiosas que sobre el particular establece el canon 169 lb. (...) se advierte que no se analizó el incumplimiento de la demandada como promitente vendedora, de la obligación de celebrar el contrato prometido y transferencia del inmueble; para que una vez realizado este acto, el demandante gravara con hipoteca a favor de la vendedora el predio prometido para garantizar el pago del saldo del precio, como lo acordaron los contratantes; como tampoco se tuvo en cuenta que se trata de obligaciones sucesivas; en cuyo caso, se debe determinar los efectos que genera el deudor que primero incumple; ni advirtió sobre lo previsto en los arts. 1608 y 1609 del C. Civil; de donde el Tribunal colige que, la sentencia anticipada se profirió en forma prematura. (...)

MP: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 20/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, veinte de marzo de 2026
Proceso	Verbal
Radicado	05001310301420230006701
Demandante	Santiago Restrepo Castrillón
Demandada	Vargas Franco y Cia. S. en C. En liquidación
Providencia	Sentencia No. 005
Tema	Elementos para proferir sentencia anticipada. Obligaciones a cargo de las partes contratantes. Obligaciones que se deben cumplir en forma simultánea y sucesivamente.
Decisión	Revoca
Ponente	Luis Enrique Gil Marín

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el extremo activo contra la sentencia anticipada, proferida por el **JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por **SANTIAGO RESTREPO CASTRILLÓN**, en contra de **VARGAS FRANCO Y CIA. S. EN C. – EN LIQUIDACIÓN**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Solicita: Declarar que el 08 de agosto de 2016, se celebró un contrato de promesa de compraventa entre el demandante como promitente comprador y la sociedad

demandada como promitente vendedora, sobre un lote de terreno con un área total de 48.25 hectáreas aproximadamente, ubicado en el corregimiento Porcesito del municipio de Santo Domingo, Antioquia, integrado por cuatro (4) inmuebles colindantes entre sí, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 026-1215, 026-4695, 026-20273 y 026-22188; que el pretensor cumplió con las obligaciones a su cargo y, estuvo dispuesto a cumplir las subsiguientes.

Declarar que, la sociedad demandada incumplió la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa porque no compareció a la Notaría Segunda de Medellín, el 04 de noviembre de 2016, a las 2:00 p.m., a suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 026-22188; ordenar, que en el término improrrogable de treinta (30) días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, se otorgue el acto escriturario a favor del promitente comprador en la reseñada notaría y, en la fecha y hora que fije el Despacho.

Condenar a la demandada a pagar al pretensor, el valor de la cláusula penal pactada; esto es, el 30% del precio total de los inmuebles prometidos en venta que equivale a \$374.400.000. Por último, solicita se condene en costas al extremo pasivo.

Elementos fácticos: Conforme el documento denominado opción de compra del 02 de junio de 2016, la demandada otorgó al demandante la opción para adquirir un lote de terreno con un área total de 48,25 hectáreas, ubicado en el corregimiento Porcesito del municipio de Santo Domingo, Antioquia, integrado

por cuatro (4) inmuebles colindantes entre sí, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 026-1215, 026-4695, 026-20273 y 026-22188; el 19 de julio de 2016 el pretensor comunicó a la demandada, la decisión formal de ejercer y aceptar la opción de compra; como consecuencia de lo anterior, el 08 de agosto adiado, se suscribió el contrato de promesa de compraventa; se estipuló como precio total \$1.248.000.000, que resulta de multiplicar el precio por hectárea de \$26.000.000, por 48 prometidas en venta.

El demandante canceló a la demandada en forma oportuna \$781.539.000, quedando a deber como saldo \$466.461.000 que, por el incumplimiento de la promitente vendedora no ha pagado; por documento denominado OTROSÍ, MODIFICATORIO No. 1, suscrito el 16 de agosto de 2016, se modificó la cláusula tercera del contrato en cuanto al precio y forma de pago, manteniendo vigente el precio en \$1.248.000.000 y modificando la forma de pago; el 27 de marzo de 2017 suscribieron el OTROSÍ No. 2, modificando de nuevo la forma de pago y, el 07 de abril adiado, firmaron el OTROSÍ No. 3, donde especificaron las áreas de cada predio, estableciendo que el área real era de 47.9994 hectáreas; el 21 de agosto de 2016 se hizo entrega de los bienes prometidos en venta, conforme se acordó en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.

