

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

Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 0095

Fecha 13-06-2022

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05000221300020210006000	RECURSO DE ANULACION LAUDO ARBITRAL	PROMOTORA DICASA S.A.S.	G3 SOLUCION INTEGRAL INMOBILIARIA	Sentencia DECLARA INFUNDADO RECURSO DE ANULACIÓN, COSTAS A CARGO DE LA SOCIEDD G3 SOLUCIÓN INTEGRAL S.A.S. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05000221300020210006000	RECURSO DE ANULACION LAUDO ARBITRAL	PROMOTORA DICASA S.A.S.	G3 SOLUCION INTEGRAL INMOBILIARIA	Auto señala agencias en derecho FIJA AGENCIAS EN DERECHO \$7.000.000, A CARGO DE G3 SOLUCIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA S.A.S. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN
05000221300020210009300	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISION	MARIELA DEL SOCORRO GUISAO	SENTENCIA JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL DE APARTADO	Auto pone en conocimiento ADMITE RECURSO DE REVISIÓN, ORDENA TRASLADO 5 DÍAS A LOS INTERVINIENTES, CONCEDE AMPARO DE POBREZA. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05000221300020220004600	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISION	YARELI USUGA FLOREZ	JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE APARTADO	Auto pone en conocimiento CONCEDE TÉRMINO 5 DÍAS PARA SUBSANAR REQUISITOS SO PENA DE RECHAZO. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			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
05034311200120210018501	Acción Popular	SEBASTIAN COLORADO	STABLECIMIENTO DE COMERCIO CENTRO NATURISTA LA CASA VERDE	Auto admite recurso apelación ADMITE RECURSO EFECTO SUSPENSIVO, DISPONE TRÁMITE ART.14 DCTO.806 DE 2020, CONCEDE TÉRMINO 5 DÍAS PARA SUSTENTACIÓN Y REPLICA, DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA Y ORDENA ENTERAR AL MINISTERIO PÚBLICO. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05615310300120180007001	Verbal	HERNANDO DE JESUS GARCIA FLOREZ	MAS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES SAS	Sentencia CONFIRMA SENTENCIA APELADA, COSTAS A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA
05615310300220220010701	Impedimentos	ASOCIACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL CASAS DEL MAR	SAMUEL HUMBERTO SUAREZ PULGARIN Y OTROS	Auto pone en conocimiento DECLARA INFUNDADO IMPEDIMENTO, ORDENA COMUNICAR ESTA DECISIÓN. (Notificado por estados electrónicos de 13-06-2022, ver enlace <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132</a> )	10/06/2022			DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN

LUZ MARÍA MARÍN MARÍN

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.



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, diez de junio de dos mil veintidós

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 199**

**RADICADOS N° 05-034-31-12-001-2021-00185-01**

Al efectuar el examen preliminar del expediente, se advierte que la sentencia proferida el 4 de mayo de 2022 por el Juzgado Civil del Circuito de Andes fue apelada dentro de la correspondiente oportunidad legal. De tal manera, habrá de darse aplicación a lo previsto por el artículo 37 de la Ley 472 de 1998 que remite al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, hoy derogado por el Código General del Proceso, el que finalmente es el aplicable por remisión expresa.

En armonía con lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**

**RESUELVE**

**PRIMERO.- ADMITIR** en el **EFFECTO SUSPENSIVO** el recurso de apelación interpuesto por el accionante SEBASTIAN COLORADO, frente a la sentencia del 4 de mayo de 2022 del JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES dentro de la presente acción popular promovida por SEBASTIAN COLORADO contra LUIZ AIDA MENDOZA GUTIÉRREZ (PROPIETARIA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO CENTRO NATURISTA LA CASA VERDE), trámite del que fueron notificados el MINISTERIO PUBLICO, la ALCALDIA, la SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA y la PERSONERIA DE ANDES, así como la PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION y la DEFENSORIA DEL PUEBLO

**SEGUNDO.-** Impartir a la apelación el trámite consagrado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 que estaba vigente al momento de la interposición del recurso, en armonía con lo preceptuado por los artículos 40 de la Ley 153 de 1887 y 103 del Código General del Proceso, así como por lo reglamentado por el acuerdo PCSJA22-11930 del 25 de febrero de 2022.

**TERCERO.-** Consecuencialmente, se advierte a la parte recurrente que al día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para sustentar la apelación por escrito. Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia.

Ahora bien, en consideración a que en la presente controversia el extremo recurrente no se limitó únicamente a formular los reparos concretos ante el A quo, sino que además fundamentó, aunque lacónicamente, las razones de disenso con lo resuelto, se advierte que en caso que tal extremo procesal no allegue escrito en la presente instancia para ratificar y/o adicionar la sustentación ya efectuada ante el A quo con relación a los referidos reparos, se tendrán en cuenta como sustentación tales argumentos, en aras de garantizar la doble instancia, a la que le subyacen los derechos de impugnación y de contradicción, postura que se retoma por este Tribunal en atención a reciente precedente jurisprudencial emanado de la Corte Suprema de justicia en sede de tutela<sup>1</sup>.

**CUARTO.-** Se advierte igualmente que al día siguiente al vencimiento del término para sustentar el recurrente, empezará a correr el término de cinco (5) días para que la parte contraria haga uso de la réplica. Para tales efectos se correrá traslado de la sustentación a la contraparte, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación<sup>2</sup>.

Asimismo, se advierte que de ocurrir el evento mencionado en el inciso 2º del numeral precedente, se deberá proceder por la Secretaría a correr traslado a la parte contraria de los fundamentos expuestos por el recurrente ante el A quo para que efectúe su réplica, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la

---

<sup>1</sup> Sentencia STC999-2022 del 04 de febrero de 2022, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque

<sup>2</sup> Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: *TRASLADOS*, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

sustentación<sup>3</sup>.

**QUINTO.-** Asimismo, se advierte a las partes que tanto el escrito de sustentación del recurso como el memorial que contenga la réplica o alegaciones de la contraparte y los intervinientes, deberá remitirse a la siguiente dirección electrónica institucional: [secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**SEXTO.-** Se ordena a la Secretaría de la Sala, que conforme al Anexo No.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 caso de que las partes soliciten por cualquier medio los archivos y carpetas que conforman el expediente electrónico de la referencia, les comparta los mismos a sus apoderados o a la parte, según lo solicitado, bajo el ítem "Personas determinadas", limitando el acceso a sólo visibilidad, de modo que el usuario pueda visualizar el documento, pero no pueda editarlo.

**SEPTIMO.- ENTERAR** de la presente decisión al Agente del Ministerio Público delegado para asuntos civiles de este Tribunal.

Procédase de conformidad por la secretaría de la Sala.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**(CON FIRMA ELECTRONICA)**  
**CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL**  
**MAGISTRADA**

---

<sup>3</sup> Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: *TRASLADOS*, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

**Firmado Por:**

**Claudia Bermudez Carvajal  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Antioquia - 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: **f5655e5899dd40140e3a48dee0e275b647e62edd14eca8d79b120d8e5f63f3d6**

Documento generado en 10/06/2022 10:41:28 AM

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

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
Sala Unitaria de Decisión Civil – Familia**

*Medellín, diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022).*

*Magistrado Ponente:*

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN**

**Proceso:** Verbal – rendición provocada de cuentas  
**Demandante:** Asociación de Vivienda y Desarrollo Social  
“Casas del Mar”  
**Demandado:** Samuel Humberto Suárez Pulgarín y otro  
**Radicado:** 05615 31 03 002 2022 00107 01  
**Asunto:** Define competencia  
**Interlocutorio No.** 114

Procede el Despacho a resolver el conflicto negativo de competencia suscitado entre los JUZGADOS PRIMERO Y SEGUNDO CIVILES DEL CIRCUITO DE RIONEGRO por el conocimiento del proceso de trámite verbal de rendición provocada de cuentas promovido por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS Y DESARROLLO SOCIAL ‘CASAS DEL MAR’ contra SAMUEL HUMBERTO SUÁREZ PULGARÍN y otro.

**I. ANTECEDENTES**

Dentro del proceso de la referencia, por proveído del 29 de abril de 2022 el funcionario Henry Saldarriaga Duarte en su calidad de Juez Encargado del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO, se declaró impedido para continuar conociendo del mismo, con base en la causal 8ª del artículo 141 del C.G.P.; para ello brevemente expuso brevemente que *“en las presentes diligencias interviene como apoderado judicial el abogado CRISTIAN SÁNCHEZ GIL, y con relación a dicho profesional he formulado denuncia disciplinaria... a la que le fue*

*asignado el número de radicación 2022-00878-00*". Consiguientemente remitió el expediente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO.

El juzgado que recibió el proceso mediante auto del 11 de mayo de 2022 decidió abstenerse de asumir el conocimiento del proceso y en su lugar en los términos del artículo 140 del C.G.P., ordenó su remisión a la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA *"a fin de que resuelva definitivamente sobre el impedimento declarado"*. Para ello explicó que el funcionario declarado impedido normalmente oficia como secretario del mismo juzgado del cual el titular es ANTONIO DAVID BETANCOURT MESA; a su juicio el Doctor SALDARRIAGA DUARTE *"no tiene vocación de permanencia en dicho despacho como juez encargado, según se desprende de la lectura del artículo 132, numeral 3, de la Ley 270 de 1996, que prevé que la designación por encargo procede "hasta por un mes, prorrogable hasta por un período igual";* entretanto respecto al juez titular no se dio a conocer causal de impedimento. Agregó que *"El Juez en propiedad del despacho ya venía conociendo del trámite remitido desde hace varios años, por lo que no resulta ni razonable ni acorde con la economía procesal que por la ocupación temporal de su cargo por otra persona el expediente pase a otro despacho. El conocimiento del expediente perfectamente puede ser reasumido por el Juez en propiedad del despacho cuando retome sus funciones o por la persona que el nominador a bien tenga nombrar en provisionalidad"*.

## **II. CONSIDERACIONES**

Los impedimentos y recusaciones son mecanismos protectores de la administración de justicia toda vez que buscan preservar los principios de imparcialidad e independencia evitando que los jueces conozcan de un asunto cuando se encuentren inmersos en alguna de las causales establecidas en el artículo 141 del Código General del Proceso las cuales obedecen a situaciones personales del Juez o Magistrado relacionadas con el trámite de los negocios, vínculos de parentesco, amistad, enemistad, entre otras que puedan afectar la independencia del encargado de administrar justicia en un caso particular.



Los impedimentos y recusaciones atienden a una capacidad subjetiva del funcionario que pese a estar facultado por los factores determinantes de la competencia para conocer de un proceso, enfrenta circunstancias que lo vinculan con las partes o el litigio y que afectan la imparcialidad e independencia requerida para cumplir con sus funciones.

En el caso puesto a consideración de la Sala el Dr. HENRY SALDARRIAGA DUARTE en su condición de titular encargado del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO ANT., se declaró impedido para continuar conociendo del presente proceso con base en la contenida en el numeral 8 del artículo 141 del Código General del Proceso que establece:

*"Son causales de recusación las siguientes:*

*(...)*

*8. Haber formulado el juez, su cónyuge, compañero permanente o pariente en primer grado de consanguinidad o civil, denuncia penal o disciplinaria contra una de las partes o su representante o apoderado, o estar aquellos legitimados para intervenir como parte civil o víctima en el respectivo proceso penal".*

Acorde con dicha norma resulta claro que la denuncia disciplinaria del juez frente a una de las partes o sus apoderados configura una causal de recusación o impedimento la cual según el aporte doctrinario aparece plausible porque *"Sin duda alguna, el ánimo prevenido que se crea contra una persona que denuncia penalmente o disciplinariamente a otra, o a su cónyuge, compañero permanente, padres o hijos, justifica plenamente la existencia de esta causal"*<sup>1</sup>.

Sin embargo para efectos del sub judice resulta imperativo considerar que tal como se dio a conocer el funcionario declarado impedido en condición de JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO, se hallaba nombrado en encargo. Al respecto el numeral 3 del artículo 132 de la Ley 270 de 1996 estipula en lo pertinente:

*"3. En encargo. El nominador, cuando las necesidades del servicio lo exijan, **podrá designar en encargo hasta por un mes, prorrogable hasta por un período igual, a funcionario o empleado que se desempeñe en propiedad. Vencido este término***

---

<sup>1</sup> LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso. DUPRE Editores, Bogotá 2016. Pág. 276.

