

REPUBLICA DE COLOMBIA
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
 SALA CIVIL FAMILIA
 NOTIFICACION POR ESTADOS

Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 048

Fecha 18/03/2024

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05042318400120220017001 	Verbal	ESNEDA DEL SOCORRO LEZCANO SANTANA	JUAN GUILLERMO ALMEIDA LEGARDA	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05101311300120230002901 	Ejecutivo con Título Hipotecario	CARLOS ARTURO MONTOYA PALACIO	Agroindustrias La Catalana S.A.S. (representante Oscar Arana Correa)	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO DEVOLUTIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05154311200120180010701 	Verbal	MARIA JOSEFA MONROY DE ARENAS	MATEO JOSE MONTIEL ALVAREZ	Auto señala agencias en derecho FIJA AGENCIAS EN DERECHO \$3.000.000 EN SEGUNDA INSTANCIA EN FAVOR DEL DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA
05154311200120210014901 	Verbal	FADER ANTONIO RAMOS APARICIO y otro	JORGE ANIBAL HENAO y otros	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS. VER ENLACE. https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05190318400120230003001 	Verbal	DAVIDSONARLEY GOMEZ	AILEN ZULEIDY JARAMILLO JIMENEZ	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

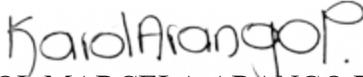
SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05376311200120190006701 	Verbal	LINA MARCELA GALVIS OCAMPO	NELSON MARIN FLOREZ	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. COSTAS A CARGO DEMANDADO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05376311200120190006701 	Verbal	LINA MARCELA GALVIS OCAMPO	NELSON MARIN FLOREZ	Auto señala agencias en derecho FIJA AGENCIAS EN DERECHO 1 SMLMV A CARGO DEL DEMANDANDADO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS. VER ENLACE. https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05579310300120230001803 	Verbal	BRAYAN DAVID WILCHES CADENA	MARIA CENETH MARTINEZ ROJAS	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO DEVOLUTIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05615310300120190009901 	Ejecutivo con Título Hipotecario	LUZ ELENA GOMEZ GOMEZ	AGRO SAN REMO S.A.S.	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO DEVOLUTIVO. CONCEDE TÉRMINO 5 DÍAS PARA SUSTENTACIÓN Y RÉPLICA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS. VER ENLACE. https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA
05615318400120210044301 	Ordinario	María Edilma Cifuentes De Escobar	Herederos determinados e indeterminados de Orlando Antonio Henao Marín	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05664318900120190013702 	Verbal	JESUS ANGEL LONDOÑO LONDOÑO	NABOR ARTURO LONDOÑO LONDOÑO	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05837318400120210019801 	Ordinario	NELFY DE JESÚS HOYOS VELÁSQUEZ	Herederos determinados e indeterminados de JORGE LUIS MARTINEZ SOLANO	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05837318400120220009901 	Ordinario	ANA DELIA MOLINA ZAPATA	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CIRILO OSPINA	Auto admite recurso apelación ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS.VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia	15/03/2024			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA


KAROL MARCELA ARANGO PARRA

SECRETARIO (A)

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05154 31 12 001 2021 00149 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO**, (Se niegan la totalidad de las pretensiones, artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 4 de diciembre de 2024, por el Juzgado Civil del Circuito de Cauca, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual, instaurado por Fader Antonio Ramos Aparicio y Ludyd Ramos Romero, en representación de su hija menor Evelyn Ramos Romero, contra Jorge Aníbal Henao Henao, Jhoan Romero Pacheco, Transmilenio M&J S.A.S. y la Equidad Seguros Generales.

Conforme a las disposiciones vigentes, las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán

remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En cumplimiento del deber de Dirección del proceso que le impone el artículo 1 del C.G.P., que incluye el de velar por la pronta solución del conflicto y adoptar las medidas necesarias para procurar la mayor economía procesal, el despacho ponente de turno, **invita a las partes a explorar los mecanismos de conciliación** que son de recibo en cualquier momento procesal de la actuación y brindan a los contendientes enormes beneficios de tiempo, costos, desgaste y todas las bondades que pareja la resolución pacífica y de fondo del litigio, y para lograr tal propósito, ofrece su concurso, mediante la convocatoria y celebración de la audiencia de conciliación respectiva, en caso que alguno de los litigantes lo encuentre pertinente.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite correspondiente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **8d8780f2faaf470b07eb8512c4202af7f380c3c8ece3e8cd162a3170f7f69fe6**

Documento generado en 15/03/2024 01:15:31 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Referencia Procedimiento:	Verbal resolución contrato de promesa de compraventa
Demandante:	Lina Marcela Galvis Ocampo
Demandada:	Nelson Marín Flórez
Asunto:	Fija agencias en derecho.
Radicado:	05376 31 12 001 2019 00067 01

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Conforme lo consagra el artículo 5º, numeral 1º del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho en sede de segunda instancia, a cargo de la parte demandada, y a favor de la parte demandante, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.M.L.V).

Liquídense las costas y agencias en derecho en forma integrada por el juzgado cognoscente, conforme al artículos 361 y 366 del Código General del Proceso.

En firme este auto, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

NOTIFIQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **daf0fb2071119944994e3199939ceae1927697d0bd3128c72ed1c4ea1057c5dd**

Documento generado en 15/03/2024 09:11:53 AM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05042 31 84 001 2022 00170 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO**, (por versar sobre el estado civil, artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 22 de diciembre de 2023, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Santa Fe de Antioquia, dentro del proceso verbal de cesación de efectos civiles de matrimonio católico, instaurado por Esneda del Socorro Lezcano Santana, contra Juan Guillermo Almeida Legarda.

Las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales,

por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En cumplimiento del deber de Dirección del proceso que le impone el artículo 1 del C.G.P., que incluye el de velar por la pronta solución del conflicto y adoptar las medidas necesarias para procurar la mayor economía procesal, el despacho ponente de turno, **invita a las partes a explorar los mecanismos de conciliación** que son de recibo en cualquier momento procesal de la actuación y brindan a los contendientes enormes beneficios de tiempo, costos, desgaste y todas las bondades que pareja la resolución pacífica y de fondo del litigio, y para lograr tal propósito, ofrece su concurso, mediante la convocatoria y celebración de la audiencia de conciliación respectiva, en caso que alguno de los litigantes lo encuentre pertinente.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite pertinente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **4397cc6839d6798d3b538357b1dc7f86e4ebb7429f28889e2b9a3fb0050e72ac**

Documento generado en 15/03/2024 01:09:32 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05837 31 84 001 2021 00198 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO**, (por versar sobre el estado civil, artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 14 de febrero de 2024, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Turbo, dentro del proceso verbal U.M.H., instaurado por Nelfy de Jesús Hoyos Velásquez, contra herederos de Sergio Jorge Luis Martínez Solano.

Las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas

procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite pertinente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **38b9fb841f7a916414209ba14346b23c7a78e7c7824ea49e9774614eb4e30462**

Documento generado en 15/03/2024 02:08:04 PM

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



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Proceso: Verbal resolución contrato promesa compraventa
Demandante: Lina Marcela Galvis Ocampo
Demandado: Nelson Marín Flórez
Asunto: Confirma la sentencia apelada: De la promesa de compraventa. / Efectos. / Elementos. / Determinación del objeto del contrato – ubicación y linderos del inmueble prometido en venta. / Sustento probatorio.
Radicado. 05376 31 12 001 2019 00067 01
Sentencia No.: 010

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Procede la Sala a resolver la alzada propuesta por el demandado, contra la sentencia proferida el 12 de febrero de 2020, por el Juzgado Civil del Circuito de La Ceja, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa, instaurado por Lina Marcela Galvis Ocampo contra Nelson Marín Flórez.

I. ANTECEDENTES

1. A través de apoderada judicial, pidió la demandante que la jurisdicción declare que *“hubo incumplimiento del contrato de Promesa de compraventa sobre el 66.665% del inmueble con matrícula inmobiliaria 002-8287 suscrito por la señora LINA MARCELA GALVIS OCAMPO demandante y el señor NELSON MARIN FLOREZ demandado”* (fl. 5, c-1); consecuentemente, se *“decrete la resolución del contrato de promesa de compraventa (...) por causa imputable al incumplimiento del acto*

jurídico mencionado de parte del promitente comprador, dada su decisión de no cumplir con el pago del precio estipulado en las fechas acordadas” (íd.); la restitución del referido inmueble y se condene al demandado al pago de la cláusula penal pactada en \$40.000.000.

2. Como sustento fáctico de sus pretensiones, sostuvo la demandante que con el demandado “celebraron mediante documento privado un contrato de promesa de compraventa, el 3 de noviembre de 2017 (...), cuyo objeto fue la Promesa de compraventa en común y proindiviso del 66.66% de un predio rural ubicado en Abejorral” (fl. 1, c-1); se trata de un lote de terreno situado en el paraje Las Dantas de aquel municipio, que linda: “De la boca de una chamba que sale al camino departamental, frente a la casa de Pedro Tabares, siguiendo la chamba arriba, lindando con Solina del Rio, hasta el alto denominado “Pateadero” siguiendo el camino viejo departamental para abajo, hasta donde sale una chamba de la izquierda, lindero con Marco Álvarez; continuando la chamba de para abajo y cruzando el camino departamental, hasta donde se encuentra un mojón en un filo, volteando a la izquierda de para abajo por el borde de una manga enrastrada, lindero con Alfredo Jaramillo, hasta una cañada con agua, está abajo de la quebrada de “Las Dantas”, cruzando esta y siguiendo por una chamba arriba, lindando con terreno de María Tabares, hasta donde le sale otra chamba de la izquierda en donde forma ángulo, siguiendo la chamba de la izquierda lindando con Tobías del Rio, a caer a la quebrada de “Las Dantas” esta arriba hasta donde le sale un segundo filo de la izquierda, siguiendo el filo para arriba, lindero con Solina del Rio, hasta otro filo mayor, esto arriba al primer punto” (íd). Inmueble identificado con folio de matrícula 002-8287.

Que el precio de aquella venta se estableció en \$400.000.000 (cláusula cuarta), que el demandado debía pagar a la demandante así: i) \$35.000.000 a la firma del documento (3 de noviembre de 2017); ii) \$35.000.000, el 2 de febrero de 2018; iii) una tercera cuota por \$35.000.000, en abril 28 de 2018; iv) un cuarto pago,

de \$35.000.000, el 8 de junio de 2018 y v) el saldo restante, de \$260.000.000, el 10 de agosto de 2018. Que sólo pagó las dos primeras cuotas, que suman \$70.000.000, negándose al pago de los restantes \$330.000.000.