En la cláusula quinta se pactaron las fechas para otorgar las escrituras públicas de compraventa, así: Los bienes con matrículas inmobiliarias Nos. 026-22188, 026-1215 y 026-20273 el 04 de noviembre de 2016, y el 026-4695 el 05 de junio de 2017, en la Notaria Segunda de Medellín; en cumplimiento de lo

anterior, se suscribieron los actos escriturarios referentes a las matrículas inmobiliarias Nos. 026-1215, 026-20273 y 026-4695, a los cuales la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia), posteriormente les asignó las matrículas Nos 026-22819 (derivada del folio No. 026- 1215), 026-22607 (derivada del folio 026- 20273) y 026-22936 (derivada del folio 026- 4695).

Las partes acordaron que la escritura pública del predio con matrícula No. 026-22188, se otorgaría el 04 de noviembre de 2016, en la Notaría Segunda de Medellín, pero el representante legal de la promitente vendedora no compareció en la fecha y hora acordada; incumpliendo sus obligaciones contractuales; lo que hace viable la aplicación de la cláusula penal de \$374.400.000, equivalente al 30% del precio total de los bienes prometidos en venta.

A pesar que en el contrato de promesa de compraventa, se pactó cláusula compromisoria para que las diferencias que se suscitaran, se sometieran a un proceso de conciliación directa, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; de las comunicaciones que las partes se cruzaron y, de las reuniones que sostuvieron, no fue posible llegar a un acuerdo para zanjar las diferencias que se presentaron; como tampoco se pudo conciliar en la audiencia llevada a cabo el 26 de febrero de 2018, en las instalaciones de la precitada entidad.

Admisión de la demanda y réplica: Una vez admitida la demanda y notificada la sociedad demandada, no emitió pronunciamiento alguno.

Sentencia anticipada: Se profirió el 12 de diciembre de 2024, con la siguiente resolución:

“PRIMERO: *NEGAR las pretensiones de la demanda, por no haberse acreditado los presupuestos configurativos de la acción de cumplimiento de contrato, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.*

“SEGUNDO: *Sin condena en costas de acuerdo a las motivaciones que preceden.*

“TERCERO: *En firme esta providencia archívese el expediente.”*

En torno al cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la acción, indica que, con relación a la existencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes, donde se deben verificar los requisitos de los arts. 1502, 1740 y 1741 del C. Civil; advierte que, la existencia del contrato de promesa de compraventa no se cuestiona porque la demandada no dio respuesta a la demanda; el cual se adosó al plenario al igual que los tres OTROSÍ que suscribieron los contratantes; contrato que tenía como objeto:

“LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir, a título de compraventa por el modo de la tradición, de manera que cause total y real enajenación, a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el mismo

modo y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material e inscrita que la sociedad que representa actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble (...) cuatro predios identificados actualmente con los folios de Matricula Inmobiliaria Nos 026-22188 (con un área prometida en venta mediante el presente contrata de 16,1048 Ha) 026-1215 (con registro de mayor extensión, con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 16.5500 Ha.). 026-20273 (con registro de mayor extensión, con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 61514 Ha.) y 026-4695 (en trámite de Aclaración de Área, con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 9 1938 Ha.). todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia). UN LOTE DE TERRENO situado en el Corregimiento Porcesito del Municipio de Santo Domingo, departamento de Antioquia, con un área bruta de CUARENTA SIETE PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO HECTAREAS (47,9994 Ha.)”

Por las 48 hectáreas prometidas en venta se pactó como \$1.248.000.000, que corresponde a un valor por hectárea de \$26.000.000; también se acordó la forma de pago; la fecha de entrega de los inmuebles; las obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes y, en lo referente a las escrituras públicas, se estipuló que el acto escriturario de los bienes con matrículas inmobiliarias Nos. 026-22188, 026-1215 y 026-20273 se conferiría en la Notaria Segunda de Medellín, el 04 de noviembre de 2016 a las 4:00 p.m. y, para la matrícula No. 0264695 se otorgaría en la citada notaría el 05 de junio de 2017 a las 2:00

p.m.; se determinó en forma clara el objeto del contrato y, consta por escrito como lo manda el art. 1611 del C. Civil.