*procederá al nombramiento en propiedad o provisionalidad según sea el caso, de conformidad con las normas respectivas” (Negritas agregadas).*

Acorde con esta disposición el encargo constituye una forma de provisión con un límite temporal claramente delimitado por la ley y además de corta duración, pues en ningún caso puede exceder de los dos meses. Ello implica necesariamente que la causal de impedimento declarada en el sub judice está destinada a extinguirse prontamente, situación ante la cual no resulta justificada la alteración de la competencia ya asumida de cara al conocimiento del proceso, menos aún cuando en el caso planteado éste se encuentra en avanzadísimas etapas como quiera que incluso se profirió sentencia de primera instancia.

Siguiendo la línea discursiva propuesta, aún cuando la normatividad adjetiva civil no proscribe para los funcionarios en encargo la posibilidad de apartarse del conocimiento de los procesos por las causales previstas en el artículo 141 del C.G.P., el impedimento suscitado en esta ocasión no materializa las loables finalidades de las causales de recusación, especialmente si se considera la naturaleza del litigio en cuestión para el cual no se prevé prelación especial que implique la urgente adopción de decisiones. En cambio dicho impedimento puede generar traumatismos para el proceso en detrimento de la pronta, cumplida y recta administración de justicia, y de principios como la economía procesal.

En atención a las consideraciones precedentes se declarará INFUNDADA la causal de impedimento declarada por el funcionario HENRY SALDARRIAGA DUARTE en su condición de titular en encargo del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO ANT. Consiguientemente se ordenará la devolución del expediente a dicho estrado judicial.

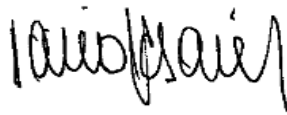
En razón de lo expuesto el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO** el impedimento declarado por el funcionario HENRY SALDARRIAGA DUARTE en su condición de titular en encargo del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO ANT.

**SEGUNDO:** Remítase **inmediatamente** el expediente a dicho estrado judicial e infórmese lo decidido al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN**

**Magistrado**

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

**Medellín, nueve de junio de dos mil veintidós**

Proceso	: Resolución de contrato
Asunto	: Apelación Sentencia
Ponente	: <b>WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA.</b>
Sentencia	: 08
Demandante	: Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del Municipio de San Vicente
Demandado	: Más Sostenible Construcciones S.A.S.
Radicado	: 05615 31 03 001 2018 00070 01
Consecutivo Sría.	: 1296 – 2019
Radicado Interno	: 312 – 2019

#### **ASUNTO A TRATAR**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, en el proceso de resolución de contrato de la Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del Municipio de San Vicente frente a Más Sostenible Construcciones S.A.S.

#### **LAS PRETENSIONES**

En el respectivo libelo introductor, se formularon las siguientes:

*“1-Que declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 31 de diciembre de 2015 entre los señores HERNANDO DE JESÚS GARCÍA FLOREZ (sic), representante legal de la ASOCIACION (sic) DE FIQUEROS Y ARTESANOS DE LA CABUYA DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE, ANTIOQUIA como vendedor y el señor VICTOR (sic) HUGO GRACIANO, persona mayor de edad y quien actuara como representante legal de la empresa MÁS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES S.A.S. como comprador por no haberse cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado, contrato contenido en la Escritura Pública, la 823 del 31 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de San Vicente, Antioquia, respecto del inmueble ubicado en la zona urbana del municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia, ‘PARAJE TIERRA DENTRO’, con un área de quince mil ciento setenta y tres metros cuadrados (15.173 m<sup>2</sup>) según título y con los siguientes linderos: ‘Por el Norte, con propiedad del municipio de San Vicente, mediante cerco de alambre; por el oriente, una parte con carretera pavimentada y otra con AFAS, mediante cerco de alambre; por el sur, con propiedad de la entidad vendedora Asociación e (sic) Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del*

*Municipio de San Vicente, Antioquia, mediante cerco de alambre; y por el Occidente, una parte con propiedad de Hernando García, mediante cerco de alambre y otra con propiedad del señor Amado Gil, mediante cerco de alambre’, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 020-100024 de la oficina de instrumentos públicos de Rionegro, Antioquia’.*

*“2- Que se transcriba la parte resolutive de esta sentencia al señor Notario Único del Municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia, a fin de que proceda a la cancelación de la escritura anteriormente mencionada, e igualmente al Registrador de Instrumentos Públicos de este Circulo (sic) con el objeto de que proceda a la cancelación del registro de la referida escritura, registro que se produjo el día 12 de enero de 2016, en el folio de matrícula ya indicado.*

*“3- Que se restituya al señor HERNANDO DE JESUS (sic) GARCIA (sic) FLOREZ (sic) representante legal de la ASOCIACION (sic) DE FIQUEROS Y ARTESANOS DE LA CABUYA DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE, ANTIOQUIA, por parte del demandado, el bien inmueble determinado y alinderado en la primera declaración de esta sentencia, una vez ejecutoriada la misma.*

*“4- Que se condene al demandado a pagar a favor del demandante la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100'000.000.00) que sería el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera llegado a producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, con el empleo de una mediana inteligencia y actividad, en caso de haberse encontrado en poder del demandante, o de acuerdo a la justa tasación que efectúen los peritos designados por su despacho.*

*“5- Que con base en lo mencionado en la pretensión quinta, se condene al demandado a pagar al demandante el valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100'000.000.00), como perjuicios materiales sufridos por mi poderdante en virtud del incumplimiento, o los que sean determinados de acuerdo a la justa tasación que realicen los peritos nombrados por su despacho.*

*“6- Que se condene al demandado, al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula cuarta del contrato, equivalente a la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES SIEISCIENTOS MIL PESOS (\$53.600.000).*

*“7- Que se condene al demandado, en caso de que el comprador pudiera hacer subsistir el contrato pagando el precio dentro de un término máximo de gracia de 24 horas, contados desde el día hábil siguiente a la notificación de la demanda, al pago de los intereses corrientes de esa suma, durante el retardo en favor del demandante”.<sup>1</sup>*

## **FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

Se compendian así:

1. El 31 de diciembre de 2015, el representante legal de la Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del Municipio de San Vicente y el de Más Sostenible Construcciones S.A.S. celebraron, mediante documento privado, “*contrato de compraventa de predio urbano*”, en el cual quedó consignado en su cláusula cuarta:

---

<sup>1</sup> Fls. 4 y 5 C.Ppal.

"PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la compraventa que se promete celebrar por medio del presente contrato, asciende a la suma de QUIIENTOS (SIC) TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$536'000.000) (...) los cuales se pagaran (SIC) de la siguiente manera: DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS \$280.000.000 distribuidos en 35 cuotas de OCHO MILLONES DE PESOS \$8'000.000 para separar 35 cupos de apartamentos que se distribuirán a 35 asociados de la asociación de finqueros (sic) según listado que entregará el representante legal de La asociación y que serán abonadas como cuotas s (sic) iniciales sobre el valor de venta que salga cada apartamento y los DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS \$256'000.000 restantes de la siguiente manera: Setenta y seis millones ochocientos mil pesos \$76'800.000 contra la legalización de la escritura, Ochenta (sic) y nueve millones seiscientos mil pesos \$89'600.000 seis meses después de legalizada la escritura y los Ochenta y nueve millones seiscientos mil pesos \$89'600.000 restantes seis meses después del segundo pago"<sup>2</sup>.

2. Según el párrafo segundo de la cláusula primera del contrato aludido en precedencia, el promitente comprador se comprometió a destinar el inmueble prometido en venta, al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, por lo que el pago de la primera cuota del precio, esto es, \$256'000.000, se entendería abonado con la intención de treinta y cinco (35) de los asociados de pertenecer al proyecto, reconociéndole a cada uno la suma de \$8'000.000 como cuota inicial, pero en virtud de la demora en la ejecución de obras, varios de los asociados beneficiarios desistieron, y en tal medida, la demandada aún adeuda la primera cuota que se comprometió a pagar sobre el precio del lote.

3. "El promitente vendedor en un acto de buena fe, y para que el comprador pudiera desarrollar la actividad económica con el predio prometido en venta, [...] protocolizó el contrato con la elaboración de la escritura pública quedando la 823 del 31 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de San Vicente, Antioquia, y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 020-100024 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro"<sup>3</sup>.

4. Al comprador se le entregó el inmueble objeto del contrato, el 31 de diciembre de 2015, fecha de la firma "tanto del contrato de compraventa, como de la escritura pública que protocolizo (sic) dicho negocio jurídico, encontrándose en posesión del mismo actualmente"<sup>4</sup>.

5. A la fecha de presentación de la demanda, la sociedad demandada ha realizado de manera desordenada los siguientes abonos:

FECHA	VALOR
19/01/2016	\$22'000.000
30/01/2016	\$30'000.000
03/02/2016	\$10'000.000
06/02/2016	\$10'000.000
01/03/2016	\$4'800.000
10/09/2016	\$8'000.000
11/10/2016	\$22'000.000

<sup>2</sup> Fl. 11 C.Ppal.

<sup>3</sup> Fl.4 C.Ppal.

<sup>4</sup> Fl. 4 C.Ppal.

26/11/2016	\$1'000.000
15/05/2017	\$6'000.000
Total	\$113'800.000

Por lo que “*el promitente comprador*” aún adeuda al “*promitente vendedor*”, la suma de \$475'800.000, de los cuales \$422'200.000 corresponden al capital, y \$53'600.000 a la cláusula penal que se estipuló en el 10% del valor total del precio consignado en el contrato.

6. El 17 de abril de 2017, se envió a la sociedad demandada “*requerimiento de cobro persuasivo*”, el cual contestó proponiendo la modificación del plazo y forma de pago, no siendo aceptado por la asociación demandante. A pesar de los múltiples requerimientos a la convocada para el pago de la obligación, esta no ha cancelado la misma, ni sus intereses, ni la cláusula penal y “*menos le ha dado pleno cumplimiento al contrato de compraventa*”.

## TRÁMITE Y RÉPLICA

1. Previa inadmisión, se admitió la demanda por auto de 10 de mayo de 2018<sup>5</sup>.

2. El representante legal de la sociedad convocada se notificó personalmente el 20 de septiembre de 2018<sup>6</sup>, y dentro del término procesal oportuno, su apoderado le dio contestación, señalando:

(i) Que lo suscrito entre las partes aquí enfrentadas es un contrato de promesa de compraventa.

(ii) Que es cierto lo que manifestó el actor sobre el precio y forma de pago del lote que se consignó en el contrato de promesa de compraventa, pero que ambas partes incumplieron el contrato: el actor no suministró el listado de los 35 asociados que harían parte del proyecto de vivienda que ejecutaría la demandada, a quienes se les abonaría \$8'000.000 de los \$22'500.000 que les correspondía pagar como cuota inicial a cada uno de ellos, y el total de éstos, que ascienden a la suma de \$280'000.000, se entenderían a su vez abonados por parte de la sociedad constructora a la asociación, como parte de pago del precio del lote. En tal medida, por continuar vinculados al proyecto sólo 10 de esos 35 asociados, la suma inicialmente considerada como pagada se vio menguada a \$80'000.000, causando dicha situación una afectación al punto de equilibrio de las ventas y, por ende, un atraso en la ejecución de la primera etapa del proyecto, toda vez que la empresa demandada contaba con el resto de los dineros que debían pagar los asociados como cuota inicial, para cubrir los gastos de la obra.

(iii) Que otra causa que generó el incumplimiento en el pago total de la obligación, se debió a nuevos requerimientos por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, que

<sup>5</sup> FIS. 64 y 67 C.Ppal.

<sup>6</sup> FI. 83.

obligaron a la empresa demandada a modificar todo el diseño del proyecto, “lo cual ha dilatado el tiempo y no ha permitido intervenir el lote”<sup>7</sup>.

(iv) Que a la fecha -la de la demanda- realizó abonos al precio del lote por un total de \$195'200.000.

(v) Que no procede el cobro de la cláusula penal, toda vez que ambos contratantes incumplieron las obligaciones contraídas en el contrato de promesa de compraventa, “*máxime si el mayor incumplimiento que impacta el negocio es por parte de AFAS, en el sentido de que la mayoría de los 35 potenciales clientes para el proyecto de vivienda desistieron de su compromiso*”<sup>8</sup>.