Manifestó que conforme a lo pactado en el parágrafo uno de la cláusula sexta, la promitente vendedora le hizo entrega del inmueble al promitente comprador, “a título de mero tenedor”, cuando se realizó el pago de la segunda cuota, el 2 de febrero de 2018. Agregó que personalmente requirió al demandado telefónicamente, y que también lo hizo a través de su apoderado, para que pagara el precio faltante, a lo que hizo caso omiso.

Informó que desde el momento en que el demandado recibió el inmueble, “*inicio (sic) con la siembra de matas de hortensia, y meses después adelantó quema de monte y tala de árboles nativos, razón por la cual debió la demandante poner en conocimiento tales actos ante la Inspección de Policía de Abejorral*” (fl. 2, c-1). Que también estipularon en aquel parágrafo de la cláusula sexta, “*que en caso de que el comprador – mero tenedor, hubiese realizado mejoras sobre el predio, la vendedora no estaría obligada a reconocerlas ni pagar el valor de las mismas en el evento en que el predio deba ser restituido por incumplimiento del comprador*” (í.d.).

Adujo que ante el incumplimiento en el pago de lo debido por parte del señor Marín Flórez, “*... le solicitó que restituyera el inmueble sin pagar cláusula penal ni perjuicios por el incumplimiento y que al contrario se le devolverían los SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) que había entregado inicialmente como parte del pago del precio, negándose tajantemente a realizar la devolución del inmueble y advirtiendo que se le debían pagar mejoras, cuando en el contrato se pactó el no pago de ellas,*

máxime si se tiene en cuenta que el incumplimiento fue de su parte” (fl. 2, c-1).

Contó la actora que después de cancelada la segunda cuota del precio acordado, *“apareció ante la fiscalía 42 delegada ante los jueces penales del circuito de Medellín, una denuncia por el presunto hecho punible de abuso de condiciones de inferioridad, interpuesta por el señor RAUL ALTIVER TABARES DEL RIO hijo del señor AZARIAS ABELARDO TABARES DEL RIO presunta víctima, en contra de la aquí demandante y una hermana del denunciante MARIA SOLINA TABARES DEL RIO, quien recibió poder de su padre, el mencionado AZARIAS ABELARDO TABARES para adelantar la negociación o venta de la finca a favor de la señora LINA MARCELA, antes del negocio con el aquí demandado.”* (Fl. 3, C-.1). En su sentir, esa denuncia se basó en falacias, por acuerdo entre el demandado y el denunciante *“presuntamente para dañar el negocio contenido en el contrato objeto de resolución, imputándole con el fin de imputarle incumplimiento a la demandante y así tener una excusa del no pago de las obligaciones contraídas respecto del precio del inmueble.”* (í.d.). En adición, por esa misma época el denunciante instauró una querrela por presunta perturbación a la posesión, en contra del acá demandado, a la que fue vinculada la demandante, con el objeto de desenglobar el inmueble; en todo caso, con ambas actuaciones buscaba dilatar el pago o justificar el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Relató que en junio de 2018, el demandado instauró otra querrela en contra de la demandante, por presunta perturbación a la posesión, cuando aquel es un *“mero tenedor”*, tal como consta en el contrato de promesa de compraventa; que dentro de este trámite, el querellante *“no dijo nada de perturbaciones sino que la señora LINA MARCELA le debía entregar cuerpo cierto de lo que le mostraron de la tierra, que le desenglobara y que no hubiese problema con los anteriores dueños, que le entregara así y que le entregaba la plata.”* (Fl. 4, C-1); aunado a que

el señor Marín Flórez se “comprometió a no talar más árboles ni hacerle daños a la heredad, incumpliendo tal compromiso, pues siguió quemando monte y talando árboles nativos, razón por la cual dicha inspección le inicio (sic) procedimiento sancionatorio dictándole auto de cargos.” (íd.).

Relató que ha adelantado gestiones para el desenglobe o partición material con el copropietario del otro 33.34% del inmueble, ante Catastro Municipal de Abejorral, hallándose actualmente en trámite.

Manifestó que en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, se acordó que la escritura pública se formalizaría el 10 de agosto de 2018, a las 3:00 p.m., en la Notaría Única de La Ceja. Acto que no se realizó porque el demandado pretendía se hiciera la escritura sin haber pagado el saldo faltante, pues, en la constancia redactada por la notaría, se indicó que “el señor MARIN FLOREZ manifestó que él tenía la plata restante, esto es, los TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000) pero no los llevo (sic) ni los mostró, ni aportó (sic) documento o certificación bancaria alguna que acreditara la posesión de la mencionada suma, razón por la cual no se pudo llevar a cabo la escritura a su favor” (Fl. 4, c-1).

Recordó aquella cláusula penal pactada en \$40.000.000 (cláusula novena); que al igual se pactó “que en caso de ser el incumplido el promitente comprador, podría la promitente vendedora retener para si (sic) el valor de la multa, de las sumas recibidas a cuenta del negocio y que por el pago de la multa por parte del vendedor se resolvería automáticamente el contrato, salvo que el comprador decidiera continuar con el contrato, caso en el cual no podrá hacer exigible la cláusula penal” (Fl. 5, C-1).

3. La demanda fue admitida mediante auto del 2 de abril

de 2019, que dispuso la notificación al demandado y correrle traslado por 20 días, en garantía de su derecho de defensa.

4. El convocado a juicio concurrió al proceso¹, en término y a través de apoderado judicial dio respuesta a la demanda², aceptando como ciertos los hechos que refieren a lo acordado en el precontrato, de la suscripción de éste, del precio, forma de pago y cláusula penal pactada, de los dos pagos que hizo en las fechas que indicó y del plazo restante para cancelar el saldo, así como el pacto entre las partes sobre la entrega del inmueble antes de pagarse la totalidad del precio y de la fecha, hora y notaría acordadas para suscribir la escritura; al igual aceptó como ciertos aquellos fundamentos fácticos referidos a la denuncia penal y querellas policivas y de aquel compromiso de no continuar con la tala de árboles y quema de bosques nativos; negó los restantes hechos, reclamando su prueba. Se opuso a la prosperidad de las pretensiones y como excepciones de mérito, formuló las denominadas:

i) *“Incumplimiento del contrato por parte de la demandante”*, sostiene que la demandante incumplió el contrato de promesa de compraventa al vender un inmueble con problemas legales, con sus anteriores dueños y terceras personas, pues, Marín Flórez estuvo requiriendo a Raúl Altiver Tabares del Río para que le entregara el inmueble, pero según este, el predio le pertenecía a su padre, ya que lo habían forzado o engañado no solo para que le vendiera a Lina Marcela, sino para que le vendiera por un precio muy inferior al que realmente costaba; incluso, aquel formuló la querrela de policía en contra del demandado por perturbación a la posesión, en procura de que cesara las actividades de cultivo que estaba adelantando. Enterándose luego que ante la Fiscalía 42 de Medellín se tramitaba la denuncia penal

¹ Folio 79, C-1.

² Folios 136 a 147, ídem.

en contra de la demandante, en la que se pretende la nulidad de la escritura por medio de la cual ella adquirió el derecho de propiedad que ahora le prometió en venta, para ello se dirigió ante el fiscal encargado, quien “*le aconsejó no terminar de pagar el precio del inmueble hasta tanto no se tramitara el proceso penal*” (fl. 89, C-1). Aunado a que la demandante inició actos en contra del promitente comprador, con el fin de que le devolviera el inmueble, como fue la queja ante la Inspección de Policía, por la tala de árboles y quema de bosque nativo, siendo absuelto en ese proceso sancionatorio. Agregó que ante esa autoridad policiva la actora se comprometió a hacer los trámites de desenglobe, para así poder firmar la escritura, sin cumplir con tal compromiso. Que además, la promitente vendedora se comprometió, según cláusula tercera, que el inmueble prometido en venta estaría libre de pleitos pendientes, pero está siendo afectado en la posesión pacífica de la cuota parte prometida en venta.

ii) “Falta de legitimación de la demandante para solicitar la resolución del contrato”, con sustento en que la demandante es la que ha incumplido porque vende más de lo que tiene, afectando al comprador y a terceros; no sale al saneamiento de lo vendido; el inmueble objeto de la compraventa se halla en litigio ante la Fiscalía 42.

iii) “Improcedencia de la resolución, según parte final de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa”, (referente a la cláusula penal), indicando que su intención es cumplir con el contrato, estando a la espera que la promitente demandante resuelva los problemas respecto del inmueble para que proceda a la tradición del mismo y así poderle pagar el resto del dinero, sin estar de acuerdo en la resolución del contrato, porque, según dicha cláusula, “*si este decide continuar con la compraventa, no puede la vendedora forzar la resolución de la misma.*” (Fl. 90, c-1).

iv) “*Temeridad y mala fe de la demandante*”, porque fue quien incumplió el contrato al entregarle la totalidad de la finca induciéndolo en error al hacerle creer que el derecho que tenía comprendía todo el terreno, pues así se lo entregó desde que firmaron el contrato para el cultivo de flores, por lo que lo “*rompió, tractoró, banqueó, hizo carreteras, cortó y quemó maleza*” (fl. 91, c-1), todo ello para hacer los sembrados que actualmente existen. Además, aquella obró de mala fe al comprometerse a hacer el desenglobe que nunca hizo, al igual, por denunciar ante la autoridad policiva de la quema de bosques y de la tala de árboles nativos, demostrando en aquel procedimiento que no era cierto.

v) “*Excepción genérica*”, se declaren las que resulten probadas.

Se opuso a que se le imponga la sanción pecuniaria establecida, porque el incumplimiento devino de la demandante. Como juramento estimatorio, adujo estimarlo en \$200.000.000, por los trabajos y sembradíos efectuados en el inmueble, más el mantenimiento, pago de trabajadores, entre otros.

5. Continuando la secuencia procesal correspondiente, fue celebrada audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, fue agotada la etapa de conciliación, sin que las partes llegaran a un acuerdo, a consecuencia de lo cual, se abrió paso al saneamiento del proceso, fijación del objeto del litigio, interrogatorio a la demandante y al demandado, y fueron decretadas y practicadas las pruebas solicitadas, recaudadas en cuanto hubo interés de los litigantes. Conforme a lo dispuesto por el artículo 373 *ejusdem*, los contendientes fueron llamados a presentar sus alegaciones de conclusión y sentencia.