En torno a su validez, esto es, la capacidad de las partes, consentimiento exento de vicios, objeto lícito, causa lícita y las formalidades legales; señala que, la capacidad para celebrar el contrato se presume al tenor del art. 1503 Ib.; máxime que, nada se demostró en contrario; no se discutió vicios en el consentimiento por error, fuerza o dolo; ni que exista objeto o causa ilícita; a simple vista se advierte que, las partes expresaron su voluntad de manera libre y espontánea; además, causa y objeto se mueven dentro del campo de la licitud y, están aunadas las formalidades exigidas por el art. 89 de la Ley 1553 de 1887 que subrogó el art. 1611 del C. Civil.

Superado lo anterior y, con relación al incumplimiento del contrato por parte de la promitente vendedora, precisó que, se cuestiona que no transfirió el dominio del bien con matrícula inmobiliaria No. 026-22188, como fue pactado; al efecto, la demanda afirma que las escrituras públicas de la enajenación de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 026-1215, 026-20273 y 026-4695, a los cuales la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia), les asignó posteriormente las matrículas Nos 026-22819 (derivada del folio No. 026- 1215), 026-22607 (derivada del folio 026- 20273) y 026-22936 (derivada del folio 026- 4695); se llevó a cabo en debida forma, como consta en los certificados de tradición.

En torno al predio distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 026-22188, se acordó que la escritura se otorgaría en la Notaría

Segunda de Medellín, el 04 de noviembre de 2016 a las 2:00 p.m.; pero en esa fecha y hora, solo se presentó el demandante como promitente comprador, toda vez, que el representante legal de la sociedad demandada, como promitente vendedora, no compareció; como prueba se allegó el acta de comparecencia, donde consta que ese día y hora compareció el aquí demandante quien solicitó se dejara constancia de su presencia; situación que da cuenta de su intención de cumplir.

Igualmente, se adosó la carta que remitió el gerente de la persona jurídica demandada, al aquí demandante, fechada el 09 noviembre de 2016, donde indica que, durante las negociaciones se presentaron inconvenientes con el precitado inmueble, las cuales están resolviendo de manera diligente, pero que impiden en el corto plazo la tradición de la propiedad, de lo que han enterado al comprador en diversos comunicados; a lo que se suma que, ante la falta de contestación de la demanda, al tenor del art. 97 del estatuto procesal, se tendrá por cierto el hecho décimo de la demanda; esto es, que a la fecha la escritura de compraventa a favor del demandante no se ha suscrito.

Con relación al cumplimiento del contrato por parte del demandante como promitente comprador, cuya prueba le incumbe al tenor de los arts. 167 del C. General del Proceso y 1757 del C. Civil; trae a colación lo previsto en los arts. 1602 y 1603 Ib. y, jurisprudencia; precisa que, al examinar las obligaciones a cargo del promitente comprador se tiene como principales, las de pagar el precio \$1.248.000.000 en la forma acordada y constituir hipoteca como garantía de pago que, como se acordó en el OTROSÍ No. 2, de 27 de marzo de 2017, se

suscribiría por el promitente comprador, cuando se otorgara la escritura pública de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 026-22188 que, aún no se ha conferido y, por tanto, no ha surgido la obligación jurídica para el promitente comprador.

Además, en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, se pactó como precio \$1.248.000.000, pagaderos conforme a lo allí acordado; forma de pago que se modificó según el OTROSÍ, suscrito el 16 de agosto de 2016; el 27 de marzo de 2017 se firmó un segundo OTROSÍ y, finalmente, el 07 de abril adiado, se suscribió un tercer OTROSÍ, cuyo objeto fue determinar el área del lote prometido en venta; de donde colige que, el precio acordado \$1.248.000.000, se debía cancelar por el promitente comprador así: \$600.000.000 a la firma del contrato de promesa de compraventa; \$181.539.000 en efectivo o mediante transferencia de los inmuebles de propiedad del promitente comprador, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-1055204, 001-1055044 y 001-1039239 y, los restantes \$466.461.000, se pagarían 20 meses después de la suscripción del contrato de promesa de compraventa o, en caso de que el comprador no contara con los recursos, en un plazo máximo adicional de 12 meses, reconociendo un interés corriente del 1.5% mensual sobre lo adeudado; es decir, que el promitente comprador contaba como plazo máximo para el pago total de lo convenido, hasta el 08 de abril de 2019.