(vi) Que, en cuanto al requerimiento que realizó la accionante, debe decirse que “*la parte demandante fue la primera incumplida en el contrato, al no hacer efectivo el acuerdo de los (\$280.000.000), que entrarían al proyecto con los cuales afecto (sic) el punto de equilibrio del proyecto y los ingresos por ventas, de otra parte el oficio fue contestado el día 03 de mayo de 2017 aclarando los pagos realizados y el consentimiento tácito de la asociación con la forma de pago que se venía realizando*”<sup>9</sup>.

(vii) Que ambas partes se encuentran en mora por los diferentes incumplimientos del contrato, y que la actora es quien tiene el bien inmueble y lo usufructúa, utilizándolo para “*cría de vacas, gallinas, marraneras*”<sup>10</sup>.

Finalmente, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló como excepciones de mérito las que denominó: “*FALTA DE CAUSA Y OBJETO PARA PEDIR*”; “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*”; y *iii) “TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE*”. Todas se fundamentan en **el mutuo incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de promesa de compraventa.**

3. Cumplido el trámite procesal, en la audiencia de instrucción y juzgamiento del 19 de noviembre de 2019, se dictó la sentencia que le puso fin a la primera instancia, en la que se decretó “*la resolución del contrato celebrado el 31 de diciembre de 2015*” y “*la resolución del contrato de compraventa suscrito por la Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del Municipio de San Vicente, Antioquia y Más Sostenibles Construcciones S.A.S.*”, que consta en la escritura pública 823 de 31 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de San Vicente, y que recae sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 020-100024. De igual forma, se ordenó a la parte demandante la devolución de los abonos que recibió de la demandada (\$115.200.000), en un término de ocho días so pena de un interés del 6% anual; y a la convocada entregar el inmueble a su contraparte, en el mismo plazo mencionado anteriormente.

## FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

1. El *a-quo* consideró que en el libelo genitor se solicitó tanto la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 31 de diciembre de 2015, como la del

<sup>7</sup> Fl. 88 C. Ppal.

<sup>8</sup> Fl. 80 C.Ppal.

<sup>9</sup> Fl. 89 C.Ppal.

<sup>10</sup> Fl. 90 C.Ppal.



contrato que consta en la escritura pública 823 de 31 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de San Vicente, Antioquia, por incumplimiento de la sociedad demandada en el pago de las obligaciones a su cargo.

2. Expuso, a continuación, que para la prosperidad de la pretensión de resolución de un contrato sinalagmático, debe probarse: que el contrato cuya resolución se pretende existe válidamente; el incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado; y el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del demandante.

3. Sobre esa base, respecto del primero concluyó que el contrato de promesa de compraventa existe válidamente ante el cumplimiento de los requisitos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

En cuanto al segundo, determinó que en el contrato preparatorio las partes se obligaron a comparecer a suscribir la respectiva escritura pública, lo cual se materializó con la suscripción de la escritura pública 823 de la Notaría Única de San Vicente Ferrer, además que la obligación que tenía el promitente vendedor de entregar el bien, se entiende cumplida con la manifestación que se consagró en el numeral 5 de la escritura de compraventa, donde consta que desde el día en que se firmó la misma, el vendedor entregaba materialmente dicho inmueble.

Frente al pago del precio por parte del comprador, esgrimió que si bien en el contrato de compraventa se consignó un valor diferente al estipulado en el contrato de promesa, eso fue así, para efectos tributarios, pero que el precio que debía pagar el demandado era el que constaba en la promesa de compraventa, situación que fue reconocida por ambos contrincantes, de los cuales la sociedad demandada sólo probó haber abonado la suma de \$115'200.000.

Finalmente, adujo que la parte actora también incumplió sus obligaciones, pues según la forma de pago, aquella debía cumplir con entregar el listado de los asociados que se iban a vincular con el proyecto de vivienda, lo cual, no hizo.

4. Por último, el Juez cognoscente concluyó que tanto la actitud de la promitente vendedora como la de la promitente compradora debía tener como consecuencia jurídica la resolución del contrato por su incumplimiento, pero sin indemnización de perjuicios toda vez que no se probaron.

## **EL RECURSO DE APELACIÓN**

1. Los reparos que la demandada le hace al veredicto de primer grado son, en síntesis, los siguientes:

i) Se desconocieron los supuestos fácticos y la pretensión principal, pues éstos atañen a la resolución del contrato de promesa de compraventa y no al negocio jurídico ulterior.

ii) La decisión adoptada por el Juez cognoscente vulneró el principio de congruencia consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso, al haber decidido sobre la resolución del contrato de compraventa.

iii) Los efectos y las obligaciones tanto del contrato de promesa como el de compraventa son diferentes, y en el presente asunto el primero se cumplió a cabalidad con la celebración del segundo.

iv) No se integró el contradictorio con el acreedor hipotecario del bien inmueble objeto de litigio, generándose así una nulidad ante la falta de vinculación de dicho litisconsorte necesario.

2. El apoderado judicial de la sociedad recurrente, dentro del término concedido para sustentar, reforzó los argumentos expuestos ante el *a-quo*. En tal sentido indicó:

(i) Que según jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, el contrato de promesa es temporal e instrumento para efectuar otro negocio diferente, por lo que en el presente asunto dicho el negocio preparatorio cumplió su objetivo y, por lo tanto, carecía de validez jurídica al haberse celebrado el definitivo.

(ii) Que el juzgador le otorgó al contrato de promesa de compraventa características definitivas, *“ignorando que la única obligación que nace de este es la de HACER el contrato prometido que es el que realmente comporta la obligación de DAR”*<sup>11</sup>.

(iii) Que la pretensión del libelo introductor se refiere únicamente al contrato de promesa de compraventa, por lo que le estaba vedado al juez de la instancia ordenar de manera oficiosa la resolución del contrato definitivo sobre el cual no pesaba ninguna pretensión.

(iv) Que si lo pretendido por el actor se relacionaba con las condiciones reales del negocio jurídico, *“y que allí estaban plasmadas las reales obligaciones mutuas, debió encaminar su pretensión a probar la simulación absoluta o relativa según el caso, del contrato definitivo”*<sup>12</sup>.

(v) Que *“el hecho de que en la escritura pública se haya consignado un valor diferente al relacionado en la promesa de compraventa, no es más que la materialización de la voluntad posterior de las partes en la materialización del negocio jurídico prometido, así este tuviere condiciones diferentes”*<sup>13</sup>.

(vi) Que hay inconsonancia en la sentencia, por extra-petita, pues no debió pronunciarse sobre las obligaciones derivadas del contrato preparatorio e instrumental ni mucho menos sobre la resolución del contrato de compraventa.

En consecuencia, solicitó se revoque la decisión adoptada por el Juez de primera instancia, y, en su lugar, se declaren imprósperas las pretensiones de la demanda.

<sup>11</sup> Pág.3 Archivo 2 C.2da instancia, Exp. Digital.

<sup>12</sup> Pág. 3 Archivo 2 C.2da instancia. Exp. Digital

<sup>13</sup> Pág.3 Archivo 2 C. 2da instancia. Exp. Digital.

## RÉPLICA

La parte actora se pronunció frente a la sustentación del recurso de apelación de la sentencia, de manera extemporánea.

## CONSIDERACIONES

### **1. Nulidades y presupuestos procesales**

Los presupuestos procesales para dictar sentencia de fondo están reunidos en este caso, y no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado. En cuanto a la integración del contradictorio, como se verá adelante en el desarrollo de los reparos concretos al fallo de primer grado, la misma aparece debidamente conformada, por lo que no hay, por ese aspecto, necesidad de invalidar la decisión emitida en la instancia anterior.

### **2. Competencia del superior en sede de apelación**

Se advierte que la competencia de esta Sala, en segunda instancia, se encuentra restringida, exclusivamente, a los reparos esbozados por la parte recurrente. En efecto:

De acuerdo con el inciso primero del artículo 320 del Código General del Proceso, *“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos firmulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”*; y en concordancia con lo anterior, el inciso primero del canon 328 *ibídem*, prevé que *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*.

De esas claras previsiones normativas, se observa que el superior ha de pronunciarse, únicamente, respecto de lo que el apelante ha atacado de la providencia que le es contraria a sus intereses, con lo cual, el ordenamiento procesal vigente descartó la obligación del juzgador de la alzada de hacer un estudio general, integral o panorámico de ella.

Es por eso, entonces, que la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha resaltado que *“la pretensión impugnativa contra los errores de una decisión judicial, en consecuencia, marca las fronteras que debe observar el juez del escenario en la segunda instancia”*; agregando que *“la competencia funcional del juez de segundo grado se limita a pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”*<sup>14</sup>.

De esa forma se concluye, como lo hizo dicha Corporación recientemente, que *“está vedado al ad quem pronunciarse sobre cuestiones no comprendidas en los reparos*

---

<sup>14</sup> CSJ SC 2351-2019.

concretos expresados por el censor contra la sentencia de primera instancia”<sup>15</sup>, dejando a salvo, claro está, los eventos en los cuales ambos extremos impugnan, o las situaciones en las que es menester decidir de oficio por mandato de la ley.

### **3.El asunto debatido**

Como fue historiado anteriormente, se disputa, en sede de recurso de apelación:

i) La indebida integración del contradictorio con el acreedor hipotecario del inmueble objeto de litigio.

ii) La incongruencia de la sentencia censurada, por decidir sobre algo que se afirma no fue solicitado en la demanda: la resolución del contrato de compraventa.

(iii) Desconocerse por el *a-quo*, que los efectos y las obligaciones tanto del contrato de promesa como el de compraventa son diferentes, y que en el presente asunto el primero se cumplió a cabalidad con la celebración del segundo.

Así las cosas, en la secuencia que acaba de exponerse se desarrollará el estudio de las inconformidades planteadas, por ser el que atiende de mejor manera el orden lógico de las cosas, esto es, primero las cuestiones de estricto linaje procesal, y después las de naturaleza sustancial.

#### **3.1. Sobre la indebida integración del contradictorio y la eventual nulidad procesal en la que se incurrió**

El régimen jurídico de las nulidades procesales en el ordenamiento jurídico patrio no es ajeno, como toda institución jurídica, a la aplicación de principios o criterios interpretativos que sirven como báculo en el camino de su aplicación para los casos prácticos.

Entre esos principios anejos a las nulidades procesales aflora el de la legitimación, acorde con el cual, únicamente al perjudicado con una nulidad le es posible pedir su declaración, de manera que, como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, nadie puede resultar beneficiado con declaraciones de nulidad por vicios formales que afectan a otros sujetos procesales. En concreto, dijo esa autoridad sobre el principio en mención, que

*“Por virtud del mismo es que los hechos constitutivos de vicio del proceso se encuentran consagrados con el fin de proteger únicamente a la parte o persona cuyo derecho le fue cercenado o conculcado por causa de la presencia de uno de tales defectos procesales; de allí que cualquier sujeto del proceso, y menos quien no haya sido parte dentro de él, no puede acaparar en procura de obtener un beneficio propio la existencia de supuestas incorrecciones o deficiencias de orden procesal que, aun de haber sucedido, le son ajenas”<sup>16</sup>.*

<sup>15</sup> CSJ SC 3148-2021.

<sup>16</sup> CSJ SC del 27 de agosto de 1997, Exp. 6517.

Ahora bien, en un claro desarrollo del aludido principio, la jurisprudencia también ha sido categórica al indicar que la nulidad que eventualmente pudiera estructurarse por falta de integración del contradictorio (hoy en día la del numeral 8º del artículo 133 del Código General del Proceso), no puede ser solicitada por quien no se ha visto agraviado con tal defecto procesal, en la medida en que el detrimento o afectación solo se le abriría causado a quien, debiéndolo ser, dejó de convocársele al litigio. Expresó la Corte en la materia:

*“Postulado general que ratifica, respecto del motivo de nulidad que funda el cargo, el artículo 143-3 del Código de Procedimiento Civil (hoy 135-3 del CGP), cuando estatuye que la nulidad por falta de citación de quien ha debido ser convocado como parte en el juicio, ‘solo’ puede ser alegada por ‘la persona afectada’, esto es, por quien debiendo ser citado al proceso en la apuntada calidad, no fue llamado al mismo, porque al fin y al cabo es él quien está en capacidad de medir el impacto que en el ejercicio de sus derechos tuvo el desvío de las formas del juicio y reclamar, de considerarlo necesario, la adopción de las medidas necesarias para reestablecerlos”<sup>17</sup>.*

Abordando el tema básico de esta primera censura a la luz del marco anterior, al rompe se nota la falta de legitimación o interés de la parte demandada, Más Sostenible Construcciones S.A.S., para esgrimir como nulidad la falta de citación a este proceso de un tercero, cual es “GALVIS GALLEGO MARÍA LUCELLY DEL SOCORRO”, quien figura en el certificado de tradición del inmueble sobre el que versan los contratos materia de la pretensión resolutoria, 020-100024, como acreedora hipotecaria<sup>18</sup>.