En sus alegatos, sostuvo el apoderado de la demandante que sin asomo de dudas, existe un incumplimiento de contrato de promesa de compraventa por parte del demandado Nelson Marín Flórez, quien ha actuado con temeridad y mala fe, quedando ello demostrado con las pruebas recaudadas en el proceso. Que la intención del demandado es dañar el negocio aquí realizado con la demandante por distintos medios, al darse cuenta de la diferencia de precios con la que la señora Lina adquirió el inmueble y con la que ahora ella se lo vendió, buscando dañar el negocio para adquirirlo, pero de su antiguo propietario a través de uno de sus herederos. Afirmó que el incumplimiento del contrato por parte de Nelson Marín también quedó ampliamente demostrado con su declaración de parte, cuando reconoció la forma de pago pactada y que tan sólo pagó una parte; que además, quedó constancia en la notaría, que compareció más tarde de la hora acordada y sin el dinero para cancelar la totalidad del precio pactado, mientras que la demandante ha sido diligente para que la negociación se formalice, tal como lo demostró; que incluso, ofreció al demandado devolverle el anticipo, pero no quiso tapando su incumplimiento con la denuncia penal. Además, presentó querellas inventadas, una de ellas, pidiendo que se le entregara desenglobado el inmueble **sin estar ello pactado en el contrato**. Que en todo caso, el demandado ha acudido a todas las artimañas posibles para deshacer el negocio realizado con la señora Lina y justificar el incumplimiento del contrato, pero, todas esas artimañas se caen por su propio peso porque está probado que el negocio del inmueble fue por \$400.000.000, de los cuales sólo pagó \$70.000.000, negándose a cancelar el resto con la excusa de que el inmueble tiene problemas, cuando el certificado de tradición y libertad no da cuenta de anotaciones que impidan su comercio, hallándose perfectamente saneado para efectos de otorgar la escritura pública. Finalmente, hizo referencia a la prueba testimonial recaudada, para

solicitar que con ella y las demás aportadas, se acceda a las pretensiones de la demanda.

Por su parte, la apoderada judicial del demandado manifestó que ante la Fiscalía cursa una investigación en contra de la demandante, indicando las conductas que se investigan y señalando que ello tiene que ver con el objeto de compra, pretendiéndose en aquella investigación la nulidad de la escritura que formalizó la venta que se le hizo a Lina Marcela y por ende, el negocio que aquí se ventila. En razón de lo anterior, el señor Nelson **se abstiene de pagar** el total del precio de la venta pactado, porque existe la posibilidad que el inmueble que involucra dicho negocio vuelva al patrimonio del inicial vendedor. No obstante, el demandado ha invertido dinero considerable en el inmueble objeto del proceso. Lee la cláusula sexta del contrato, parágrafo 1, para indicar que todas las mejoras y sembrados de hortensias se demostró que lo hizo el señor Nelson, sin que Lina Marcela se opusiera, por lo que a su juicio, deben ser reconocidas, teniendo en cuenta que el incumplimiento del contrato es de su parte por no sanear el inmueble como se obligó a hacerlo. Que hay que tener en cuenta que al demandado le prometieron vender todo el predio, así se lo mostraron, prueba de ello es que manifiesta el mismo comisionista Luis Antonio Valencia Valencia, que le mostró todos los linderos de la finca, no solo una vez, sino dos veces, la última en compañía de José Valencia, el testigo nunca se refirió a una parte del predio, se refirió a toda la tierra, *“pese que los documentos digan que fue una cuota parte y que en el desarrollo del proceso la parte actora diga que fue un 66.66%, aceptado por el demandado. Lo cierto es que materialmente, entregaron todo el predio que ahora tiene el aquí demandado y después pretendía la aquí demandante legalizarle solo una parte”* (Hora 3:10:00”). Informó que el señor Reinaldo, el esposo de la acá demandante ya es dueño de un 33.34% del inmueble, incluso, de la mejor parte del terreno, también lo hipotecó

como consta en el folio de matrícula inmobiliaria. Quedó probado con los testimonios de la demandante que el inmueble le fue entregado al demandado enmalezado, pero ahora lo tiene rozado y con mejoras. Consideró ilógico que se afirme que el señor Nelson ahora quiera dañar el negocio y a la vez se argumente que quiere adquirir nuevamente el inmueble, no de la señora Lina, sino del anterior dueño, por los mismos \$400.000.000. Concluyó pidiendo que se despachen desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

Finalmente, fue proferida decisión de fondo, que, al ser apelada por la parte actora, ocupa ahora la atención de la Sala.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

La A quo profirió sentencia en la que dispuso: “**PRIMERO:** *Por incumplimiento del promitente comprador, Sr. NELSON MARIN FLOREZ, se declara resuelto el contrato de compraventa suscrito por éste con la Sra. LINA MARCELA GALVIS OCAMPO, el día 3 de noviembre de 2017 y alusivo a un derecho de propiedad en común y proindiviso sobre el inmueble ubicado en el paraje Las Dantas del municipio de Abejorral, inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 002-8287. **SEGUNDO:** Se condena al señor NELSON MARIN FLOREZ, a restituir a la Sra. LINA MARCELA GALVIS OCAMPO, la tenencia que viene ejerciendo sobre el bien que se le prometió en venta, equivalente al 66.66% del derecho común y proindiviso. Bien que recibió el demandado a título de mera tenencia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 002-8287, ubicado en el paraje LAS DANTAS del municipio de Abejorral, y cuyos linderos se encuentran plasmados en la E.P. 9313 de 29 de noviembre de 2017 de la Notaría 18 de Medellín. **TERCERO:** Se autoriza a la señora LINA MARCELA GALVIS OCAMPO, a retener a título de cláusula penal la suma de \$40.000.000, del monto que recibió como parte de pago del precio acordado. **CUARTO:** La señora LINA MARCELA GALVIS OCMAPO, debe restituir al Sr. NELSON MARIN FLOREZ la suma de #30.000.000, indexados*

en la forma que se indicó en la parte motiva, lo que hará en un plazo no superior a diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. SE indica que la restitución del inmueble por parte del señor NELSON MARIN FLOREZ, a favor de la señora LINA MARCELA GALVIS OCAMPO, igualmente debe efectuarse dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta decisión. **QUINTO:** Por las razones expuestas no se acogen las excepciones de mérito propuestas, ni la oposición al pago de la cláusula penal. **SEXTO:** Se condena en costas al demandado...” (Según acta de sentencia visible a folio 158, C-1.).

Centrándose en el caso de marras, indicó la juez de la causa que la demandante se comprometió a vender un **derecho común y proindiviso** sobre el predio con folio de matrícula 002-8287, según consta en el contrato de promesa de compraventa; que en ninguna de las cláusulas del contrato se comprometió a realizar desenglobe o divisiones materiales del predio, por lo que no constituye una obligación de su parte en aquel convenio. Explicó que lo que fue prometido en compraventa hace parte de una comunidad, implicando con ello, que además de la promitente vendedora hay cuando menos otra persona que ostenta la calidad de dueño de un porcentaje en común y proindiviso –copropiedad o comunidad de bienes; de ahí que, “*la exigencia del excepcionante carece de lógica jurídica, pues se le prometió vender un derecho común y proindiviso y ahora exige una división como excusa para el incumplimiento. No sobra advertir tampoco que del interrogatorio de parte del demandado se infiere claramente que no existió ninguna confusión para él al momento de suscribir el documento de promesa de compraventa respecto a lo que adquiriría; es así como admite que se le prometió en venta un 66.66% del predio, y que aún, su dicho es que no sabe leer, le leyeron todas las cláusulas del contrato en la forma en que quedaron consignadas; así lo admitió cuando esta funcionaria le leyó algunas de las cláusulas contractuales, especialmente las que hacen referencia al objeto del contrato*” (Min. 40:37”), que igualmente admitió que la entrega del bien le fue hecha a título de

mera tenencia. Agregó la juez de la causa que no entiende lo afirmado por el demandado que no sabe leer y escribir, cuando en su declaración de parte dijo que se comunicaba vía WhatsApp con Reinaldo Quintero, comisionista, y además revisó los documentos que la señora Lina Marcela le entregó, respecto del inmueble que iban a negociar; precisamente, sabía que lo que le prometían en venta era un derecho en común y proindiviso de una propiedad que la promitente vendedora compartía con otro, por lo que la excusa de la indivisión es a todas luces inaceptable. Al igual, el hecho de que le mostraron los linderos de todo el pedio, ello no lleva a pensar *“que se le prometía en venta algo más que un derecho en común y proindiviso, pues es apenas lógico como ese derecho proindiviso está latente en todo el predio, dada la indivisión que se le enseñe los linderos de todo el predio”* (Min. 42:52”).

Pasó luego al tema de la obligación de salir al saneamiento, aduciendo que está contemplada en el artículo 1893 y ss del C.C., también hizo lectura al artículo 1985 ejusdem, para indicar que *“de la simple lectura de esta normatividad se infiere que el caso que nos ocupa los requisitos para que se pueda alegar un incumplimiento por parte de la promitente vendedora, pues estas normas se aplican al contrato de compraventa y no al de promesa, las partes del contrato de promesa de compraventa aún no son vendedor ni comprador, tan solo son dos partes que han prometido otorgar a futuro un contrato de compraventa; de otro lado, no existe una sentencia judicial que prive ni a la promitente vendedora ni al promitente comprador de todo o parte del predio prometido en venta. De donde se concluye que el promitente comprador en procura de excusar su incumplimiento, está endilgando a la promitente compradora incumplimientos que no son ciertos”* (Min. 47:33”). De tal manera, procedió a despachar desfavorablemente la excepción formulada por el demandado, *“incumplimiento del contrato por parte de la demandante”*, incluida la de *“falta de legitimación en la causa de la actora”*, por los mismos argumentos ya expuestos.