En el hecho cuarto se afirma que, el demandante pagó en forma oportuna \$781.539.000 y, adeuda \$466.461.000 que no ha cancelado por el incumplimiento de la promitente vendedora; es

decir, que no está evidenciado el cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante como promitente comprador, porque ni siquiera demostró que se allanó a cumplir con el pago del saldo restante; no existe constancia que dé cuenta que, para el momento en que compareció a suscribir la escritura pública de compraventa del bien prometido, llevara el dinero consigo, porque nada se indica en la constancia de comparecencia; ni acreditó la disponibilidad del saldo del dinero para finiquitar el negocio y, corroborar que estaba prestó a cumplir con las obligaciones a su cargo; con independencia de que la promitente compradora hubiera comparecido; ni demostró el pago de los intereses causados entre abril de 2018 y abril de 2019.

Si bien en la demanda se afirma que, el pretensor no canceló el saldo restante por el incumplimiento de la vendedora; no es menos cierto que, de cara a las cláusulas contractuales previstas en el contrato de promesa de compraventa y en los OTROSSÍ, no se pactó que el pago estuviera sujeto a la firma de la escritura de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 026-22188, porque no se acordó un plazo diferente al consignado en la promesa de compraventa y, por ende, nada tenía que ver la obligación de pagar el saldo faltante, con la suscripción del acto escriturario, porque este se pactó para el 04 de noviembre de 2016, es decir, con anterioridad al plazo final acordado para el pago del saldo, esto es el 08 de abril de 2019.

De donde considera que, los elementos de convicción que vienen de escrutarse, son insuficientes para acreditar que el demandante cumplió con las obligaciones a su cargo;

especialmente, con el pago del saldo del precio; si bien se demostró un incumplimiento por parte de la sociedad demandada, se tenía que acreditar que el promitente comprador honró sus compromisos, o al menos, se allanó a hacerlo; como lo precisa la jurisprudencia citada líneas atrás; a pesar de lo previsto en el art. 97 del estatuto procesal, dada la falta de respuesta a la demanda, ello no releva a la parte actora del deber procesal de demostrar los presupuesto de la acción de cumplimiento del contrato; por lo que, las pretensiones de la demanda se tornan infundadas.

Apelación: Lo interpuso el extremo activo indicando como reparos: la sentencia consigna especial atención en el cumplimiento de los presupuestos para la prosperidad de la acción; cuya probanza incumbe a la parte actora; destacando lo concerniente al cumplimiento o disposición de cumplir las obligaciones a cargo del demandante, como promitente comprador; sin que acreditara el pago efectivo del saldo del precio o su disposición de hacerlo; lo que considera equivocado, porque desconoce las siguientes situaciones fácticas:

En la cláusula sexta del documento denominado opción de compra, frente al precio y la forma de pago, se acordó: *“-PRECIO DEL INMUEBLE Y FORMA DE PAGO. - El precio del Inmueble que el Destinatario de la Opción pagará al Otorgante en el momento que decida ejercer la opción y adquirir el predio será de Veintiséis Millones de Pesos (\$26.000.000) por hectárea, que multiplicado por el número de hectáreas resultante de la medición dará el valor total del lote.”*

En la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, suscrito el 05 de agosto de 2016, se pactó que el precio de venta de los cuatro (4) inmuebles es de \$1.248.000.000, que corresponde al resultado de multiplicar el área de los lotes (48 hectáreas), por el valor unitario de cada hectárea, \$26.000.000; sin que exista duda que se trata de una venta por cabida.

Como se afirmó en la demanda y quedó probado, el promitente comprador canceló como parte del precio \$781.539.000, que confrontados con la cabida de los tres (3) inmuebles ya transferidos, genera un saldo a favor o mayor valor del precio cancelado por el aquí demandante de \$30.224.800, porque los tres (3) bienes tienen un área de 28.8967 hectáreas que, multiplicados por el valor de cada hectárea \$26.000.000, da como resultado \$751.314.200 y, el promitente comprador como se indicó, canceló \$781.539.000; pago en exceso que demuestra su disposición de cumplir con las obligaciones a su cargo y, obtener igualmente la transferencia del predio con matrícula No. 026-22188 que tiene una cabida de 16.1048 hectáreas.

No se puede dejar de lado que, mediante comunicado de 13 de septiembre de 2017, el demandante notificó a la sociedad demandada su intención de activar la cláusula compromisoria pactada en la promesa de compraventa; requiriéndola para que le transfiera el inmueble con matrícula No. 026-22188; haciendo caso omiso y persistiendo en el incumplimiento; amén, que en la audiencia de conciliación de 26 de febrero de 2018, expresó no tener solución para el problema planteado, porque para ese momento no era la propietaria inscrita del reseñado bien.