Siendo, entonces, la eventual afectada por su no citación la mencionada señora, no puede pretender el accionado en esta causa declarativa y menos en sede de alzada, que a instancia suya se decrete una nulidad que, en estrictez, no le afecta, porque el derecho de hipoteca, se insiste, está en cabeza de un tercero.

Lo dicho es suficiente para concluir que no asiste razón al impugnante en este primer reproche.

Pero si haciendo abstracción de la falta de legitimación o interés del apelante para invocar la nulidad por indebida integración del contradictorio, debiera estudiarse la necesidad de la convocatoria del acreedor hipotecario, encontraría el Tribunal que a ello no había lugar, en razón de lo siguiente:

(i) La sentencia de primera instancia -estimatoria de la pretensión resolutoria- no dispuso la cancelación de la hipoteca constituida sobre el inmueble de marras; luego, si no se apeló sobre ese aspecto, la misma no aparece una afectación para el acreedor hipotecario, que haga necesaria su comparecencia a este pleito.

(ii) Si bien el artículo 2457 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue, entre otras, por la resolución del derecho del que la constituyó, que es la que interesa al

<sup>17</sup> CSJ SC de 1º de septiembre de 2005, Rad. 1992-00561-01.

<sup>18</sup> Folio 53 del Cuaderno principal.

caso, la máxima autoridad de la jurisdicción civil en precedente de vieja data<sup>19</sup>, ha aclarado que la resolución de un contrato de compraventa no conlleva, automáticamente, la terminación del gravamen constituido por quien producto de la resolución ha dejado de ser el propietario del bien. Debe mediar, para que ese efecto se produzca, una condición resolutoria expresa en el sentido de que el no pago del precio pactado en la compraventa, ocasionará la extinción del gravamen constituido.

Ciertamente, precisó en su momento la Corte sobre el tópico:

*“Es cierto que de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 2457 del Código Civil, la hipoteca se extingue, entre otros motivos, ‘por la resolución del derecho del que la constituyó...’, pero también lo es que este precepto no debe examinarse de manera aislada sino, por lo contrario, concatenándolo con otros que se relacionen con el tema a fin de desentrañar su verdadero alcance. Así, pues, según el artículo 1548 ibídem ‘si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública’. Fluye de esta disposición de manera espontánea que es indispensable, para que pueda sobrevenir la consecuencia prevista, o sea la terminación del gravamen, que de la condición o causa resolutoria se deje constancia en el documento que contiene los términos del negocio. No puede afirmarse, por lo tanto, que la resolución de un contrato de compraventa por el no pago del precio conlleve la terminación de la garantía hipotecaria, pues si de modo expreso no se incluye la respectiva condición, el comprador deberá devolver el inmueble libre ‘de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido en ellos’ (art. 1953, ibídem), es decir a través del fallo judicial se le impondrá la obligación de efectuar ese comportamiento en la forma prevista en la ley, pero no sería acertado que el Juez declarase extinguida la hipoteca que pesaba sobre el bien. La Corte sobre el particular, en sentencia del 14 de marzo de 1977, en el proceso ordinario de Paul Blocii Porges contra Dora Rodríguez de Gutiérrez, hizo la siguiente consideración: ‘Es principio general que gobierna los efectos de la acción resolutoria en los contratos bilaterales el de que las cosas deben volver al mismo estado en que se hallaban antes de celebrarse el contrato resuelto. El Código Civil, al reglamentar la acción reivindicatoria, la resolución de los contratos bilaterales y en especial la resolución de la compraventa por falta de pago del precio, nada dispone expresamente sobre cómo deben restituirse los bienes raíces sobre los cuales el poseedor ha constituido hipoteca después de haber recibido la cosa que deba devolver como consecuencia de quedar, resuelto el contrato que sirvió de título a la tradición. Pero el artículo 1953, que hace parte del capítulo XIII sobre rescisión de la venta por lesión enorme, dispone lo siguiente: ‘El comprador que se halle en el caso de restituir la cosa, deberá previamente purificarla de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido en ella’. Como queda visto, los acreedores hipotecarios están protegidos en todos los casos en que la ‘condición’ resolutoria por incumplimiento no conste en el título de adquisición de quien constituyó la hipoteca. Mas en virtud de la declaración de quedar resuelto el contrato de compraventa, la cosa vendida debe restituirse por el comprador en el mismo estado en que se hallaba al tiempo de celebrarse dicho contrato. Por lo tanto, la disposición del artículo 1953, antes transcrita, debe ser aplicada analógicamente a los efectos de la declaración de quedar resuelta la compraventa, entre otras razones porque las consecuencias de la rescisión por lesión enorme son las mismas de la resolución por incumplimiento, aunque atenuadas aquellas por algunos aspectos”.*

---

<sup>19</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 21 de febrero de 1984, M.P Horacio Montoya Gil.

Así las cosas, como en el asunto bajo análisis los aquí contendientes no estipularon de manera expresa una condición resolutoria en el contrato de compraventa celebrado mediante la escritura pública 823 de 31 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de San Vicente Ferrer, no era necesaria la integración del contradictorio con MARÍA LUCELLY DEL SOCORRO GALVIS GALLEGO, quien ocupa la calidad de acreedora, pues la acción impetrada por el actor “carece de fuerza” para extinguir la hipoteca.

Se descarta, en definitiva, la prosperidad de este primer embate a la sentencia de primera instancia, toda vez que el demandado carece de facultad para solicitar la nulidad de lo actuado por la falta de integración del contradictorio con la acreedora hipotecaria, y por cuanto, en gracia de discusión, tal citación no era necesaria para este caso, habida consideración de que en el contrato objeto de la resolución no se pactó una condición resolutoria que previera la extinción del gravamen ulteriormente constituido por el incumplimiento en el pago del precio pactado.

### **3.2. Acerca de la alegada incongruencia del fallo apelado**

Acudiendo nuevamente a la principalística, conviene ahora traer a cuento el principio de congruencia, de destacada importancia por representar un límite o frontera de la cual no puede salir el juzgador de conocimiento, y que le impone una correspondencia entre lo fallado y lo que de forma tempestiva plantearon las partes como controversia, sin perjuicio, obviamente, de las facultades oficiosas que se confieren al administrador de justicia en los casos específicos señalados por el legislador.

La materialización de dicho principio, en la actual normativa procesal, se da en el artículo 281 del Código General del Proceso, que prevé:

*“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta. Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último. En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”.*

La mencionada regla, por supuesto, aplica a los asuntos de orden civil, como el presente, que son de stirpe patrimonial y de libre disposición, por lo que en ellos predomina el principio dispositivo, según el cual las partes tienen la iniciativa de la acción, el impulso del proceso, la fijación de los límites de la decisión, etc.

En ese orden, la sentencia ha de atenerse a las pretensiones de las partes, y por ese camino impedir que la actividad jurisdiccional se desvíe hacia puntos no planteados en los escritos de demanda y oposición, so pena de incurrir en exceso de poder o en defecto del mismo.

Así lo ha reconocido la Corte en su reiterada jurisprudencia:

*“[C]umple recordar que la congruencia de la sentencia es principio cardinal del conjunto de garantías del debido proceso, que evita el exceso o el defecto de esa decisión respecto del marco jurídico de lo que compete resolver, previsto en el artículo 305 del citado estatuto, bajo cuyo tenor el juez debe sujetar la solución del conflicto a los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, así como las defensas frente a esta última, sin desmedro de lo que ha de resolverse de oficio. De acuerdo con la jurisprudencia consolidada de esta corporación, acatar la congruencia implica que debe haber armonía entre lo pedido y lo resistido (SC22036, 19 dic. 2017, rad. n.º 2009-00114-01)”.*

De acuerdo con los referidos parámetros, el fallo que se emita en contravía de dicha exigencia es pasible de ser impugnado, porque si llegado el caso, a una de las partes se le sorprende con una decisión por fuera de los parámetros que marca el litigio, esto implica la vulneración no solo de garantías procesales, sino del mismísimo derecho al debido proceso. Censurable, entonces, la providencia que rebasa los contornos de la actividad jurisdiccional, bien porque decide por fuera de las pretensiones reclamadas (extra petita), o más allá de lo pedido (ultra petita), o cercenando lo que fue objeto de alegación o demostración (citra petita).

Visto lo anterior, bien pronto se descarta en este caso la incongruencia de la sentencia confutada en sede de segundo grado, ya que más allá de los términos confusos en los que fueron presentadas las pretensiones y los hechos, en los que de entrada no es claro establecer si lo perseguido es la resolución de la promesa, o de la compraventa, o de las dos; lo cierto es que en la audiencia inicial celebrada en el proceso y en la etapa de fijación del litigio, se asintió por las partes y así lo dejó constatado el juzgador de conocimiento, que la disputa versaba sobre la promesa y sobre el contrato de compraventa elevado a escritura pública, por hacer referencia, juntos, *“al mismo negocio jurídico”*.

Es por ello que a la intervención del abogado de la parte demandada, quien adujo en ese instante procesal que las súplicas recaían exclusivamente sobre la promesa de compraventa, el juez para dar culminación al tema de la fijación del litigio, indicó:

*“Las partes han manifestado que la promesa y la escritura son documentos que aluden o hacen referencia al mismo negocio jurídico. Entonces esto no lo podemos manejar de manera separada. Que la realizaron de esa forma atendiendo la costumbre y por conveniencia de la asociación (...) Yo no puedo adoptar una decisión final en la que se diga resuelvo un contrato de promesa de compraventa porque no va a tener ningún efecto, aquí tengo que tomar una decisión respecto de una escritura pública que ha reconocido el señor Víctor [representante legal de la demandada] y que la ha reconocido el señor Hernando [representante legal de la demandante]. Sobre ese eje es que este Despacho va a tomar decisión, de lo contrario esta decisión caería en el vacío, es una decisión que no le resolvería el litigio a las partes, sino que sería una decisión de carácter formal [...] Ese entonces será el camino a seguir en la presente diligencia”.*

Expresada la anterior forma de asentar la cuestión litigiosa, hay que decirlo, ningún reparo mostraron los litigantes, por lo que después de fallado el caso en primer



grado, no es de recibo ahora señalar que el juzgador se extralimitó al fallar como lo hizo, porque bien claro se indicó, desde la audiencia inicial, que la contienda comprendería tanto la resolución de la promesa como la resolución de la compraventa elevada a escritura pública.

De lo antelado aflora que el argumento del recurrente, que propugnó por la revocatoria de la sentencia de primera instancia al existir incongruencia entre lo pedido y lo resuelto sobre ambos contratos, no puede abrirse paso.

Para redundar en argumentos, cumple indicar que por la vía de interpretar la demanda -como es deber de todo juzgador en los casos en los que la misma se muestra confusa, farragosa o inextricable-, se llegaría a la misma conclusión anterior, esto es, que no hay incongruencia en la sentencia apelada porque la demanda, en su genuina intención, se dirigió a pedir la resolución de un mismo negocio, que por la costumbre o prácticas negociales de los intervinientes, dieron en ajustar como promesa y/o compraventa de bien inmueble, suscritas en un mismo día.

Para mayor comprensión de las elucubraciones racionales realizadas por esta Sala para llegar a tal determinación, es pertinente memorar que el actor en los supuestos fácticos esbozó con relación a la integración de ambos contratos como unidad, lo siguiente: 1) que los contendientes celebraron mediante documento privado de fecha 31 de diciembre de 2015 un contrato de compraventa de predio urbano; 2) en el hecho octavo adujo *“Conforme lo establecido en la CLAUSULA SEXTA del contrato de compraventa, el promitente vendedor en un acto de buena fe, y para que el comprador pudiera desarrollar la actividad económica con el predio prometido en venta, se protocolizó el contrato con la elaboración de la escritura pública quedando la 823 del 31 de diciembre de 2015 de la Notaría Única de San Vicente, Antioquia, y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 020-100024 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro.”*; 3) en el hecho noveno (bis) expuso *“Los plazos se encuentran vencidos y el demandado (...) no ha cancelado ni el capital, ni los intereses comerciales, ni la cláusula penal (...), y menos le ha dado pleno cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con la ASOCIACIÓN DE FIQUEROS Y ARTESANOS DE LA CABUYA DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE, ANTIOQUIA.”* (Fl. 4 C. Ppal). Ahora, en las pretensiones, aparte de la principal ya referida con antelación, petitionó como consecuencial *“Que se transcriba la parte resolutive de esta sentencia al señor Notario Único del Municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia, a fin de que proceda a la cancelación de la escritura anteriormente mencionada, e igualmente al Registrador de Instrumentos Públicos de este Círculo con el objeto de que proceda la cancelación del registro de la referida escritura, registro que se produjo el día 12 de enero de 2016, en el folio de matrícula ya indicado”*<sup>20</sup>. Y como fundamentos de derecho invocó los artículos que comprenden el contrato de compraventa, estos son, del 1849 al 1879, 1928 a 1930, 1932, 1933, entre otros.