De la excepción fundada en la cláusula novena del contrato, indicó la juez de la causa que tampoco está llamada a prosperar, porque la *“interpretación que da la parte excepcionante a la última parte de dicha cláusula es errónea y descontextualizada; en ninguna cláusula contractual se indica que no podrá solicitarse la resolución del contrato judicial por incumplimiento de alguna de las partes o que se renuncia al derecho de ejercer la acción judicial por incumplimiento. Lo que indica esta última parte de la cláusula novena es que en caso de que el vendedor decida resolver unilateralmente el contrato, deberá cancelar la cláusula penal. Estamos hablando entonces de una resolución unilateral y por decirlo así, sin justa causa. Simplemente, por el deseo de la parte vendedora de no seguir adelante el contrato sin que se haya presentado un incumplimiento por parte del promitente comprador, pero que, si el promitente comprador insiste en seguir con el contrato, y se decide seguir con él, pues no será efectiva la cláusula penal.”* (Min. 50:32”). Que en este caso, no existe renuncia a la resolución del contrato, puesto que así lo solicitó vía judicial la promitente vendedora. De la excepción denominada *“temeridad y mala fe”* endilgada a la actora, dijo la A quo que ya ha indicado en las consideraciones los argumentos para su desestimación y fue cuando resolvió la excepción de falta de legitimación en la causa la demandante para solicitar la resolución del contrato.

De las restituciones mutuas, como pretensión consecencial a la resolución del contrato, dispuso la juez que conforme al párrafo 1 de la cláusula sexta del contrato, la demandante deberá restituir al demandado *“los \$70.000.000, los cuales recibió como parte del precio de la venta acordada sobre el bien antes descrito”* (Min. 55:18”); en cuanto a la cláusula penal pactada, accedió a ella, por *“haberse acreditado el incumplimiento por parte del promitente comprador, Nelson Marín Flórez, y en el contrato se pactó una cláusula penal que constituye una tasación anticipada de los perjuicios por el mero hecho del incumplimiento. Esta cláusula se encuentra plasmada en la cláusula novena del contrato de*

promesa, equivalente al 10% del valor de la venta prometida, es decir, \$40.000.000 (...) Probada entonces la existencia de la cláusula penal válida y cumplido el requisito para que se haga efectiva dado el incumplimiento del promitente comprador, ha de accederse a esta pretensión y por esta misma razón, por encontrarse cumplido los requisitos para hacer efectiva la cláusula penal, no prospera la oposición que frente a esta presentó el demandado. Como la demandante tiene en su poder la suma de \$70.000.000, que recibió a título de pago parcial del precio, se le autoriza para que retenga de dicho monto el valor de la cláusula penal, ello de conformidad con lo pactado en la misma cláusula” (Min. 55:30”). Así, la demandante sólo debe restituir al demandado la suma de \$30.000.000, debidamente indexados desde la fecha en que el demandado pagó la última cuota y la fecha en que la sentencia quede en firme.

Negó el pago de mejoras porque en la promesa de compraventa quedó claramente acordado que no serán reconocidas, precisamente, en la cláusula sexta, parágrafo uno. Convinieron los contratantes que *“en el caso en que el comprador-tenedor hubiese realizado mejoras sobre el predio, el vendedor no está obligado a reconocerla ni pagar el valor de las mejoras en el evento en que predio deba ser restituido por incumplimiento del comprador.”* Así que las mejoras que plantó el señor Nelson Marín Flórez, las hizo a su propio riesgo, pudiendo retirar los cultivos de hortensias plantados, sin desmedro del terreno.

III. LA APELACIÓN

a) Reparos concretos en primera instancia. La decisión fue impugnada por la apoderada del demandado, manifestando que la juez no tuvo en cuenta lo probado en el proceso, *“pues se demostró que Lina Marcela Galvis demostró que exhibió la totalidad del predio identificado con folio de matrícula 002-8287 y luego alegó que era un 66.66% que no se sabía dónde estaba. Quedó también probado que al señor Nelson*

Marín Flórez, varias personas le han reclamado el bien inmueble como son los herederos del señor Abelardo Azarías Tabares del Rio y un señor de nombre Ever. Quedando claro también que los herederos de Abelardo Tabares, según dicho del señor Raúl Tabares, pretende que el inmueble le sea devuelto alegando que la venta del inmueble de su padre a la señora Lina tuvo varias irregularidades; es decir, que la vendedora debe salir al saneamiento de lo aquí vendido. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que a la fecha este está en común y proindiviso con el señor Reinaldo Quintero, compañero permanente de la aquí demandante y que de hecho ha cogido la mejor parte del predio, dejando al señor Nelson ni siquiera un 66.66% de lo prometido en venta.” (Hora 1:02’:35”).

Que además, debe tener en cuenta que “*el señor Nelson Marín no canceló el resto del dinero fue por la situación que aquí se ha ventilado, esto es por las denuncias en la fiscalía y porque si estas salen avantes a favor de los señores Tabares, él quedaría totalmente desamparado, y si bien es cierto que aún no ha terminado el proceso penal, sí existe prueba en este proceso que se han tomado medidas preventivas sobre el bien inmueble objeto de venta, aunque éstas no se hayan registrado aún en la oficina de Instrumentos Públicos” (Hora 1:04’:40”).* Agregó que se demostró por parte del señor Raúl Tabares que sí existe un proceso penal donde se imputarían cargos a Lina Marcela y otra, todo relacionado con la finca objeto de venta.

También se mostró inconforme porque la juez de primera instancia sólo tuvo en cuenta los testimonios de la parte demandante y no los del señor Nelson Marín. Reiteró que no puede validarse las actuaciones de la señora Lina Marcela, quien vende, según documento, un 66.66%, pero a la hora de mostrar lo vendido identifica el 100% del bien inmueble; ello quedó probado por los testigos de la parte demandante; así que no puede tenerse el total del precio de la venta,

cuando ésta fue por aquella cuota parte; pero que, en todo caso, al comprador se le mostró y entregó el 100% del inmueble.

b) De lo actuado en segunda instancia. Conforme a las facultades otorgadas por el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, fue garantizado el término para que la parte demandada –*apelante* sustentara la alzada por escrito, en sede de segunda instancia, e igualmente, para que la demandante -*no apelante*, formulara los alegatos correspondientes.

De tal prerrogativa, hizo uso la apelante, manifestando que entre las partes existió “*un contrato de compraventa*”, al que ambos, comprador y vendedora, tenían que darle cumplimiento al acuerdo conforme al artículo 1609 del C.C. Que para el caso, la vendedora demandante incumplió al “*venderle al señor Nelson Marín un terreno, con señalamiento de linderos, para luego alegar que lo vendido era un 66.66%, del bien inmueble que se le había mostrado, no todo el terreno y no bastando con ello finalmente resulta, que el otro 33.34% del terreno era la mejor parte de éste y que el mismo, ya lo había comprado el compañero permanente de la señora Lina Marcela Galvis Ocampo, quien además ingresa a la fuerza, pretendiendo imponer su voluntad al señor Nelson Marín. Al respecto manifestó la Juez de Primera instancia que el señor Nelson Marín Flórez tenía claro, y que así lo confesó, que la señora Lina Marcela le estaba vendiendo la totalidad del derecho de una cuota parte (66.66%) que tiene y ejerce, en común y proindiviso con otro –no toda la propiedad-, tal como quedó plasmado en la promesa de compraventa, pero no tuvo en cuenta la señora Juez, los dichos del señor Nelson Marín, corroborados por la misma demandante respecto a que, se desplazaron al inmueble objeto de venta y desde un morrito la señora Lina Marcela le enseñó lo que le estaba vendiendo, mostrándole todo el terreno y que posteriormente realizó un recorrido con el comisionista, quien le mostró los linderos de todo el bien inmueble, situación ratificada por el mismo comisionista en sede de audiencia, quien fuere citado por la parte actora en*

calidad de testigo, manifestando el señor Luis Antonio Valencia Valencia que le había mostrado toda la propiedad al señor Nelson Marín Flórez” (Archivo digital 5, actuación de segunda instancia).

“Así las cosas, señores magistrados, **es claro que el señor Nelson Marín Flórez sabía que estaba comprando el 66.66% del bien inmueble**, pero estaba convencido y así se lo hizo creer tanto la vendedora, como el comisionista, que lo que le estaban mostrando, era ese 66.66% el que obviamente le entregaron materialmente, no de que de ese terreno, luego vendría un tercero a sacar un 33.34% a su arbitrio, es decir, que ese tercero podía escoger un 33.34 %, en la parte del predio que a bien quisiera y que el señor Nelson Marín Flórez no podría decir nada al respecto, no podría oponerse, **pues él sabía que lo que había adquirido era un 66.66%**, que ni siquiera sabía en qué parte de la propiedad se encontraba, menos se imaginaba que después de haberlo adquirido el señor Reinaldo de Jesús Quintero Santa, compañero permanente de la señora Lina Marcela –parte demandante-, este iba a realizar tantos actos de disposición sobre ese 33.34 %, que tampoco se sabe en qué área del predio de mayor extensión se encuentra (...)” Entonces, “...lo que compró el señor Nelson Marín Flórez fue un problema, toda vez que el propietario del otro porcentaje de la propiedad, reiteramos, es el compañero permanente de la aquí demandante, quien se ha dedicado a enredar legalmente el bien inmueble objeto de proceso, en tanto, continúa vendiendo porcentajes a sabiendas que el bien inmueble se encuentra inmerso en un asunto judicial...”. (Se resalta).

También reclama que la A quo no valoró la prueba en su conjunto, pues no tuvo en cuenta lo manifestado por los testigos de la parte demandada, al parecer para la Juez de conocimiento, el señor Nelson Marín Flórez y sus testigos eran mentirosos, al igual que la suscrita en calidad de abogada, pues así lo hizo ver al manifestar “...no me van a distraer o a tratar de distraer con asuntos de la

fiscalía...”, igualmente tampoco tuvo en cuenta, ni siquiera los dichos de los testigos de la parte demandante, en lo que beneficiaba al señor Nelson Marín, como el decir del señor Luis Antonio Valencia Valencia -comisionista-, quien dijo, insisto, que él le había mostrado al comprador toda la propiedad, por sus linderos.” (í.d.).