Como consta en el hecho décimo del libelo genitor, la escritura de compraventa del predio distinguido con la matrícula inmobiliaria No.026-22188, se otorgaría el 04 de noviembre de 2016 en la Notaría Segunda de Medellín; pero solo compareció el promitente comprador, quien solicitó la expedición de la respectiva constancia que se aportó como anexo de la demanda; conducta que constituye prueba irrefutable de su disposición para cumplir con las obligaciones a su cargo; siendo improcedente exigirle una comparecencia cualificada; esto es, cumpliendo al milímetro cada prestación contractual, a sabiendas que la promitente vendedora no le podía transferir el derecho real de dominio del predio, porque en ese momento no era de su propiedad.

En el ordenamiento jurídico no existe una tarifa legal probatoria para acreditar la disposición o el allanamiento a cumplir con lo pactado; el Juzgado debió analizar el acervo probatorio en conjunto, para determinar si el demandante adelantó actos inequívocos y concluyentes que acrediten su disposición a cumplir con las prestaciones a su cargo; no existe norma que establezca que el promitente comprador está obligado a comparecer a suscribir la respectiva escritura pública con un cheque de gerencia o común, o con el dinero en efectivo; amén, que en este caso, la promitente vendedora no podía otorgar el acto escriturario porque el bien no era de su propiedad; exigir una constancia de comparecencia cualificada configura un exceso ritual manifiesto.

Como se precisó desde la demanda, la negociación comprendía la transferencia del derecho real de dominio de cuatro (4) inmuebles, de los cuales se enajenaron tres (3), quedando

pendiente el predio con matrícula inmobiliaria No. 026-22188, cuya escritura se otorgaría el 04 de noviembre de 2016 en la Notaría Segunda de Medellín; empero, para esa fecha la promitente vendedora no era la titular del derecho real de dominio; pues dicha calidad la obtuvo con posterioridad, esto es el 09 de diciembre de 2022, según escritura pública No. 263 otorgada en la Notaría Única de Santo Domingo, Antioquia, aclarada mediante el acto escriturario No. 30 del 22 de febrero de 2023, de la citada notaría.

Al descorrer el traslado concedido en segunda instancia, para sustentar el recurso de apelación, en síntesis, volvió sobre los argumentos presentados en primera instancia y que, vienen de extractarse.

Por su parte, el extremo pasivo, al descorrer el traslado del recurso de apelación, adujo que, el apelante es enfático en señalar que la negociación objeto de controversia, está conformada por el contrato de compraventa y los OTROSSÍ, celebrados con posterioridad, haciendo énfasis sobre el área de los inmuebles que determina su precio final; al manifestar que con el ajuste de las áreas y los valores cancelados, se genera un supuesto saldo a su favor que, bajo una interpretación errónea, manifiesta constituye un allanamiento a cumplir lo pactado; argumentos que considera errados y, no establecen ningún vicio en la valoración fáctica y probatoria, porque en ninguno de los OTROSSÍ, se modificó el valor de la negociación, ni se relevó al promitente comprador de realizar los pagos en las fechas establecidas; lo que lo inhabilita para hacer uso de la presente

acción, como lo coligió el juzgado de instancia y, lo precisa la sentencia SC4801-2020.

De donde considera que, solo puede pretender la resolución contractual el contratante que cumplió con sus obligaciones o quien se allanó a cumplirlas y, se le imposibilitó hacerlo como consecuencia de una conducta de la parte incumplida; mientras que si lo que se pretende es el cumplimiento contractual, solo lo puede ejercer quien de manera puntual cumplió con las prestaciones a su cargo o, por lo menos, desplegó todos los actos para satisfacerlas; aún si el otro extremo incumplió total o parcialmente sus compromisos; lo argumentado frente a la presunta imposibilidad de transferir el inmueble con matrícula No. 026-22188 por parte de la promitente vendedora, carece de relevancia porque la parte actora, no acreditó el cumplimiento de sus débitos; elemento esencial para pretender el cumplimiento contractual con indemnización de perjuicios.

Frente al pago del precio en cabeza del promitente comprador, acorde con la documentación aportada, se tiene:

“PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa asciende a la suma de MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.248.000.000), el cual resulta de multiplicar el área total del inmueble (48 hectáreas) por el precio acordado de Veintiséis Millones de Pesos Moneda Legal Colombiana (\$26:000.000) por hectárea; suma total que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar en la ciudad de Medellín de la siguiente manera:

“(...)