De ahí, que luego de interpretar la demanda, el genuino sentido de ésta comprenda la aniquilación de ambos actos jurídicos, y, en consecuencia, volver las cosas a su estado precontractual, con la respectiva indemnización de perjuicios.

---

<sup>20</sup> Fl. 5 C. Ppal.

En torno al deber de interpretar la demanda, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que

*“Puede ocurrir sin embargo, que la demanda presentada no tenga la suficiente claridad que permita extraer de ella, de manera inequívoca, el objeto o causa del litigio, para lo cual podrá (...) el juzgador definirla mediante su adecuada interpretación, de tal manera que sin suplantar la voluntad del reclamante se pueda fijar su alcance y satisfacer de la mejor manera la controversia.*

*“De vieja data esta Corporación en relación la interpretación de la demanda, ha señalado que:*

*‘cuando la demanda adolece de cierta vaguedad es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe o modifique los capítulos petitorios del libelo’; que ‘en la interpretación de una demanda existe el poder necesario para ir tras lo racional y evitar lo absurdo’; que ‘una demanda es susceptible de ‘interpretación siempre que no se varíen los factores esenciales del libelo, constituido por las súplicas ‘y los hechos en que se apoya’. Que, ‘es el estudio del derecho impetrado, dentro de las normas generales de una demanda y los principios legales lo que debe guiar al juzgador, y por eso el sistema formulario y extremadamente rígido se halla descartado de todas las legislaciones, De otro modo el más simple error de detalle en una demanda prevalecería sobre un derecho demostrado en el juicio’ (CSJ SC de oct. 31 de 1956)”*

Total que el reproche por incongruencia deberá despacharse de manera desfavorable, toda vez que el Juzgador apreció de manera acertada el libelo inicial, y en tal medida, delimitó el marco decisorio, para comprender en él tanto la promesa de compraventa como el contrato de compraventa elevado a escritura pública.

### **3.3. Sobre el aseverado desconocimiento del *a-quo* en las diferentes obligaciones y efectos que surgen de un contrato de promesa y de un contrato de compraventa**

3.3.1. Para despejar el segundo punto de disenso, esto es, el relacionado con que el juzgador no reparó en las obligaciones propias que emanan del contrato de promesa de compraventa, y en que ellas fueron efectivamente satisfechas por el demandado al suscribir la escritura pública de compraventa, es necesario hacer, preliminarmente, los siguientes apuntes.

La jurisprudencia patria tiene decantado desde antaño que las obligaciones que emanan del contrato de promesa son ostensiblemente diferentes a las que genera el contrato de compraventa, y en tal sentido ha dicho lo siguiente:

*“No deben confundirse, como al unísono lo enseñan tanto la jurisprudencia como la doctrina, el contrato preparatorio de promesa con el negocio prometido, ya que cada uno de ellos produce sus propios efectos, es decir, genera sus peculiares obligaciones. El uno persigue, en efecto, de manera principal, que se perfeccione el otro, por cuanto crea “un vínculo jurídico necesario y de seguridad, orientado directamente a la conclusión progresiva de un contrato futuro que hoy no se quiere o no se puede otorgar” (Fueyo Laneri, Fernando; Derecho Civil y demás fuentes. T. 11, págs. 58/59), al paso que este último posee sus propios objetivos y por*

ende impone a cada uno de los sujetos los comportamientos adecuados o prestaciones encaminadas a su consecución.”<sup>21</sup>

Posteriormente, la misma corporación se pronunció de la siguiente manera:

*“...no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido en ella. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa, en la cual solamente puede pactarse el pago del precio con anterioridad al otorgamiento de la escritura, bien sea total o parcialmente, pero esta obligación no nace de la naturaleza de la promesa.”* (G: J. tomo CXCII. sentencia de casación civil del 23 de mayo de 1988 pág: 222).

Recientemente, en sentencia SC2221-2020, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, determinó, con una mayor precisión, que

*“...el efecto ‘extintivo’ que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.*

*“En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada –precisamente– a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.*

*“Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrevocable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.*

*“En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,*

*«(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en*

<sup>21</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, Sentencia de 21 de febrero de 1984.

**contrato definitivo, o en que el segundo reemplace al primero**, o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que **el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio** (...). [E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato»<sup>22</sup>. (Negrillas y subrayas con intención)

3.3.2. Ahora bien, en cuanto a los hechos probados y que resultan relevantes para responder a este tercer cuestionamiento, se tiene que:

(i) En la audiencia inicial y en la etapa de fijación del litigio, las partes convinieron en que el negocio que ajustaron, haciendo referencia a la promesa y al contrato de compraventa celebrado el 31 de diciembre de 2015, tuvo como valor la suma de quinientos treinta y seis millones de pesos (\$536.000.000).

(iii) Las partes de este pleito suscribieron un contrato de promesa de compraventa el 31 de diciembre de 2015, en el que se consignó:

**Objeto:** “EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir a título de compraventa a la PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de acuerdo con las condiciones y términos que a continuación se expresan los bienes inmuebles identificados como un lote terreno (...) urbano con licencia de urbanismo y construcción, con una superficie como cuerpo cierto comprendido con los siguientes linderos: por el norte con predio en el municipio de san Vicente Ferrer, Antioquia, mediante cerco de alambre; por el oriente con vía pavimentada que conduce al municipio de concepción Antioquia, con el sur con la quebrada al Enea o tierra Adentro; y por el occidente una parte con propiedad de Hernando García flores, mediante cerco de alambre y otra parte con propiedad de Amado Gil, hoy otros, mediante cerco de alambre (---) El lote tiene licencia de urbanismo y construcción nro. RESOLUCION SP-002 enero 15 de 2015”.

**“PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de la compraventa que se promete celebrar por medio del presente contrato, asciende a la suma de QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE pesos (\$536.000.000) que incluye (sic) 67 derechos cada uno a OCHO MILLONES DE PESOS \$8.000.000, los cuales se pagaran de la siguiente manera: DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS \$280.000.000 distribuidos en 35 cuotas de OCHO MILLONES DE PESOS \$8.000.000 para separar 35 cupos de apartamento que se distribuirán a 35 asociados de la asociación de finqueros (sic) según listado que entregará el representante legal de La asociación y que serán abonas (sic) como cuotas s (sic) iniciales sobre el valor de venta que salga cada apartamento y los DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS \$256.000.000 restantes de la siguiente manera: Setenta y seis millones ochocientos mil pesos \$76.800.000 contra la legalización de la escritura, Ochenta y nueve millones seiscientos mil pesos \$89.600.000 seis meses después de legalizada la escritura y los Ochenta y nueve millones seiscientos mil pesos \$89.600.000 (sic) restantes seis meses después del segundo pago”<sup>23</sup>.

Y **“OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** (...) el día 31 de diciembre de 2015 a las 11.00 a.m., en la NOTARIA DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE”<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> LARROUMET, Christian. *Teoría general del contrato, Volumen I*. Ed. Temis, Bogotá. 1999, p. 224

<sup>23</sup> Fls. 11 y 12 C. Ppal.

<sup>24</sup> Fl.12 C. Ppal.

(ii) Demandante y demandada, igualmente, suscribieron contrato de compraventa el 31 de diciembre de 2015, donde la Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del Municipio de San Vicente, Antioquia, transfirió a título de venta en favor de MÁS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES S.A.S., el derecho de propiedad, posesión y dominio sobre un lote de terrero con un área aproximada de 9.328 m<sup>2</sup>, el cual se fraccionó de otro de mayor extensión, situado en la zona urbana "PARAJE TIERRADENTRO", jurisdicción del municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia.

Como precio se estipuló *"la cantidad de OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000) M.L, cantidad que en su totalidad declara el representante legal de la entidad vendedora, tener recibida de contado a su entera satisfacción del representante legal de la entidad compradora"*.

(iii) En el interrogatorio de parte que rindió el representante legal de la Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del municipio de San Vicente, manifestó que la diferencia en el precio que se estableció por un lado en el contrato de promesa, y por el otro, en el contrato compraventa, se debió a que *"en San Vicente y en todas partes las escrituras no se pueden hacer por el valor real de lo que es como para no tener que pagar tantos impuestos, entonces por eso le pusimos ese valor de \$82'000.000 a la escritura pero el valor real de la venta fue de \$536'000.000"*<sup>25</sup>.

(iv) El representante legal de la empresa MÁS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES S.A.S, en el interrogatorio de parte que absolvió en la audiencia inicial, afirmó que la accionante lo apremió para finiquitar el contrato de compraventa, y ello se debió a que al año siguiente debían regirse por unas normas contables diferentes y necesitaban cerrar el negocio antes de que entrara en regir aquella ley. En cuanto a la diferencia en ambos contratos respecto a la modalidad de pago expuso: *"lo que es costumbre ha sido tradicional hasta el año pasado que salió una nueva norma de la DIAN, es que por lo general se hacen los negocios sobre el valor predial y antes de eso se hacen unos acuerdos bajo un documento de promesa de contrato de compraventa donde se fijan a veces mayores valores y formas de pago en especie y en plata, entonces el acuerdo que se hizo con ellos fue hacer el negocio para escritura sobre valor predial como había sido habitual en estos negocios"*. Afirmó que el precio real de la venta del predio es \$536'000.000 y de ese dinero ha cancelado a la Asociación demandante la suma de \$115'200.000 y bajo promesas de compraventas que ha suscrito con alguno de los asociados se entiende abonado la suma de \$80'000.000. **Que lo consignado en la promesa y en la escritura de compraventa no se cumplió**, porque él manifestó al representante legal de la asociación que para la fecha que ellos pretendían otorgar la escritura, no contaba con el dinero para *"girarles"*, pero que la asociación estuvo de acuerdo en que siguiera con el otorgamiento de la escritura pública, expuso además que él proyectaba celebrar dichos contratos cuando tuviera el flujo de dinero para dar la cuota, pero ante la urgencia de la asociación actora para celebrar dicho negocio antes de finalizar ese año, se hizo de esa manera<sup>26</sup>.

3.3.3. Pues bien. De las anteriores premisas se colige que, ciertamente, entre los contrincantes se celebraron, en un mismo día, dos contratos nominalmente diferenciables: uno preparatorio -contrato de promesa de compraventa, y otro definitivo -contrato de

<sup>25</sup> FI.157 CD Continuación audiencia inicial. Récord 29:40.

<sup>26</sup> FI.157 CD Continuación audiencia inicial. Récord 59:00

compraventa-, que como tales, en **línea de principio** son autónomos y, por ende, cada uno tiene su propio objeto y causa, con obligaciones totalmente disímiles entre sí, al punto que, del primero, emana una obligación de hacer, y del segundo una de dar.

En ese orden, asistiría en principio la razón al apelante, en cuanto afirma que, al suscribirse el contrato de compraventa prometido, las obligaciones del convenio preliminar se satisficieron para el promitente comprador, no siendo, en consecuencia, dable declarar la resolución de ese acuerdo de voluntades.

No obstante, como se recordó con la jurisprudencia citada, si alguna obligación de dar se anunció en el contrato preparatorio y ella se hizo subsistir a pesar de perfeccionarse el contrato prometido, la voluntad primigenia, en cuanto corresponde a un desarrollo detallado de lo pactado por las partes contratantes, ha de subsistir o permanecer enhiesta.

Y eso fue lo que en la especie sometida a examen del Tribunal aconteció, porque el precio que para la compraventa se previó en el contrato de promesa (\$536.000.000), según la propia declaración de las partes vertida dentro de este proceso, fue el que se mantuvo para la compraventa, no empece la cifra relacionada en la escritura pública No. 823 de 31 de diciembre de 2015 (\$82.000.000), última que lo fue, se reitera, para hacer menos cuantiosa la carga impositiva: Es lo que declararon de consuno las partes, y a ello se remite esta Sala.