Que en todo caso, “...el contrato se invalidó por causas legales, es decir, que el comprador celebra el negocio, pero luego se entera que sobre ese bien inmueble se está adelantando un proceso penal, por abuso de condiciones de inferioridad y fraude procesal, pues lo más normal es que cualquier comprador se abstiene de seguir pagando lo adeudado hasta que el asunto se aclare y hasta que el vendedor le garantice que lo vendido no tiene problema alguno y que su dinero no está en riesgo”, para ello citó el artículo 1602 del C.C.

c) Réplica. Indicó la parte demandante que los argumentos de la alzada son carentes de bases fácticas ciertas y soportes jurídicos; que no se puede olvidar que la demandante se presentó con la documentación pertinente a la notaría elegida, en la fecha y hora acordada para otorgar la escritura pública, contando que el demandado llevara el saldo restante adeudado, pero éste se presentó más tarde de la hora pactada y sin el dinero para pagar, así consta en el acta de comparecencia que expidió el notario. Agregó que el demandado siempre estuvo consciente de lo que estaba comprando, como lo afirmó en su interrogatorio de parte, el 66.66% derecho proindiviso. Por lo anterior, solicitó se confirme la sentencia. Allegó, entre otros anexos, “*Acta de audiencia de preclusión de la investigación en contra de la señora LINA MARCELA GALVIS OCAMPO*”, asunto referido en la sustentación de la alzada para justificar el incumplimiento del demandado.

IV. CONSIDERACIONES

1. En honor al principio de consonancia que guía las apelaciones, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismo, bajo el entendido que lo no impugnado ha recibido la venia de las partes. Artículo 328 del C.G.P.

2. No encuentra la Sala en el caso que se somete a su consideración, reparo respecto de los presupuestos procesales ni de los necesarios para comparecer a juicio, porque tanto la demandante como el demandado, tienen vocación para ser titulares de derechos y obligaciones y obrar como reclamante y reclamado, no muestran incapacidad que de tal posibilidad los sustraiga y la demanda fue formulada en cumplimiento de los requisitos de ley, por una acción reglada que así lo permite, además, la juez que conoció el asunto está investida de jurisdicción para resolver conflictos en nombre del Estado colombiano y tiene asignada la competencia para conocer de asuntos como el que se trata, al igual que la tiene el Tribunal para definir en segunda instancia en su condición de superior funcional de la Juez que profirió el fallo. Ha de destacarse adicionalmente que las partes fueron representadas por sendos profesionales del derecho que avalan su comparecencia al proceso.

3. De la pretensión impugnativa

Insatisfecha con lo decidido por el Juzgado de la causa, la procuradora judicial del demandado interpuso en oportunidad contra tal fallo, recurso de apelación, pretendiendo la revocatoria de la sentencia de primera instancia, toda vez que, en su sentir, *i*) hubo indeterminación del objeto, pues, con contundencia y en reiteradas veces manifestó que el demandado es consciente que lo prometido en

20

venta fue el 66.66% del inmueble con folio de matrícula 002-8782, pero le fueron mostrados la totalidad de los linderos del lote, no de aquella cuota parte; *ii*) que la demandante fue quien incumplió el contrato de promesa de compraventa al no entregar saneado el inmueble, ya que tiene problemas de índole penal, según se demostró con la denuncia ante la fiscalía a cargo de la promitente vendedora, aunado a que los herederos del señor Abelardo Tabares, le están reclamando el inmueble; y *iii*) acusó de indebida o valoración parcial de la prueba testimonial (sólo valoró la traída por la demandante).

Así planteada la censura, el examen del caso se abordará a partir de unas apreciaciones generales acerca de lo que constituye el objeto del contrato de promesa de compraventa y sus requisitos de licitud, posibilidad y determinación, en especial, cuando el negocio jurídico recae sobre derechos de cuota de inmueble.

De igual forma, se estudiará el deber de probar en las causas judiciales como requisito *sine qua non* de quien afirma determinados hechos para sacar adelante sus aspiraciones, esto es, se analizarán las circunstancias fácticas que dieron origen a la demanda, estableciéndose si la promotora de la litis cumplió la carga probatoria de su incumbencia, de demostrar que el inmueble prometido en venta se hallaba saneado para el momento establecido para otorgar el acto escriturario de compraventa; se analizará también si la juzgadora valoró sesgadamente la prueba testimonial, como se acusa por el censor.

4. Ha de considerarse, sin lugar a duda, que lo que pretende la parte actora es que la jurisdicción declare resuelta, por incumplimiento, la promesa de compraventa que celebró el 3 de noviembre de 2017, con “*el demandado NELSON MARIN FLOREZ dada la falta de pago del precio pactado dentro de las fechas establecidas*” (Fl. 5, c-

1). Promesa de contrato que recayó sobre el “**derecho de cuota que tiene y ejerce, en común y proindiviso con otro**” (íd.), respecto del inmueble situado en el paraje Las Dantas de Abejorral, identificado con matrícula inmobiliaria No. 002-8287.

5. Consideraciones jurídicas y valoración probatoria

5.1 Del contrato de promesa. Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, a saber:

“1°. Que la promesa conste por escrito.

2°. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3°. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4°. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

La omisión de cualquiera de esos requisitos invalida la promesa y en consecuencia, impide demandar su cumplimiento o resolución o ejercer cualquier otra acción personal que pretendan las partes con fundamento en dicho vínculo.

Revisado el texto del documento en el que las partes materializaron la promesa de compraventa que se invoca como fundamento de las pretensiones, visible entre los folios 9 a 13, se concluye que satisface aquellas exigencias legales. Por lo que puede

afirmarse con seguridad la existencia de un contrato válido que liga a las partes, precisamente el que invoca al demandado como fundamento de sus pretensiones.

5.2 El documento que recoge la promesa de compraventa, fue suscrito por las partes el 3 de noviembre de 2017, en el que se evidencia también la existencia de las distintas obligaciones de las partes y de su exigibilidad. En efecto, acordaron aquéllas que el inmueble que constituyó su objeto sería entregado *“libre de gravámenes, medidas cautelares, pleitos pendientes, impuestos, condiciones resolutorias y demás limitaciones a su libre dominio y posesión. De todas maneras, el vendedor se obliga al saneamiento de los inmuebles (sic) en todos los casos de Ley”* (cláusula tercera); el precio se pactó en \$400.000.000, de los cuales, \$35.000.000 serían cancelados a la firma de la promesa (3 de noviembre de 2017); \$35.000.000 el 2 de febrero de 2018; \$35.000.000 el 28 de abril de 2018; \$35.000.000 el 8 de junio de 2018 y los restantes \$206.000.000, *“serán cancelados por el comprador el 10 de agosto de 2018, o al momento del otorgamiento de la escritura pública de venta”* (cláusula quinta). Disponiendo las partes del contrato, *“la entrega del inmueble al COMPRADOR antes de pagarse la totalidad del precio y suscribirse la escritura de enajenación, acuerdan las partes que esta entrega se hará a título de mera tenencia, hasta que se pague la totalidad del precio y se firme la escritura pública ...”* (parágrafo uno de la cláusula sexta). La formalización de aquel instrumento, sería suscrito el *“10 de agosto de 2018 o antes”*, a las 3:00 p.m., en la Notaría Única de La Ceja, estableciéndose además, que *“Para el día de la firma de la escritura, deberá el PROMITENTE COMPRADOR haber cancelado o garantizado de manera suficiente, la totalidad de los pagos del precio de esta compraventa”* (cláusula séptima) y la entrega material del bien se produciría en la misma fecha, 23 de mayo de 2018, siempre y cuando la promitente vendedora haya recibido los pagos referidos por parte del promitente comprador (cláusula séptima).

5.3 En relación con la satisfacción de tales obligaciones, alega la demandante que *“solo pago (sic) el demandado SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), negándose al pago de los saldos restantes, esto es de los TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000) ...”* (Fl. 2, c-1, hecho sexto).

Esta acción, tiene soporte en el artículo 1546 del Código Civil, que prescribe 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 pedir el otro contratante (el cumplido), la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

La vía resolutoria (igual que la de cumplimiento) prevista en el citado artículo, requiere para su prosperidad, la concurrencia de tres condiciones esenciales: a) La existencia de un contrato bilateral válido. b) Que el demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos demuestre que se allanó cumplirlos en la forma y tiempo debidos. c) Incumplimiento de las obligaciones que surgieron del contrato para el demandado.

De donde emerge que, si el contratante que demanda no se ha puesto en el camino de acatar sus propias obligaciones, por más que su contraparte hubiese faltado a sus débitos, tendrá vedado promover una acción de este linaje, sea que las prestaciones deban cumplirse simultáneamente, o de manera periódica, caso en el cual habrá de analizarse quién fue el primero que incumplió.

A ello se ha referido la jurisprudencia de tiempo atrás y recientemente lo reiteró en la sentencia SC4801-2020, del 7 de

diciembre de 2020, Radicación n° 11001-31-03-019-1994-00765-01, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo³, en la que dijo que:

“Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdase que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el

³ Entre otras, SC1209-2018, del 20 de abril de 2018; SC2307-2018.

contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319)."

Igualmente esta Colegiatura precisó, respecto del aludido canon:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales - resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para

enervarlas, la excepción de contrato no cumplido. (CS SC1662 de 2019, rad. 1991-05099).”

Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que éste haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, decantado está, que al tenor del mentado artículo 1609, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

5.4 Ahora bien, no se discute aquí que entre Lina Marcela Galvis Ocampo y Nelson Marín Flórez, fue celebrado el contrato de promesa de compraventa, aquella como promitente vendedora y este como promitente comprador, que reposa del folios 9 al 13 del cuaderno principal, respecto del inmueble con folio de matrícula 002-8287; del contenido de ese contrato emerge que el precio pactado fue de \$400.000.000,00, que la entrega del mismo fue anticipada a título de mera tenencia, hasta tanto cancele la totalidad del precio del inmueble y se formalice el acto prometido por medio de escritura pública, que, como

lo anotaron se otorgaría el 10 de agosto de 2018, a las 3:00 p.m. en la Notaría Única de La Ceja, que escogieron por mutuo consenso.

En punto a abordar los presupuestos de la acción, tal vez convenga señalar que la demanda y la contestación de ésta, informan incumplimientos recíprocos de ambos contratantes; en su orden, se afirmó en la demanda, que el promitente comprador no pagó la totalidad del precio acordado en las periodicidades establecidas, aunado a que compareció a la notaría en la fecha establecida, un poco después de la hora convenida y además, no llevó el dinero para pagar lo adeudado; mientras que, éste excusa su incumplimiento en que no le entregaron saneado el inmueble, que está involucrado en la denuncia penal que tramita la Fiscalía 42 de Medellín, aunado a que le mostraron todos los linderos del lote y no de la cuota parte prometida en venta.