“B) La entrega en especie de los siguientes inmuebles. Apartamento No 2705, parqueadero No 176B y Cuarto Útil No. 11, que hacen parte integrante de la Torre 2 del Conjunto Residencial "Entrepalmas de San Diego", ubicado en el municipio de Medellín, en la Carrera 33 No. 29-22, identificados respectivamente con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1055204, 001-1055044 y 001-1039293, y con el Código Catastral No. 9540008906 actualmente propiedad de EL PROMITENTE COMPRADOR, tal y como consta en la Escritura Pública No. 2.673 del 29 de octubre de 2010 de la Notaria 26 del Circuito Notarial de Medellín. El valor que se le asignará a los inmuebles entregados como parte de pago por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA será el del avalúo contratado conjuntamente y pagado por iguales partes entre EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE VENDEDORA, realizado por el perito evaluador Apolinar Estrada Isaza - Registro Nacional de Evaluador RNA-1852, con fecha de visita a los inmuebles de agosto 4 de 2016 y fecha del informe de agosto 12 de 2016, que hace parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa, el cual dio como resultado total la suma de CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$181.539.000).

“(...)

“C) El saldo faltante para completar el precio pactado del inmueble, descontando los Seiscientos Millones de Pesos (\$600.000.000)

entregados a la firma del contrato de promesa de compraventa y los Ciento Ochenta y Un Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Pesos (\$181.539.000) correspondientes al valor asignado a los inmuebles entregados en especie, es decir la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$466.461.000), será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA a los veinte (20) meses contados a partir de la fecha en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, en el caso que para esta fecha EL PROMITENTE COMPRADOR no cuente con los recursos para cancelar este pago LA PROMITENTE VENDEDORA le otorgará un plazo máximo adicional de doce (12) meses para el cumplimiento de la obligación, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete al pago de intereses corrientes del 15% mensual sobre la suma adeudada”

De donde advierte que, el Juzgado de instancia no incurrió en error alguno en la valoración probatoria conforme a los hechos de la demanda, porque como acertadamente lo coligió, el demandante no estaba habilitado para pretender el cumplimiento contractual por la acción alternativa, porque no acreditó el pago del saldo del precio \$466.461.000, ni que desplegó las conductas tendientes a su ejecución; amén, que el pago no estaba atado a una conducta de la demandada; solo se fijó como condición el acaecimiento del plazo, es decir, 20 meses después de suscribir la promesa de compraventa; esto es, hasta el 08 de abril de 2018 y, en caso de que el demandante no contara con los recursos, el plazo se extendía por 12 meses, esto es hasta el 08 de abril de 2019, con el pago de intereses al 1.5% mensual.

Llama la atención como el recurrente manifiesta que, la obligación se pudo cumplir con una simple transferencia bancaria, a la par con la firma de la escritura pública, para acreditar un supuesto allanamiento a cumplir; ello pese al extenso plazo que se acordó como viene de indicarse; de donde advierte que, no se demostró la intención de cumplir por parte del promitente comprador.

En cuanto a que la constancia de comparecencia a la notaría para suscribir la escritura, no hace ninguna referencia a la disponibilidad del dinero, carece de conducencia y relevancia porque para esa fecha no existía la obligación de acreditar la disponibilidad del saldo faltante, porque el plazo concedido para su pago no había vencido y, como se indicó, los contratantes no ligaron en ningún momento el pago del monto restante a la firma del acto escriturario; como se confesó en la demanda, el promitente comprador adeuda un saldo de \$466.461.000, que a la fecha no ha cancelado como tampoco los intereses pactados; amén, que no se acreditó el allanamiento a cumplir con dicha obligación, o por lo menos, el aprovisionamiento del monto adeudado en el evento de ser acogidas las pretensiones de la demanda; lo que convalida la decisión de primer grado.

III. CONSIDERACIONES

Los problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿existe una indebida valoración probatoria? ¿se cumplía con los requisitos para proferir sentencia anticipada? ¿se aunaron los presupuestos

axiológicos para la prosperidad de las pretensiones de la demanda?

El caso concreto: La sentencia anticipada coligió: no se acreditó los presupuestos para la acción de cumplimiento del contrato que se pretende; en especial, que el demandante cumplió con las obligaciones a su cargo o se allanó a cumplirlas; las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar; además que, resultaba procedente proferir sentencia anticipada dado que no existían pruebas que decretar, porque las solicitadas y allegadas son de carácter documental.