En el anterior orden, si indisputado está que la parte demandada solo pagó 115.200.000, es decir, una parte del precio verdaderamente convenido (\$536.000.000), que es el que se relacionó en el contrato de promesa, acertado estuvo el juzgador de primer grado al declarar la resolución de ambos contratos, el preparatorio y el definitivo, porque en el primero, además de la obligación de hacer (suscribir la escritura pública de compraventa), pervivió la de dar en cuanto al pago del precio definitivo ya señalado y los plazos para cancelarlo.

Viene de todo cuanto se ha expuesto en este apartado, que no hubo desatino del *a quo* en cuanto a la distinción de las obligaciones que emergen del contrato preparatorio y del definitivo, dadas las particularidades de la negociación que las partes en contienda ajustaron, la más notoria, que el precio y forma de pago pactado en el primero pervivió pese al perfeccionamiento del segundo, con lo cual, manteniéndose sus efectos y consecuencias jurídicas, menester era resolverlo también, ante el incumplimiento mutuo de los contratantes que encontró el sentenciador de primera instancia, razonamiento este que, por los demás, no fue materia de reparo concreto, y que por lo mismo impide a esta Corporación su examen, respetándose así el marco de la pretensión impugnativa.

**4. Conclusión:** De todo lo expuesto, deberá confirmarse la sentencia proferida por el *a quo*, en cuanto ninguno de los reparos planteados fue de recibo.

**5. Costas:** De conformidad con el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte recurrente, por habérsele resuelto

desfavorablemente el recurso de apelación. Las agencias en derecho serán fijadas, en auto aparte, por el magistrado sustanciador.

## **LA DECISIÓN**

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,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha, contenido y procedencia, de la cual se ha hecho mérito en la parte motiva de este fallo, dentro del presente proceso de resolución de contrato de promesa y compraventa incoado por la Asociación de Fiqueros y Artesanos de la Cabuya del Municipio de San Vicente contra Más Sostenible Construcciones S.A.S.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas del recurso a la parte demandada. Líquidense conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, incluyéndose las agencias en derecho que fije el magistrado ponente.

**TERCERO:** En firme esta sentencia, devuélvase el proceso a su lugar de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Discutido y aprobado según consta en Acta No. 155

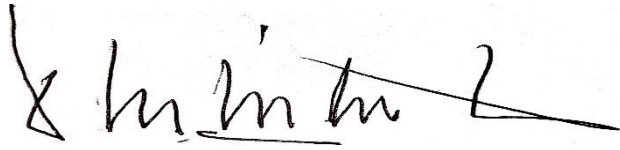
**Los Magistrados,**



**WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA**



**CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar H. Castro Rivera', with a long horizontal stroke extending to the right.

**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**





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

**Referencia Proceso: Recurso extraordinario de revisión**  
**Demandante: YARELI USUGA FLOREZ**  
**Radicado: 05000 23 13 001 2022 00046 00**  
**Auto Nro. 120**

**Medellín,** diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022)

Revisada la demanda que contiene el recurso extraordinario de revisión presentada por el abogado MANUEL DE JESUS RIVAS PALACIOS, en favor de la señora YARELI USUGA FLOREZ, se detectan algunas falencias que es preciso subsanar, previamente a su admisión. Para tal efecto y de conformidad con el artículo 358 del Código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020 (legislación vigente al momento de interponer la acción), so pena de rechazo, se concede a la parte demandante el término de **CINCO (5) DÍAS**, para que corrija los siguientes defectos:

**1.-** Indicará claramente quién o quienes ocupa(n) en este trámite extraordinario la parte pasiva o resistente, con expresión concreta de su domicilio y de las direcciones en que ha(n)

de ser notificado(s), **toda vez que, en los hechos de la presente acción, la parte actora afirma que el señor WALDIR JARAMILLO ARBOLEDA, quien fungía como demandante en el proceso judicial donde se dictó la sentencia que pretende ser revisada, falleció el 12 de diciembre de 2021.** (numeral 2º del artículo 357 del CGP)

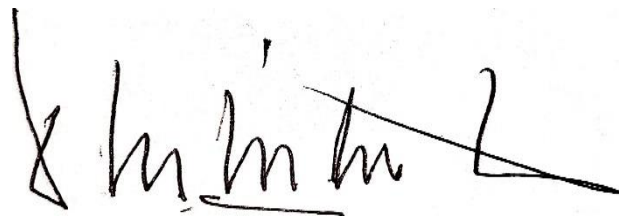
**2.-** Señalará de forma precisa el día de la ejecutoria de la sentencia definidora que genera la queja. (numeral 3º del artículo 357 del CGP)

**3.-** Concretará y expresará, sin equívocos, la causal o causales de revisión que invoca y cuya ocurrencia pretende demostrar, así como los hechos que la sustentan o fundamentan, toda vez que en el encabezado del escrito demandatorio refiere que la acción de revisión la interpone con fundamento en las causales 6ª y 7ª del artículo 355 del Código General del Proceso, pero de la narración fáctica y las pretensiones se advierte que lo alegado enmarca en una indebida notificación de la demanda objeto de revisión (causal 7ª de revisión); sin especificar y exponer concreta y claramente cuales actuaciones desembocarían en una colusión o cuales son las maniobras fraudulentas de la parte en el proceso en que se dictó la sentencia, para poder abrir la puerta al análisis de la causal 6ª de revisión. (numeral 4º del artículo 357 del CGP).

4.- En caso de conocer el lugar donde recibirá notificaciones la parte demandada, la parte demandante, probará que con la presentación de la presente demanda, simultáneamente envió por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados, de conformidad con el inciso 4º del artículo 6 del Decreto 806 de 2020 (**legislación vigente al momento de presentarse la demanda de revisión de la referencia**)

5.- Los documentos que se presenten en cumplimiento de los anteriores requisitos deberán acompañarse en copia para el traslado. (inciso final del artículo 357 del CGP).

**NOTIFÍQUESE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar H. Castro Rivera', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**

**Magistrado**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
 SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, nueve (9) de junio de dos mil veintidós (2022).

Sentencia de 2ª instancia	No. 7
Demandante	Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S
Demandado	G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S
Proceso	Recurso de Anulación de Laudo Arbitral
Radicado No.	05000 2213 000 2021 00060 00
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño.
Decisión	En suma, visto el fracaso de las causales invocadas por la sociedad convocada principal, de un lado en razón a la extemporaneidad con la que se reclamaron los yerros contenidos en el laudo arbitral por parte de la sociedad convocada y ahora promotora del recurso extraordinario y de otro por la desnaturalización que supone el nuevo estudio de los criterios, valoraciones e interpretaciones empleadas por el Tribunal de Arbitramento escogido por las partes sin que ello denote incongruencia alguna entre el petitum y lo resuelto, se DECLARARÁ INFUNDADO el recurso promovido.

Sentencia discutida y aprobada por acta No.

Se procede a resolver el recurso de anulación formulado por la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S en su condición de convocada frente al laudo arbitral del 15 de enero de 2021 proferido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño dentro del proceso arbitral promovido por Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S en contra de G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S en el que se formuló demanda de reconvención de G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S en contra de Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S.

## I. ANTEDECENTES

### 1.1. Elementos fácticos.

Entre las sociedades Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S de un lado, y la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S de otro, el 29 de diciembre de 2017 se suscribió un contrato de promesa de compraventa de inmuebles y/o derechos fiduciarios sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-49767, 017-49769, 017-54474 del Municipio de El Retiro, contrato que fue elaborado por la parte convocada.

Los bienes con matrícula inmobiliaria Nro. 017-54474 y 017-54492 se encontraban en un fideicomiso denominado “*Santa Ana Recinto Campestre*”, el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 017-49769, a su vez, en el fideicomiso llamado “*Santa Ana Recinto Campestre II*” y el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 017-49767 figuraba en cabeza de la sociedad Almadia Ingenieros Constructores S.A.S.

El contrato suscrito tenía por objeto transferir, por parte de quienes de denominaron promitentes vendedores, a título de venta real y efectiva, a favor de quien se denominó promitente comprador, y por parte de éste, adquirir al mismo título, el derecho de dominio y plena posesión de todos los inmuebles descritos en los hechos primero y segundo de la demanda, o los derechos fiduciarios que dichos inmuebles representen.

Dentro de los términos de la negociación se establecieron en la cláusula quinta unas condiciones resolutorias que se transcribieron así:

*“(…) CONDICIONES RESOLUTORIAS. Las obligaciones y derechos derivados del presente contrato de promesa de compraventa quedarán sin efecto, en caso de que no se verifique el cumplimiento real y efectivo de las condiciones que se especifican a continuación:*

*A. ESTUDIO DE TÍTULOS: Que los resultados del estudio de títulos que ordenará la promitente compradora sobre los inmuebles objeto del presente contrato, sea satisfactorio para esta, para la entidad o entidades financieras que vayan a otorgar el crédito para el desarrollo*

*del proyecto inmobiliario. El resultado deberá ser efectuado dentro de los próximos sesenta días después de firmado este documento.*

*B. APROBACIÓN DEL PLAN DE URBANISMO GENERAL- P.U.G: Considerando que el único interés que tiene la promitente compradora sobre los inmuebles objeto del presente contrato es el desarrollo del proyecto, y en las condiciones establecidas según la información que obtenga la promitente compradora por parte de la Secretaría de Planeación de El Retiro, el P.U.G deberá ser aprobado en los próximos noventa días después de firmado este documento.*

*(...)*

*D. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El estudio deberá ser ejecutado en los próximos sesenta días después de firmado este documento.*

*E. AFECTACIONES AMBIENTALES. El estudio deberá ser ejecutado en los próximos sesenta días después de firmado este documento”.*

*Anotó la parte convocante que “Lo anterior quiere decir que los estudios de títulos, la disponibilidad de servicios públicos y las afectaciones ambientales debían ser efectuados a más tardar el 1° de marzo de 2018, si se tiene en cuenta que el contrato fue firmado el 29 de diciembre de 2017, y la aprobación del Plan de Urbanismo General debía ser aprobado el 29 de marzo de 2018, es decir, dentro de los 90 días siguientes a la firma del mencionado contrato”.*

*Expusieron las sociedades convocantes que la contratación del estudio de títulos referido dependía de la gestión de la convocada conforme la cláusula cuarta parágrafo primero de la promesa de compraventa, y que como las partes acordaron “que el plazo para la verificación de las condiciones resolutorias sería de 90 días contados a partir de la fecha de la firma del contrato, los cuales podían ser prorrogados por un plazo pactado de común acuerdo por las partes, conforme el parágrafo segundo de la cláusula quinta, la verificación de las condiciones resolutorias debe realizarse el día 29 de marzo de 2018”.*

*Por lo que de modo reiterativo señalaron que “las partes en ningún momento acordaron que el plazo para el otorgamiento del estudio de títulos, la*

*disponibilidad de servicios públicos y las afectaciones ambientales, serían prorrogados por encima de los 60 días pactados en el contrato; tampoco se amplió el plazo para la aprobación del Plan de Urbanismo General P.U.G”.*

Que tales condiciones resolutorias, según se dijo en la demanda, fueron establecidas en favor de la promitente compradora y dependían de su agilidad y voluntad en el trámite, por lo tanto, su demora o dilación generaba igualmente el retraso en la ejecución del contrato y el plazo para sus pagos, tal y como se estableció en la cláusula sexta del contrato de promesa. Es así que la forma de pago consignado en dicha cláusula dependía de que se verificaran las condiciones resolutorias pactadas a favor del promitente comprador.

*Se estableció además que “cada pago que se realice a las promitentes vendedoras éstas aceptan irrevocablemente ceder en favor de la promitente compradora la parte correspondiente de derechos fiduciarios al pago recibido, bastando para el efecto con que la promitente compradora acredite ante la fiduciaria el pago respectivo para realizar la cesión automática y sin que para ello se requiera acreditar documento adicional o se requiera manifestación expresa de aceptación por parte de las promitentes vendedoras habida cuenta que estas entienden que sus derechos están estrictamente relacionados con el valor adeudado por el aporte”.*

En la cláusula vigesimocuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes se acordó que la comisión del negocio sería del 3% del valor total de la venta *“siempre y cuando la negociación se lleve a efecto y no se hagan efectivas las condiciones resolutorias estipuladas en el mismo”*. Por medio de la cláusula cuarta del Otrosí Uno del 14 de febrero de 2018 las partes acordaron modificar esa cláusula vigésima cuarta y estipularon que:

*“Las sociedades vendedoras autorizan expresamente a la sociedad compradora a pagar dicha comisión tal y como se describe en este documento”.*

El 6 de junio de 2018 la sociedad convocada solicitó autorización a las convocantes para efectuar el pago de la mencionada comisión y realizaron el respectivo documento de cesión de derechos por medio del cual se realizaba el pago de la comisión a través de la entrega a los comisionistas del apartamento

603 del Edificio Riogrande Hábitat, por lo que se puede afirmar que para finales del mes de mayo de 2018 ya se había cerrado el negocio de los lotes objeto de contrato de promesa de compraventa.