Ciertamente, ante la confesión que hizo don Nelson Marín Flórez, dentro del interrogatorio que absolvió, que tiene tal carácter, porque alude a derechos sobre los que tienen su libre disposición y de su versión se derivan consecuencias adversas en su contra, (artículo 191 del C.G.P.), él no cumplió con los pagos a los que se obligó en el contrato de promesa ni pudo acreditar dentro del proceso que cumplió a cabalidad sus demás obligaciones contractuales, como la de concurrir oportunamente a suscribir el contrato prometido, y por el contrario, en sus intervenciones afirmó que sólo pagó a la señora Lina Marcela Galvis Ocampo –*demandante*, \$70.000.000 por el negocio acordado, precisamente, en el 2017 le dio el primer contado de \$35.000.000 y alcanzó a darle otro por \$35.000.000 (sin especificar en qué fecha), que incluso, fue requerido en varias oportunidades por el apoderado de la actora para el pago, reiterando que sólo entregó \$70.000.000; aunado a que también aseguró haber asistido a la notaría en la fecha acordada, con el único propósito de “*decirle a Lina Marcela que le paga si le arregla*

esos problemas que tiene con esos otros señores que le están quitando parte de la tierra”.

A propósito, la Notaria Única de La Ceja, certificó: “(...) *SEXTO: En este estado compareció el señor NELSON MARIN FLOREZ (...) siendo las tres y diez de la tarde (3.10 PM.), quien manifestó tener el dinero para cancelar el saldo pendiente, es decir, la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000), pero no presenta documento, ni certificado bancario que acredite que posee dicha suma de dinero.” (Según acta de comparecencia 005, visible a folio 14, c-1). Ni por asomo manifestó el compareciente Marín Flórez ante dicha funcionaria, que la condición que ponía a la promitente vendedora para pagarle lo adeudado, era que le quitara los problemas que se presentaron en el lote que prometió venderle, ni mucho menos, refirió la denuncia penal.*

Aquellos minutos de tardanza (10), por parte del promitente comprador, fueron ínfimos para la contratante cumplida y hasta para la misma funcionaria encargada de protocolizar el negocio prometido en venta; véase como la promitente vendedora, Lina Marcela Galvis Ocampo, con rigurosidad acudió a la notaria en la fecha y hora fijadas, como fue certificado en esa acta de comparecencia, incluso, dicha funcionaria manifestó que esta “...presento (sic) como requisitos de su parte para la escritura que debía otorgarse: 1) Su cédula de ciudadanía; 2) Certificado de libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria número 002-8287; 3) Paz y Salvo No. 9432, expedido por la Secretaría de Hacienda municipal del municipio de Abejorral (Antioquia); 4) Título de propiedad, escritura No. 9.313 del 29 de noviembre de 2017 de la Notaría Dieciocho (18) del círculo de Medellín (Antioquia)” (según numeral 5, fl. 14); puesto que, lo que impidió el otorgamiento de la solemnidad de aquel acto precontractual fue que el promitente comprador manifestara tener el dinero para pagar el saldo restante,

\$330.000.000, y no pagó, ratificando con su conducta el incumplimiento en las obligaciones que debió honrar.

En todo caso, demostrado está con la restante prueba oral recaudada, que el demandado Marín Flórez incumplió con el pago del precio acordado, como lo ratificó en su declaración de parte la *promitente vendedora*, señora **Lina Marcela Galvis Ocampo**, cuando manifestó que compareció a la notaría acordada en la fecha y hora establecidas, mientras que el señor Nelson se hizo presente pasadas las tres de la tarde, resaltando que, de su parte *“llevó paz y salvos, certificado de tradición y libertad, todos los papeles al día”*; mientras que aquel incumplió con los pagos acordados, pues dijo tener el dinero para pagar, pero no los llevó ni demostró tenerlo.

Concomitancia tuvo su dicho y el del demandado, con lo atestado por el testigo, **Luis Antonio Valencia Valencia**, al informar que el negocio realizado entre Nelson y Lina sobre la venta de la finca, fue por \$400.000.000, según le contó aquel, que sólo pagó \$70.000.000 y lo otro no sabe el plazo para pagarlo; al igual, **Raúl Altiver Tabares del Río**, dijo que sólo sabe que don Nelson abonó \$70.000.000 para la compra de la finca, que él le dijo que no quiere pagarle a la vendedora los \$330.000.000 que le debe porque ese asunto está siendo investigado en la Fiscalía 42 de Patrimonio Económico de Medellín; en el mismo sentido declaró **Reinaldo de Jesús Quintero Santa**, al relatar que Nelson y Lina hicieron el contrato de promesa de compraventa por \$400.000.000, él le dio \$35.000.000 para hacer el documento, luego como a los dos meses le dio otros \$35.000.000, y que *“Nelson le debe a Lina \$330.000.000, él no pagó el resto porque Lina tiene un proceso sobre ese predio, eso dijo el señor Nelson”*; en cambio, **Francisco Ferney Gallego Carmona**, sabe del negocio que hizo Nelson con Lina Marcela, de la compra de la finca que se menciona, que tan solo *“le pagó \$35.000.000,*

y ella le siguió pidiendo plata, pero él no le volvió a dar plata porque dicen que esa finca tiene problemas, entonces don Nelson dijo que si le dan las escrituras le paga”.

En contraposición de aquel incumplimiento de la parte demandada con sus obligaciones contractuales, esto es, la conducta del promitente comprador, Nelson Marín Flórez, de no de honrar en su totalidad sus compromisos, los quiso amparar bajo el velo de que la demandante no cumplió con sus deberes contractuales, según lo exteriorizó, porque el inmueble prometido en venta no le fue entregado saneado por la promitente vendedora, al hallarse ante la fiscalía una denuncia penal *“por abuso de condiciones de inferioridad y fraude procesal, pues lo más normal es que cualquier comprador se abstiene de seguir pagando lo adeudado hasta que el asunto se aclare y hasta que el vendedor le garantice que lo vendido no tiene problema alguno y que su dinero no está en riesgo”*. Deviene de su dicho, la falta de saneamiento del objeto del contrato de promesa.

6. Del saneamiento. El saneamiento tiene lugar en dos situaciones según lo dispone el artículo 1893 Código Civil, esto es, *i)* cuando se debe amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida; y *ii)* cuando se deba responder por los vicios ocultos de la misma, que se llaman vicios redhibitorios. Cada una de ellas, tiene su propia naturaleza y deben ser alegadas en juicio como tales.

En resguardo de aquel saneamiento, alegó el demandado no habersele amparado por parte de la promitente compradora, el dominio y posesión pacífica del bien que prometió venderle, porque en aquel pasaje de respuesta a la demanda, (reiterada ahora en la sustentación de la alzada), dijo que *“ante la fiscalía 42 de Medellín, se tramita una denuncia penal en contra de la señora Lina Marcela, a través*

de la cual se pretende la nulidad de la escritura, por medio de la cual esta adquirió el derecho de cuota, que luego le prometió en venta a mi poderdante” (Fl. 89, c-1).

Con el escrito de demanda, la demandante aportó una certificación emanada de la Fiscalía 42 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de Medellín, indicando que en ese “*despacho se adelanta la indagación (...) por la presunta comisión del hecho punible de ABUSO DE CONDICIONES DE INFERIORIDAD y otros, donde es denunciante RAUL ALTIVER TABARES DEL RIO y víctima su señor padre AZARIAS ABELARDO TABARES DEL RIO, dentro de la cual tiene calidad de indiciada LINA MARCELA GALVIS OCAMPO...*” (FL. 30, c-1). Por su parte, el demandado con el escrito de respuesta a la demanda anexó otro documento que el mismo ente investigador expidió, informando que la presunta comisión de los hechos punibles están “*relacionados con la posible irregularidad que revistió la venta del inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria 002-8287.*” (fl. 98, íd.).

Aquel denunciante que da cuenta la certificación en comento, señor **Raúl Altiver Tabares del Río**, fue citado en este proceso como testigo de la parte demandada; en su declaración dijo conocer las partes de este litigio; precisamente, al señor Nelson lo conoció en la finca que es objeto de la promesa de compraventa, quien le manifestó que se la compró a Lina Marcela; de inmediato le advirtió que no hiciera más mejoras en la finca porque eso tiene unos problemas, porque ella la adquirió de María Solina Tabares del Río (hermana), a través de un poder otorgado por su padre (propietario), pero que éste iba a ser anulado por unas irregularidades en su constitución y que tal investigación la conoce la fiscalía 42 de Medellín.

En audiencia realizada el 10 de octubre de 2019, entre

otras etapas desarrolladas conforme al artículo 372 del C.G.P., fueron decretadas las pruebas solicitadas por ambas partes, así como las de oficio que consideró practicar la juez de la causa, a saber: *“1.- Se dispone librar oficio con destino a la Fiscalía 42 Seccional de Medellín, para que indique el estado de la investigación que allí se adelanta bajo el SPOA 050016000206201803126. 2.- Se allegue certificado de tradición del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 002-8287 (...), actualizada, con el fin de verificar si se encuentra en este inscrito algún tipo de medida decretado por autoridades de fiscalía o jueces penales. El apoderado judicial de la parte demandante lo allega en este instante procesal, por lo que se dispone incorporar al proceso el citado certificado de matrícula inmobiliaria en 4 folios, expedido el día de ayer. Lo dispuesto se notifica por ESTRADOS. Los apoderados judiciales expresan su conformidad con lo decidido.”*

En efecto, entre los folios 143 a 146 del C-1, milita el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la promesa de compraventa, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 002-8287, debidamente actualizado, observándose según anotaciones 4 y 7, la inscripción de dos medidas cautelares, la primera de aquellas se trata de *“EMBARGO CON ACCION PERSONAL”* y la segunda, *“PROHIBICIÓN ADMINISTRATIVA. NATURALEZA N. RUPTA 42046”*; ambas inscripciones canceladas, según anotaciones 8 y 9. No se halló que sobre dicho folio inmobiliario se haya hecho registro que provenga de la autoridad o ente que conoce la investigación por las presuntas conductas delictivas que dio cuenta su narrativa, ni mucho menos de la jurisdicción penal.