Sobre el particular, es pertinente precisar que, el art. 278 del estatuto procesal, con buen tino, facultó al juez para que en cualquier estado del proceso dicte sentencia anticipada, entre otros eventos, “2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar*”; pero también lo es, que tal pronunciamiento se debe emitir cuando está provisto de prueba válida, sólida e incuestionable; en esta labor el fallador debe ser extremadamente cuidadoso, máxime cuando aún no se ha superado el período probatorio, que precisamente, está destinado entre otros fines, para acreditar tales circunstancias o desvirtuarlas.

En el presente caso, por el Juzgado de primer grado se definió que, al plenario no se adosó prueba que diera cuenta del cumplimiento de la parte demandante, en cuanto al pago del saldo del precio por un monto de \$466.461.000 en la forma que se acordó en la promesa de compraventa, ni se demostró que se allanó a cumplir, porque en la constancia de comparecencia a suscribir la escritura pública de transferencia del inmueble

distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 026-22188, en la Notaría Segunda de Medellín, no certificó que el promitente comprador llevó el dinero, pues nada se indica al respecto; sin que en momento alguno acreditara la disponibilidad del saldo requerido para finiquitar el negocio, para corroborar que estaba presto a honrar sus débitos, indistintamente de la comparecencia o no de la promitente vendedora a otorgar la escritura pública de compraventa.

Al efecto tenemos que, resulta pacífico que el precio acordado por las partes en el contrato de promesa de compraventa es de \$1.248.000.000, de los cuales el promitente comprador canceló \$781.539.000 en la forma pactada, quedando a deber como saldo faltante y que no ha pagado \$466.461.000 y, del cual en el literal c) de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, denominada precio y forma de pago, los contratantes acordaron:

“C) El saldo faltante para completar el precio pactado del inmueble, descontando los Seiscientos Millones de Pesos (\$600.000.000) entregados a la firma del contrato de promesa de compraventa y los Ciento Ochenta y Un Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Pesos (\$181.539.000) correspondientes al valor asignado a los inmuebles entregados en especie, es decir la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$466.461.000), será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA a los veinte (20) meses contados a partir de la fecha en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, en el caso que para esta fecha EL PROMITENTE COMPRADOR no cuente con los recursos para cancelar este pago

LA PROMITENTE VENDEDORA le otorgará un plazo máximo adicional de doce (12) meses para el cumplimiento de la obligación, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete al pago de intereses corrientes del 1.5% mensual sobre la suma adeudada.”

A pesar de que, en el párrafo primero de esta cláusula, los contratantes concertaron que... *“Como garantía del pago de los saldos insolutos adeudados EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA hipoteca de primer grado, la cual será otorgada al momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los predios identificados actualmente con los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. 026-22188 (con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 16.1048 Ha) y 026-4695 (en trámite de Aclaración de Área, con un área prometida en venta real en el presente contrato de 9.1938 Ha.), ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia). El gravamen hipotecario será cancelado por LA PROMITENTE VENDEDORA al momento del pago total de la deuda por EL PROMITENTE COMPRADOR.”*

El párrafo se modificó con OTROSÍ, suscrito el 27 de marzo de 2017, donde se consignó:

“PARÁGRAFO PRIMERO. Como garantía del pago de los saldos insolutos adeudados EL PROMITENTE COMPRADOR constituirá a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA hipoteca de primer grado, la cual será otorgada al momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los predios identificados actualmente

con los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. 026-22188 (con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 16,1048 Ha.) y 026-4695 (en trámite de Aclaración de Área, con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 9.1938 Ha) ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia). El gravamen hipotecario será cancelado por LA PROMITENTE VENDEDORA al momento del pago total de la deuda por EL PROMITENTE COMPRADOR”.