A pesar de que la sociedad convocada tenía pleno conocimiento de las cesiones que debían realizar una vez se efectuara cualquier pago, aquella sociedad presionó de tal forma al representante legal de las sociedades convocantes al punto de lograr la transferencia anticipada de tres lotes objeto el contrato de promesa de compraventa y la firma del Otrosí Dos al contrato de promesa. Y es que los abogados de la sociedad convocada se reunieron con la Fiduciaria Corficolombiana donde manifestaron que debían pagar de manera urgente las acreencias que pudieran entorpecer la entrega de los lotes de terreno objeto de negociación por lo que se modificaron las condiciones de entrega inicialmente pactadas con la excusa de que sus acreedores podrían perseguir judicialmente los lotes negociados, conviniéndose junto a la fiduciaria hacer los correspondientes pagos.

Dentro del grupo de acreedores que podía amenazar los inmuebles a entregar estaba el señor Néstor Javier Ramírez Murillo, titular de hipoteca sobre el inmueble identificado como “lote 2” y con matrícula inmobiliaria Nro. 017-49767, gravamen que, si bien los convocantes se comprometieron a levantar conforme la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, ello sería con el fruto de los pagos de la negociación de dicho contrato. Pues bien, el acreedor mencionado se incluyó en la lista de los acreedores que debían ser cancelados de manera prioritaria, no obstante, al no realizarse el pago respectivo, éste continuó con el trámite judicial que tenía en curso y con las medidas cautelares decretadas para lo que se fijó fecha de remate del inmueble.

La promitente compradora envió a las promitentes vendedoras el 11 de septiembre de 2018 una comunicación denominada “Cumplimiento de Contrato- Condiciones Resolutorias” donde se explicó el estado actual del cumplimiento de dichas condiciones y el 21 de septiembre de 2018 se procedió a firmar el Otrosí Dos al contrato de promesa de compraventa, estipulando en su cláusula primera que:



*“(…) CLÁUSULA QUINTA. CONDICIONES RESOLUTORIAS. En su parágrafo segundo estableció un plazo inicial de 90 días para el cumplimiento de las condiciones prorrogables de común acuerdo entre las partes. Las partes acordaron establecer como fecha de cumplimiento de las condiciones el 16 de agosto de 2018, a pesar de que aún se encuentran pendientes de cumplimiento algunas de ellas”.*

Contrario a lo estipulado en la cláusula primera del Otrosí que viene de referirse, las partes realmente no acordaron establecer como fecha de cumplimiento de las condiciones el 16 de agosto de 2018, es decir, jamás existió una prórroga por escrito para el cumplimiento de dichas condiciones conforme a lo estipulado en la cláusula vigesimotercera del contrato de promesa de compraventa.

En ese estado de cosas en el literal a) de la cláusula cuarta del Otrosí Dos al contrato de promesa de compraventa se estableció como garantía que: *“La promitente compradora pignorará a favor de las promitentes vendedoras los derechos fiduciarios sobre los inmuebles fideocomitidos en la proporción del valor adeudado el cual se determinará por las partes a la fecha en que se incremente el patrimonio autónomo con los inmuebles prometidos en venta”.*

Lo narrado, a juicio de las sociedades convocantes, permite entender que el motivo por el cual se firmó el Otrosí Dos estipulando como fecha de cumplimiento de las condiciones resolutorias el 16 de agosto de 2018 obedeció a que: *i) las promitentes vendedoras tenían riesgo inminente de ser demandadas por incumplimiento en los documentos de transacción firmados con los acreedores, ii) si no se firmaba, la promitente compradora declaraba incumplidas las condiciones resolutorias y las promitentes vendedoras debían seguir pagando intereses por el retraso sobre los dineros que supuestamente había adelantado la convocada, iii) se tenía la intención de persistir en el negocio a pesar de la demora de la convocada puesto que se guardaba la esperanza de que una vez suscrito el Otrosí Dos se daría cumplimiento de lo acordado, iv) había una legítima expectativa en que la promitente compradora iba a seguir pagando los compromisos adquiridos con acreedores de los convocantes, aunque lo hacía al parecer a título de préstamo porque cobraba intereses sobre dichos pagos, y v) la promitente compradora había prometido otorgar garantía a favor de las*

promitentes vendedoras a través de la pignoración de derechos fiduciarios en proporción al valor adeudado.

A pesar de la estipulación contenida en el numeral 4 A del Otrosí Dos al contrato de promesa de compraventa, era una garantía a favor de las convocantes sobre el cumplimiento del contrato, la convocada presentó una documentación mal elaborada y mal diligenciada a la Fiduciaria generando su devolución desde el 1° de octubre de 2018 sin que posteriormente se volviera a tramitar la referida garantía dejando completamente desprotegidas a las convocantes y a merced de las condiciones impuestas por aquella.

En la cláusula segunda del Otrosí Dos al contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de septiembre de 2018 se estableció el precio y forma de pago del negocio en la suma de \$8.500.000.000 pagaderos en dos cuotas de \$956.000.000 en dinero en efectivo y la suma de \$637.500.000 representados en bienes inmuebles, y cinco cuotas de \$637.500.000 en dinero en efectivo y la suma de \$425.000.000 representados en bienes inmuebles.

Para el 15 de agosto de 2018 se había cancelado la suma de \$961.673.869 en diferentes cuotas. De manera malintencionada y sin que mediara acuerdo entre las partes, la convocada en comunicación del 25 de febrero de 2019 imputó unos intereses que llegan al tope de la usura y equivalentes al 2.5% mensual.

El 25 de julio de 2018 la convocada ya había recibido uno de los lotes objeto de la negociación mediante autorización otorgada por los convocantes el 9 de julio de 2018 a la Fiduciaria Corficolombiana con el fin de transferir de manera irrevocable el lote de terreno con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-49769 y que se encontraba en el *Fideicomiso Santa Ana Recinto Campestre II*. De igual manera, mediante autorización que debieron otorgar las convocantes el 8 de agosto de 2018 a la Fiduciaria Corficolombiana, el día 19 de septiembre de 2018 se llevó a cabo la transferencia irrevocable del lote con Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-54474 y el lote con Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-54492 que se encontraban en el *Fideicomiso Santa Ana Recinto Campestre* sin que se hubiese otorgado la garantía de la que trata el numeral 4 A del Otrosí Dos al contrato de promesa de compraventa.

La sociedad convocada se obligó a cancelar un crédito adquirido por Almadia Ingenieros Constructores S.A.S con el Banco de Bogotá según se desprende del documento denominado “*aprobación de prórroga de crédito constructor*” con fecha del 1° de junio de 2018 donde garantizaban que el mencionado crédito quedaría totalmente cancelado y a paz y salvo, con el fin de deshipotecar los lotes que fueron objeto del presente contrato. Sin embargo, la convocada no cumplió y se adeuda la suma de \$66.863.971 más los intereses causados a la fecha.

En consideración de las convocantes, si se observa la forma en la cual se presentaron los términos de la negociación, concretamente lo relacionado con el pago de los inmuebles objeto del contrato, se puede concluir que el negocio celebrado fue incumplido por la promitente compradora.

Y es que la demora en el pago de la primera cuota debido al retraso provocado por la promitente compradora en el estudio de títulos y demás condiciones resolutorias generaron el incumplimiento por parte de las convocantes en el pago de diferentes acreedores.

La sociedad convocada ha incurrido en serios incumplimientos respecto del contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, tales como: i) la dilatación en las gestiones para obtener el cumplimiento de las condiciones resolutorias que debían darse desde el 29 de marzo de 2018, ii) el retraso en el pago de los bienes puesto que desde la primera cuota entró en mora, iii) la falta de pago de los intereses causados por retraso en el pago de las cuotas del negocio, iv) la falta de pago de los acuerdos con las entidades bancarias y con los acreedores de los convocantes, v) la ausencia de otorgamiento de garantía de la que trata la cláusula 4° literal A del Otrosí Dos, entre otros.

La cláusula décimo primera del contrato suscrito por las partes convino una “*cláusula pena*” en una suma equivalente al 10% del valor del contrato por incumplimiento del mismo.

Las sociedades convocantes cumplieron y se allanaron a cumplir todas y cada una de las obligaciones a su cargo, caso contrario a las conductas de la convocada, quien frustró las expectativas legítimas de las convocantes quien ha

sido privada de la libre destinación del pago del precio y del derecho a usar y gozar de los inmuebles entregados por la convocada.

En virtud de lo expuesto solicitó que se declare que el contrato de promesa de compraventa fue incumplido por la convocada y en consecuencia debe declararse la resolución del mismo con la respectiva indemnización de perjuicios y las restituciones mutuas, así como el pago de la cláusula penal.

## **1.2. Trámite y oposición**

Designado de común acuerdo de las partes el árbitro único y habiendo aceptado éste el encargo dentro del término previsto en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012, se instaló el 20 de septiembre de 2019 el Tribunal de Arbitramento mismo que admitió la presente demanda arbitral.

Surtido el traslado correspondiente, la sociedad convocada a través de apoderado judicial replicó en término oportuno oponiéndose a las pretensiones de la demanda, para lo que además propuso demanda de reconvención en contra de las sociedades Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S.

La sociedad G3 Soluciones Inmobiliarias S.A.S indicó que siempre cumplió y se allanó a cumplir con todas las obligaciones de pago incluso sin que estuviese verificado el cumplimiento de las condiciones resolutorias habiendo realizado inicialmente un pago a las convocantes de \$963.000.000 en efectivo y de \$1'400.000.000 en bienes muebles e inmuebles para un total de \$2'420.144.000, superando en gran distancia el pago correspondiente a la cuota Nro. 1 según lo establecido en el contrato.

Adujo que, a pesar de no haberse cumplido las condiciones resolutorias, la convocada en un acto de confianza y buena fe, realizó unos pagos anticipados lo que ocasionó que se hayan aplicado unos intereses por pago anticipado de capital en concordancia con las normas contables NIIF y en aplicación analógica del artículo 65 de la Ley 45 de 1990.

Esgrimió que el negocio jurídico celebrado entre las partes se venía cumpliendo a cabalidad por la parte compradora hasta el punto de pagarse el 30% del valor del contrato y ya se habían transferido, a través de dos escrituras públicas, tres

de las matrículas inmobiliarias objeto del contrato, de las cuales dos contaban con gravámenes hipotecarios que el comprador tuvo que asumir mediante subrogación legal.

Señaló que el negocio empezó a tornarse complejo luego de que en la segunda escritura pública, esto es, la 13616 de 2018 fuera devuelta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por estar pendiente el pago de la valorización al Municipio de El Retiro y que ascendía a más de \$400.000.000 debiendo ser asumido por la parte convocada, asunto que tomó por sorpresa a la convocada puesto que eran las promitentes vendedoras quienes debía asumir el saneamiento de este tipo de gravámenes, por lo que propuso aquellos medios exceptivos que denominó *“falta de jurisdicción y competencia”, “falta de requisito de procedibilidad”, “indebida acumulación de pretensiones”, “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “renuncia a la condición resolutoria tácita”, “acuerdo de voluntades sobre las condiciones resolutorias”, “inexistencia de los elementos de la responsabilidad civil contractual”, “inexistencia de postulados de la cláusula penal”, “inexistencia de posición dominante del convocado”, “derecho de retención”, “frustra sibi fidem quis postulat ab conservari cui fidem á se praeestitam servare recusat”, “petición antes de tiempo”, “pago”, “buen fa por parte del convocado”, “compensación” y “prescripción”*.

En ese sentido, formuló demanda de reconvenición en contra de las sociedades Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S. para lo que narró que previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa ya reseñado entre las partes, el 1° de noviembre de 2017 las partes celebraron contrato de opción de adquisición a título oneroso de inmuebles sobre cuatro predios en zona rural del Municipio de El Retiro identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nros. 017-49767, 017-49769, 017-54474 y 017-54492 de las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja.