Esta circunstancia permite dejar sin piso una de las razones que aduce el demandado porque le vendieron una posesión sobre un bien afectado, lo cual no es cierto, porque, aunque fueron inscritas dos medidas cautelares, éstas ya habían sido levantadas antes

de la fecha acordada para solemnizar el negocio prometido; recuérdese que se había establecido la formalización de la escritura pública de compraventa el 10 de agosto de 2018, mientras que la cancelación de esas afectaciones al dominio, fueron el 15 de septiembre de 2017 (Anotación No. 008) y 25 de enero de 2018 (Anotación No. 009). Así entonces, las medidas cautelares inscritas no cobraban su vigencia para aquella fecha.

En adición, la parte demandante, en uso de su facultad de réplica, aportó el documento que en su momento solicitó la juez de la causa como decreto de oficio, esto es, consistente en el estado actual de la investigación penal que da cuenta párrafos anteriores; para ello, anexó *“Acta de audiencia de preclusión de la investigación en contra de la señora Lina Marcela Galvis Ocampo”*, producida por el Juez Once Penal del Circuito, en el que, según audiencia realizada el 16 diciembre de 2021, dispuso: *“Se decreta la preclusión de la actuación conforme a lo previsto en la causal de IMPOSIBILIDAD DE DESVIRTUAR LA PRESUNCION DE INOCENCIA, establecida en el numeral 6 del artículo 332 del CPP. Con efectos de cosa juzgada en favor de LINA MARCELA GALVIS OCAMPO, respecto de la conducta de abuso de condiciones de inferioridad, fácticamente concretada a la toma de huellas del señor Asarías Abelardo Tabares de Río”* (Según *“ACTA DE AUDIENCIAS FUNCION DE CONOCIMIENTO”*, archivo digital 0007 del expediente de segunda instancia). Debe precisarse, que dicho documento y escrito de réplica, fueron enviados al correo electrónico de la contraparte –demandada, suministrado en la demanda.

Lo anterior refuerza que la queja de falta de saneamiento del bien prometido en venta, se viene a menos y con ello, es evidente, su desestimación. Aunque resulte redundante, conviene aquí recordar, además, que el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes tenía

por fin la promesa de un contrato de compraventa futuro, y no la venta misma, lo que hace menos exigentes los requisitos a su celebración, que incluso permiten extender el plazo para reunirlos, hasta instantes antes del momento de suscripción de la compraventa.

6. De la determinación del inmueble prometido en venta

Según lo tiene decantado la jurisprudencia y la doctrina, son requisitos del objeto contractual que sea lícito determinado o **determinable** y posible. La licitud del objeto se concreta a que las prestaciones convenidas por los contratantes se ajusten a la ley, al orden público y a las buenas costumbres, mientras que la determinación, supone que este sea expresado de manera clara para que los involucrados en el acto sepan concretamente a que se están obligando. Y, en cuanto a que el objeto sea posible, atañe a su materialidad física, de manera que, en principio, esta característica no pueda predicarse de una cosa inexistente, ello no obsta para que el negocio jurídico pueda recaer sobre cosas futuras siempre que sean posibles⁴ (artículo 1518 del C.C.).

Como se indicó en líneas anteriores, uno de los requisitos para que el contrato de procesa produzca efectos, es “*Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*” (numeral 4° del artículo 1611 del C.C.).

Aquel requisito ordena que la promesa se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la

⁴ SC4426-2020 del 23 de noviembre de 2020.

cosa o las formalidades legales, impone a los contratantes señalar con precisión la identificación del bien prometido en venta, lo que tiene que hacerse, en el caso de los bienes raíces o cuotas o porciones sobre los mismos, mediante la fijación plena de su ubicación y linderos de manera que no deje en incertidumbre de que bien se trata. Si no lo establecen de esa manera y, por el contrario, lo dejan indeterminado, el contrato prometido desatiende el requisito al que se ha hecho mención, lo que impide que la promesa surta efectos.

Como quedó demostrado, el objeto que se prometió en venta fue una cuota parte en común y proindiviso del inmueble con folio de matrícula 002-8287, lo que es procedente conforme lo estipula el artículo 1868 del Código Civil⁵. Así, según se desprende de la cláusula segunda del contrato de promesa, *“EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa, a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste se obliga a adquirir al mismo título el derecho de dominio y posesión del inmueble que a continuación se describe:*

*La totalidad del **derecho de cuota que tiene y ejerce, en común y proindiviso con otro**, respecto del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno situado en el paraje “Las Dantas” del municipio de Abejorral, que linda en general así: “De la boca de una chamba que sale al camino departamental, frente a la casa de Pedro Tabares, siguiendo la chamba arriba, lindando con Solina del Rio, hasta el alto denominado “Pateadero” siguiendo el camino viejo departamental para abajo, hasta donde sale una chamba de la izquierda, lindero con Marco Álvarez; continuando la chamba de para abajo y cruzando el camino departamental, hasta donde se encuentra un mojón en un*

⁵ “VENTA DE CUOTAS DE COSA COMUN. Si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras.”

filo, volteando a la izquierda de para abajo por el borde de una manga enrastrada, lindero con Alfredo Jaramillo, hasta una cañada con agua, está abajo de la quebrada de “Las Dantas”, cruzando esta y siguiendo por una chamba arriba, lindando con terreno de María Tabares, hasta donde le sale otra chamba de la izquierda en donde forma ángulo, siguiendo la chamba de la izquierda lindando con Tobías del Río, a caer a la quebrada de “Las Dantas” esta arriba hasta donde le sale un segundo filo de la izquierda, siguiendo el filo para arriba, lindero con Solina del Río, hasta otro filo mayor, esto arriba al primer punto.” (Se resalta). Además, en el párrafo uno, se precisó que el inmueble se identifica con el folio de matrícula 002-8287, y en el párrafo dos, se estableció que “No obstante la descripción de cabida y linderos del inmueble, la venta se hará como cuerpo cierto.”

El anterior pacto, según su literal, contiene una estipulación de un objeto determinable, que, aunque no se indicó en ese acuerdo el porcentaje de aquella cuota parte prometida en venta, ésta no la desconoció el demandado, toda vez que en su declaración de parte, manifestó al ser indagado si sabía qué le había prometido vender la señora Lina Marcela Galvis Ocampo, respondió: “*Ella me dijo que me vendía el 66.66% pero que cubriría toda la tierra, todo del camino para abajo*” (Min. 11:42”), que además, le mostró los linderos desde unos fillos señalándolos con su mano, aceptando que los pactos de aquella promesa (en la audiencia también le fueron leídos por la juzgadora) son los mismos que en su momento le fueron leídos por la señora Lina Marcela; dijo además que se cree dueño de esa cuota parte, pues ocupa aproximadamente 18 cuerdas en sembrados de hortensias y, aunque no la ha medido, la manda limpiar y paga por esa labor, pero, “**la otra parte de la tierra no le ha puesto mano**”.

Conviene precisar, en el presente caso, que lo prometido en venta eran unos derechos en común y proindiviso, y que la

determinación del inmueble sobre el que versaban fue debidamente establecida por su ubicación y linderos al promitente comprador, de manera que no pudiera confundirse con otro, pero eso sí, con la claridad que al tratarse de derechos en común y proindiviso, no estaban determinados por linderos específicos y recaían de manera general en el porcentaje prometido, sobre todo el bien. Aquella cuota parte o derecho proindiviso, fue con claridad y precisión determinada, pues como cuota en común y proindiviso no requiere de una partición que de ser el caso, puede efectuarse posteriormente por los condueños, bien por acto voluntario, bien por medio de un proceso divisorio. De la manera descrita se cumple el presupuesto de identidad que requería el contrato.

La cláusula segunda, transcrita, permite determinar el objeto de lo prometido en venta, pues se habla de ***derecho de cuota que tiene y ejerce, en común y proindiviso con otro***, sobre un inmueble de propiedad de la señora Lina Marcela Galvis Ocampo, sobre un lote de terreno situado en el paraje “Las Dantas” del municipio de Abejorral.

En efecto, con la demanda se aportó copia de la escritura pública No. 9.313 del 29 de noviembre de 2018, de la Notaría 18 de Medellín, en la que se formalizó la venta que hizo el señor Azarías Abelardo Tabares del Rio a la señora Lina Marcela Galvis Ocampo, sobre ***“El derecho del 66.66% de Un lote de terreno situado en el paraje “Las Dantas” del municipio de Abejorral (se describen los linderos, idénticos a los señalados en párrafos anteriores) PARÁGRAFO I. Este INMUEBLE SE ENCUENTRA DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 002-8287”*** (Se resalta. Folios 46 a 48, c-1).

Justamente, el cumplimiento del requisito cuarto del contrato de promesa, referido, fue advertido por la A quo en su sentencia,

al hallar consignadas en el documento materia del análisis, el objeto plenamente identificado, el precio y la entrega, entre otros.

7. Conclusión. Los argumentos plasmados por la apoderada del demandado en el escrito por medio del cual se sustentó el recurso de apelación no logran desvanecer la presunción de legalidad y acierto que amparan la sentencia de primer nivel, porque los derechos prometidos en compraventa no tenían para el momento en que debía otorgarse la escritura de compraventa prometida afectación o gravamen que pudiera restringir su comercio, o debiera ser saneado; porque dentro de las actuaciones de índole penal que pudieran estar en curso no fue adoptada medida cautelar o restrictiva alguna; porque el compromiso adquirido por quienes prometieron la venta de los derechos no incluyó el desenglobe del predio; porque la parte demandante cumplió a cabalidad las obligaciones que adquirió y porque quien prometió adquirir los derechos no horró las suyas, especialmente la de pagar el precio y suscribir la escritura pública de compraventa, todo lo cual hace forzosa la confirmación de la sentencia confutada.

10. Costas. Las costas en esta sede serán a cargo de la parte recurrente, demandada y a favor de la demandante, conforme al artículo 365-1 C.G.P. Se liquidarán en primera instancia, siguiendo las reglas del artículo 366 ejusdem, previa fijación de agencias en derecho, en auto separado.

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

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciadas, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Se condena en costas al demandado y a favor de la demandante. Las agencias en derecho se fijarán a través de auto de ponente.

TERCERO: Por la secretaría de la Sala devuélvase el expediente físico y la actuación digital surtida, al juzgado de origen.

Proyecto discutido y aprobado, según consta en Acta N° 097 de la fecha.