Al contrario de lo afirmado por el Juzgado de primer grado, para el 04 de noviembre de 2016 a las 2:00 p.m.; fecha y hora acordada para otorgar ante la Notaría Segunda de Medellín, la escritura pública de compraventa del inmueble distinguido con la Matrícula inmobiliaria No. 026-22188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia), el demandante como promitente comprador no tenía que acreditar que llevaba \$466.421.000, para pagar como saldo que aun adeudada del precio acordado o que estaba presto a transferirlos, allanándose a cumplir lo pactado, como tampoco tenía que exigir que en tal sentido se dejara constancia por el notario, porque el plazo de veinte meses que se había acordado para el pago, apenas estaban corriendo, si se tiene en cuenta que se contaban a partir del ocho (8) de agosto de 2016, fecha en que suscribió el contrato de promesa de compraventa; es más, para el evento, de que el promitente comprador (el demandante) no pudiera pagar, se otorgó un plazo adicional de 12 meses pagando intereses corrientes; aserto que se confirma con el OTROSÍ, suscrito el 27 de marzo de 2017, que modificó el parágrafo primero de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, donde se consignó que el promitente comprador ... “constituirá a favor

de LA PROMITENTE VENDEDORA hipoteca de primer grado, la cual será otorgada al momento de suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los predios identificados actualmente con los folios de Matricula Inmobiliaria Nro. 026-22188 (con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 16,1048 Ha.) y 026-4695 (en trámite de Aclaración de Área, con un área prometida en venta mediante el presente contrato de 9.1938 Ha) ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia). El gravamen hipotecario será cancelado por LA PROMITENTE VENDEDORA al momento del pago total de la deuda por EL PROMITENTE COMPRADOR”.

Incluso, el mismo demandado al descorrer el traslado del recurso de apelación que interpuso el demandante, afirmó que, la no constancia de que el promitente comprador tenía en su poder el dinero que adeudaba o que disponía de su saldo, carece de conducencia y relevancia porque para esa fecha no existía la obligación de acreditar la disponibilidad del saldo faltante, porque el plazo concedido para su pago no había vencido y, como se ha venido indicado, los contratantes en ningún momento condicionaron el pago del monto restante a la firma del acto escriturario.

Además, para acreditar el cumplimiento de la obligación o que oportunamente se allanó a cumplir, cuando el deudor simultáneamente se obliga a pagar en el acto de otorgamiento del acto solemne, se debe tener presente que no se trata de un acto solemne y que existe libertad probatoria, incluso se puede acreditar por confesión, para cuyo efecto, se debe aportar al proceso prueba, incluso de oficio; pues no se debe olvidar que

una de las fases obligadas de la audiencia inicial es la de interrogar oficiosamente a las partes en forma exhaustiva sobre los hechos de la demanda, de la réplica y demás que interesen al proceso; incluso, ordenar el careo de los litigantes; adicionalmente, decretar y practicar las demás pruebas que sea pertinentes, como lo establece el numeral 7° del art. 372 del estatuto procesal; así como hacer uso de las facultades oficiosas que sobre el particular establece el canon 169 Ib.

Adicionalmente, se advierte que no se analizó el incumplimiento de la demandada como promitente vendedora, de la obligación de celebrar el contrato prometido y transferencia del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 026-22188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo (Antioquia), que constituye el fundamento de la pretensión; para que una vez realizado este acto, el demandante gravara con hipoteca a favor de la vendedora el predio prometido para garantizar el pago del saldo del precio, como lo acordaron los contratantes; como tampoco se tuvo en cuenta que se trata de obligaciones sucesivas; en cuyo caso, se debe determinar los efectos que genera el deudor que primero incumple; ni advirtió sobre lo previsto en los arts. 1608 y 1609 del C. Civil; de donde el Tribunal colige que, la sentencia anticipada se profirió en forma prematura.

Conclusión: Consecuente con lo expuesto, se revocará la sentencia de primer grado y, en su lugar, se ordenará continuar con el trámite del proceso.

Como los litigantes no dieron lugar a la sentencia anticipada para poner fin al litigio, a pesar de que no estaban dados los

presupuestos para proferirla y como se debe continuar con el trámite, no hay lugar para imponer condena al pago de costas.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

- 1.** Por lo dicho en la parte motiva, se revoca la sentencia anticipada de fecha y procedencia indicada y, en su lugar, se ordena continuar con el trámite del proceso hasta culminar legalmente.
- 2.** Sin condena en costas.
- 3.** Se ordena devolver el expediente a su lugar de origen, para los fines pertinentes a que hubiere lugar.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

(firma electrónica)

ADRIANA LARGO TABORDA

(ausencia justificada)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda

Magistrada

Sala 008 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: **a948a45f14b05ea958a21990e7ab9864a66ee85bab6a36ade85451ef2975c5a9**

Documento generado en 20/03/2026 05:03:14 PM

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

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