**NOTIFÍQUESE,
Los Magistrados,**

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

(Ausente con justificación)

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

(Firmado electrónicamente)

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

Firmado Por:

**Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia**

**Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia**

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

Código de verificación: **b653b655378695dc578b3b440677a38aaaf9ec724fd26c29aeae0ec17851e788**

Documento generado en 15/03/2024 09:00:21 AM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, quince de marzo de dos mil veinticuatro

Proceso	: Ejecutivo Hipotecario
Demandante	: Luz Elena Gómez Gómez
Demandados	: Agro San Remo S.A.S
Radicado	: 05615310300120190009901
Consecutivo Sec.	: 1963-2023
Radicado Interno	: 0513-2023

SE ADMITE en el efecto devolutivo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro el día 10 de octubre de 2023, dentro de este proceso ejecutivo hipotecario instaurado por Luz Elena Gómez Gómez contra la sociedad Agro San Remo S.A.S.

Las partes deberán suministrar y actualizar -cuando sea necesario- la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

En tal sentido, al presente asunto se aplicará, el trámite de la apelación de la sentencia dispuesto en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022; en consecuencia, se indica al recurrente que, el término de cinco (5) días para sustentar la apelación por escrito, empezará a correr al día siguiente de la ejecutoria de este proveído, o del que niegue la solicitud de pruebas, si ese fuere el caso.

Se advierte que en caso de que el recurrente no presente en esta instancia el escrito de sustentación, se surtirá el recurso de alzada con los argumentos que se esbozaron ante la juez de primera instancia, toda vez que se avizora que se expresaron con suficiencia las razones de su inconformidad y desarrolló ampliamente sus motivos de disenso, contando este cuerpo colegiado con los elementos de juicio necesarios para decidir el recurso.

De la sustentación que se presente, se correrá traslado virtual a la contraparte, por el término de cinco (5) días, contabilizados a partir del día

siguiente, en que la Secretaría de la Sala, surta el respectivo traslado con la inserción del escrito contentivo de la sustentación en el micrositio de esta Sala.¹

De otra parte, se informa a los extremos litigiosos e intervinientes que sus escritos deberán ser remitidos al correo electrónico de esta Sala: secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co, y que las providencias notificadas por estados pueden ser descargadas en el micrositio de esta Corporación².

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

(Firma electrónica)
WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA
Magistrado

¹ <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia> Hipervínculo: TRASLADOS

² <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>. Estados

Firmado Por:
Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **7f9498e57cba04748a30836084eefdf3994e67b793f04d1aa6dca21fea31eaf**

Documento generado en 15/03/2024 07:55:11 AM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05664 31 89 001 2019 00137 02

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO** (artículo 323, numeral 3, inciso 2 ibídem) el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 18 de enero de 2024, por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de Los Milagros, dentro del proceso verbal reivindicatorio, instaurado por José Rodrigo, Luis Eduardo, Gildardo y Jesús Ángel Londoño Londoño, en contra de Nabor Arturo Londoño Londoño.

Conforme a las disposiciones vigentes, las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales,

por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567/2020.

En cumplimiento del deber de Dirección del proceso que le impone el artículo 1 del C.G.P., que incluye el de velar por la pronta solución del conflicto y adoptar las medidas necesarias para procurar la mayor economía procesal, el despacho ponente de turno, invita a las partes a explorar los mecanismos de conciliación que son de recibo en cualquier momento procesal de la actuación y brindan a los contendientes enormes beneficios de tiempo, desgaste y resolución pacífica y de fondo del litigio, ofrece su concurso y acompañamiento en la búsqueda de tal propósito, mediante la convocatoria y celebración de la audiencia de conciliación respectiva, en caso que alguno de los litigantes lo encuentre pertinente.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite correspondiente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **f2553dc821a4002f3d847d4395a09052952b917a05f94b82be686f86b721a4eb**

Documento generado en 15/03/2024 01:53:10 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05101 31 13 001 2023 00029 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **DEVOLUTIVO**, (artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada, contra la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2023, por el Juzgado Civil del Circuito de Ciudad Bolívar, dentro del proceso ejecutivo instaurado por Carlos Arturo Montoya Palacio, contra Agroindustrias La Catalana S.A.S.

Conforme a las disposiciones vigentes, las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas

procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567/2020.

En cumplimiento del deber de Dirección del proceso que le impone el artículo 1 del C.G.P., que incluye el de velar por la pronta solución del conflicto y adoptar las medidas necesarias para procurar la mayor economía procesal, el despacho ponente de turno, invita a las partes a explorar los mecanismos de conciliación que son de recibo en cualquier momento procesal de la actuación y brindan a los contendientes enormes beneficios de tiempo, desgaste y resolución pacífica y de fondo del litigio, ofrece su concurso y acompañamiento en la búsqueda de tal propósito, mediante la convocatoria y celebración de la audiencia de conciliación respectiva, en caso que alguno de los litigantes lo encuentre pertinente.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite correspondiente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **03445e318f40be9c304ae9630b3dcdeb48083d3e51ee681d220d9651efa01b46**

Documento generado en 15/03/2024 02:41:20 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05615 31 84 001 2021 00443 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO**, (por versar sobre el estado civil, artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 28 de febrero de 2024, por el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Rionegro, dentro del proceso verbal U.M.H., instaurado por María Edilma Cifuentes Escobar, contra herederos de Orlando Antonio Henao Marín.

Las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas

procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite pertinente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **8bfa734d2f21ebd5d73680ba7689a13d1b34cfe49ca3f325944e4fb9379e1088**

Documento generado en 15/03/2024 02:14:54 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05837 31 84 001 2022 00099 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO**, (por versar sobre el estado civil, artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 13 de febrero de 2024, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Turbo, dentro del proceso verbal U.M.H., instaurado por Ana Delia Molina Zapata, contra herederos de Cirilo Ospina.

Las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que

tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite pertinente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **f14b3467c125f97dec057ced8290574a8f0279d8404039b449541605acdbf92a**

Documento generado en 15/03/2024 02:22:43 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05579 31 03 001 2023 00018 03

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 322, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **DEVOLUTIVO**, (artículo 323, num. 3, inc. 2, ibídem), el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el 23 de enero de 2024, por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual, instaurado por Brayan David Wilches Cadena, Alexandra Cadena Torrees, Aquileo Wilches Moreno, Yeison Alsonso Neira Pinzón, Duván Camilo y Luz María Neira Ruiz y Luz Marbelly Medina Fonseca, contra María Ceneth Martínez Rojas.

Conforme a las disposiciones vigentes, las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán

remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En cumplimiento del deber de Dirección del proceso que le impone el artículo 1 del C.G.P., que incluye el de velar por la pronta solución del conflicto y adoptar las medidas necesarias para procurar la mayor economía procesal, el despacho ponente de turno, **invita a las partes a explorar los mecanismos de conciliación** que son de recibo en cualquier momento procesal de la actuación y brindan a los contendientes enormes beneficios de tiempo, costos, desgaste y todas las bondades que pareja la resolución pacífica y de fondo del litigio, y para lograr tal propósito, ofrece su concurso, mediante la convocatoria y celebración de la audiencia de conciliación respectiva, en caso que alguno de los litigantes lo encuentre pertinente.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite correspondiente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **27e5c781af3178d3d44ca40a3ede5583b60214f6cabed1120814ea9830bf7afc**

Documento generado en 15/03/2024 01:30:54 PM

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



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

Medellín, quince (15) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 05190 31 84 001 2023 00030 01

Por reunir los requisitos previstos en los artículos 323, numeral 3°, inciso 2° y 325 del Código General del Proceso, se **ADMITE** en el efecto **SUSPENSIVO**, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2023, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Cisneros, dentro del proceso verbal –privación de patria potestad, instaurado por Davidson Arley Gómez Guzmán, como representante legal de María Alejandra Gómez Jaramillo, en contra de Ailen Zuleidy Jaramillo Jiménez.

Conforme a las disposiciones vigentes, las partes deben suministrar y actualizar (cuando sea necesario) la información para efectos de comunicación y notificación, informando el correo electrónico y números de contacto respectivos. Los datos serán remitidos al correo de la Secretaría de la Sala Civil, indicando en el asunto el radicado del proceso y, en el cuerpo del mensaje, la calidad en la que actúan.

Si alguna de las partes, solicita copias de piezas procesales, por Secretaría, se deberá compartir el vínculo para que tengan acceso a los archivos o carpetas del expediente digital, siguiendo para ello, las pautas establecidas en el numeral 7, “*personas determinadas*”, literales A y B, del anexo 5 del protocolo para la gestión de documentos electrónicos, digitalización y conformación del expediente expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en acatamiento de lo señalado por el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

En cumplimiento del deber de Dirección del proceso que le impone el artículo 1 del C.G.P., que incluye el de velar por la pronta solución del conflicto y adoptar las medidas necesarias para procurar la mayor economía procesal, el despacho ponente de turno, **invita a las partes a explorar los mecanismos de conciliación** que son de recibo en cualquier momento procesal de la actuación y brindan a los contendientes enormes beneficios de tiempo, costos, desgaste y todas las bondades que pareja la resolución pacífica y de fondo del litigio, y para lograr tal propósito, ofrece su concurso, mediante la convocatoria y celebración de la audiencia de conciliación respectiva, en caso que alguno de los litigantes lo encuentre pertinente.

En firme el presente auto, se dispondrá el trámite correspondiente para la respectiva sustentación del recurso vertical y su correspondiente réplica.

NOTIFÍQUESE

(Firmado electrónicamente)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Magistrado

Firmado Por:
Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **cf19f8b8350809a636bcd5da6608edc4d87c60a9e78c8e6bd5425601835da525**

Documento generado en 15/03/2024 11:28:33 AM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA**

Medellín, quince de marzo de dos mil veinticuatro

Radicado nacional : 05154311200120180010701
Radicado interno : 0330-2022

De conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 5 del Acuerdo N.º PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, aplicable por la remisión del artículo 366-4 del Código General del Proceso, se fija un monto de \$3.000.000 como agencias en derecho de segunda instancia a cargo de Servicios Gara S.A.S., Transportes Unidos Nacionales S.A.S. y Mateo José Montiel Álvarez y en favor de la parte demandante.

Devuélvase el expediente a su origen, previas las anotaciones de rigor.

CÚMPLASE

**(Firma electrónica)
WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA
Magistrado**

Firmado Por:
Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

Código de verificación: **f63fd12b189461dc28ebf7654f6d8f14f2be3a18743588c366f116a841ea91f5**

Documento generado en 15/03/2024 07:55:11 AM

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