Fue entonces que ante la imposibilidad de ejecutar la opción en el tiempo inicialmente pactado decidieron suscribir el contrato de promesa de compraventa en donde el precio de transferencia se estableció como determinable en la suma de \$8.500.000.000.

Ahora bien, de acuerdo con el desarrollo del negocio jurídico, antes de verificarse las condiciones resolutorias a las que estaba sometido el mismo, se comenzaron a realizar anticipos a las cuotas pactadas, así mismo se hicieron desembolsos, negociaciones y acercamientos con los acreedores que aliviaran la presión que las promitentes vendedoras tenían sobre aquellas, pero nunca porque la obligación de la promitente compradora fuera el pago de acreedores o la subrogación de créditos. Circunstancia por la que se canceló el crédito que tenía la sociedad vendedora con una entidad bancaria en la suma de \$1.050.000.000, muestra fehaciente que la sociedad convocada se allanó a cumplir no solo con lo pactado, sino que, además, mediante una expedita buena fe pagó obligaciones a terceros para garantizar el éxito del negocio.

La sociedad contrademandante ha visto con sorpresa la actitud procesal adoptada por las enjuiciadas en reconvención dentro del proceso con radicado 2017-0314 adelantado en los Juzgados Civiles del Circuito de El Retiro en donde se libraron oficios de embargo y secuestro del lote de terreno Nro. 2 y que hace parte de la negociación, en donde ninguna actuación adelantó en defensa del inmueble precitado al punto que se fijó fecha para su remate haciendo imposible su transferencia en estos momentos.

Así, las expectativas legítimas e intereses protegidos contractualmente se encuentran fallidos por la situación que acontece con el inmueble próximo a rematarse puesto que se ha generado un cobro de valorización que jamás se compartió con la sociedad contrademandante imponiéndose su pago urgente hoy en día, siendo que las vendedoras fueron quienes acordaron sanear de todo tipo de gravámenes el predio y una vez transferido el dominio la reconviniente asumiría el pago de lo correspondiente.

A la fecha, el promitente vendedor no solo ha recibido más dinero del que le corresponde por la transferencia de los inmuebles, sino que se encuentra en imposibilidad jurídica y material de cumplir con el resto del contrato, situación permitida por las convocadas en reconvención por su exclusiva negligencia y descuido. Es por eso que el actuar de las promitentes vendedoras, esto es, la total desatención del proceso judicial adelantado en los Juzgados Civiles del Circuito de El Retiro y del que fue debidamente notificado corriendo un grave riesgo uno de los objetos de negociación debe ser calificado por el árbitro como

culpa grave equivalente al dolo civil en los términos del artículo 63 del Código Civil.

Por lo anterior, la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S ha sufrido graves perjuicios de lucro cesante y daño emergente por la imposibilidad de llevar a cabo el proyecto inmobiliario y urbanístico sobre el bien inmueble, el cual además de que no pudo ser transferido con ocasión a su remate, tampoco puede ser sometido a movimientos de tierra o adecuaciones, no puede ser ofrecido a un tercero, ni establecido en una fiduciaria.

Aseguró que no es posible declarar resuelto en su totalidad el contrato, puesto que, al margen de las dificultades con el inmueble inmerso en un trámite ejecutivo, ya se hizo la negociación sobre aquellos lotes de terreno con matrículas inmobiliarias Nro. 017-49769, 017-54474 y 017-54492.

En razón de lo expuesto solicitó que se declare que las sociedades Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S. han incumplido el contrato de promesa de compraventa y en consecuencia solicitó que se declare la resolución parcial del mentado contrato, incluyendo el pago del mayor valor ya pagado por la suma \$978.787.860.

### **1.3. El laudo del Tribunal de Arbitramento.**

Mediante laudo arbitral del 15 de enero de 2021, el Tribunal de Arbitramento convocado por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, resolvió declarar que la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S incumplió el contrato de promesa de compraventa que suscribió con Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S. el 29 de diciembre de 2017, modificado por el Otrosí Uno del 14 de febrero de 2018 y el Otrosí Dos del 21 de septiembre de 2018. Igualmente declaró el incumplimiento de la promitente compradora desde el 15 de febrero de 2019 por no haber otorgado la garantía a la que se obligó en favor de las sociedades demandantes principales conforme la cláusula cuarta consignada en el Otrosí Dos.

En consecuencia, decretó la resolución de la promesa de contrato referida quedando las partes liberadas de toda obligación que hubieren contraído en virtud de la promesa que celebraron el 29 de diciembre de 2017. En ese mismo

sentido, se condenó a G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S, derivado de su incumplimiento, al pago de \$4.499.840.840 por concepto de restitución, \$882.763.391 por concepto de cláusula penal, para un total de \$5.382.604.231.

Continuando con las disposiciones restitutorias ordenó a Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S. a restituir a G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S los bienes inmuebles y dineros recibidos para el pago de las cuotas 1 y 2 del precio del contrato de promesa de compraventa, y que ascienden a la suma de \$3.473.804.155, disponiendo que a través de la compensación G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S deberá pagar la suma de \$1.908.800.076 en un término no mayor a dos meses calendario contados desde la ejecutoria del presente laudo.

Consideró, a grandes rasgos el Tribunal de Arbitramento designado, que *“(…) habiendo aceptado las demandantes principales el cambio de objeto de la promesa original y que en su favor se constituyera una prenda por lo que se le adeudase, manteniéndose la forma primitiva de pago en contados semestrales y que en la medida en que se hicieran los pagos se liberarían los bienes, no encuentra el árbitro que las promitentes vendedoras hubiesen incurrido en incumplimiento alguno”*.

#### **1.4. Del recurso de anulación del laudo arbitral y trámite en esta instancia.**

A través de apoderado judicial, la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S formuló recurso extraordinario de anulación de laudo arbitral en contra de lo resuelto por el Tribunal de Arbitramento fundando su inconformidad en las causales 8° y 9° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012.

Respecto la causal 8° de la norma en cita, y que refiere a *“Contener el laudo disposiciones contradictorias, errores aritméticos o errores por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén comprendidas en la parte resolutive o influyan en ella y hubieran sido alegados oportunamente ante el tribunal arbitral”*, señaló que de la revisión de las argumentaciones empleadas por al árbitro designado y de las verificaciones y cotejo de la información contenida en el contrato de promesa de compraventa atacado y los pagos realizados por la parte convocada en las diferentes fechas se puede concluir de manera razonable que los cálculos en los que ha fundado el laudo y por los



cuales ordena devolver la suma indexada de \$3.473.804.155 a la convocada principal contiene errores aritméticos. Tal es el caso de destinar valores importantes como el del apartamento 304 Sábado T1 por valor de \$260.355.000 pagado el 6 de septiembre de 2018 que fue destinado para el pago de intereses de mora por \$1.237.231, que es una cifra mínima respecto del valor del apartamento, por lo que después del pago de esa mora debió quedar un saldo a favor de la convocada que no se tuvo en cuenta en la devolución que propone el laudo.

En ese mismo sentido, refiere a la comisión de otro yerro aritmético en la devolución de los dineros pagados entre el 15 de agosto de 2018 y el 15 de febrero de 2019 cuando solo retorna para ese periodo la suma de \$701.454.025 dejando de considerar, sin explicación alguna, en lo que se presume como un error de digitación, un valor de \$42.007.570 cuando ya se había reconocido en el laudo que los valores pagados correspondían a \$743.461.595.

De otro lado, y en apoyo en la causal 9° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, y que indica "*Haber recaído el laudo sobre aspectos no sujetos a la decisión de los árbitros, haber concedido más de lo pedido o no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento*", esgrimió lo que a su juicio configuran cinco (5) incongruencias en el laudo, las cuales explicó así:

- 1) Tras citar lo dispuesto en el artículo 1611 del Código Civil relativo a las exigencias del contrato de promesa de compraventa para que produzca efectos obligacionales, consideró que aquella convención sumado a los Otrosíes suscritos entre las partes, son nulos absolutamente sin que el árbitro lo hubiese analizado. Señaló que en el contrato preparatorio se indicó el pago del precio con un porcentaje en dinero en efectivo y otro en bienes, sin que se especificara qué tipo de bienes, cómo se perfeccionaría el pago con éstos y otras precisiones que contradicen la regla cuarta del artículo en cita, esto es, "*(...) que se determine de tal forma el contrato que solo falte la tradición de las cosas*".
- 2) En su criterio, los lotes distinguidos con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-49769, 017-54474 y 017-54492 fueron traditados por las sociedades convocantes en favor de la convocada mediante las

Escrituras Públicas 10354 del 25 de julio de 2018 y 13616 del 19 de septiembre de 2018 otorgadas en la Notaría Quince de Medellín, por lo tanto, la promesa de compraventa y sus Otrosíes en relación con éstos inmuebles dejó de generar obligaciones para los suscriptores de la misma, en consecuencia, declarar la resolución de la misma constituye una incongruencia con lo alegado y lo probado dentro del proceso.

- 3) En los considerandos del laudo el árbitro interpreta el contrato más allá del texto del mismo y sus otrosíes, pero siempre en favor de las convocantes como en el tema puntual que las partes variaron las condiciones contractuales, pero en un punto específico expresa que el negocio jurídico era uno solo y que comprendía la promesa de compraventa de los cuatro lotes. Y es que los contratantes sí modificaron verbalmente las condiciones iniciales del contrato para separar el negocio, porque si bien es cierto que las partes pactaron que en la medida que se fueran haciendo pagos la promitente vendedora iría transfiriendo derechos fiduciarios a la promitente compradora los contratantes modificaron las condiciones.
- 4) En la totalidad del laudo el árbitro endilga incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y los Otrosíes únicamente a la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S y desconoce cualquier incumplimiento por las convocantes lo que ciertamente riñe con la verdad pues fueron las promitentes vendedoras las que se obligaron al saneamiento de los lotes prometidos en venta lo que a la fecha no ha ocurrido. Podría concluirse que hubo incumplimiento mutuo y no es posible atribuírselo a solo uno de los contratantes del mismo, de allí que se genere la incongruencia no siendo posible que se condene al pago de la cláusula penal.
- 5) En la interpretación que el árbitro hace de los contratos, los otrosíes y las modificaciones que a estos hicieron los contratantes, bien sea verbales o por medio de comunicaciones vía chat, el árbitro en las compensaciones

reconoce en favor de las convocantes intereses moratorios por retraso en los pagos de las cuotas pactadas, pero a su vez desconoce en favor de la convocada los descuentos pactados en la cláusula tercera del Otrosí Dos por un monto de \$63.560.157 lo que constituye un desequilibrio contractual, una inequidad en el análisis de lo pactado en materia económica y un enriquecimiento sin causa en favor de las convocantes.

## II. CONSIDERACIONES

### 2.1. Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se configuran las causales del recurso extraordinario de anulación contra el laudo arbitral, previstas en los numerales 8º y 9º del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012.

### 2.2. Requisitos formales.

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al Tribunal de Arbitramento para conocer del proceso y a esta Sala de Decisión para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la *Litis* ostentan *capacidad para ser parte y procesal*, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

Trazados los derroteros a seguir, y a fin de abordar el sesudo análisis de los puntos de censura, es preciso contextualizar en la naturaleza del juicio anulación arbitral, para ubicar causalmente los diversos tópicos impugnados.

### 2.3 Caso concreto.

En materia arbitral el Estado Colombiano, de tiempo atrás, ha venido en procura de una tendencia unificadora y de fortalecimiento del arbitraje como método de

solución de conflictos, reduciendo a su vez los mecanismos para impugnar el laudo arbitral únicamente al recurso extraordinario de anulación que podrá interponerse con soporte en las causales taxativas encaminadas a la protección de las garantías del debido proceso, sin trasladar al juez de la anulación la potestad de examinar el fondo del litigio, pues este queda reservado exclusivamente a los árbitros, en la medida que pese a esa intervención del órgano jurisdiccional este recurso no constituye una instancia adicional.

Sobre el recurso de anulación, la Corte Suprema de Justicia ha dicho que:

*“(...) Su procedencia está restringida en gran medida, y de manera particular porque solo es dable alegar a través de él las precisas causales que taxativamente enumera la ley con lo que es bastante para destacar que se trata de un recurso limitado y dispositivo. Su naturaleza jurídica especial así advertida, sube más de punto si se observa que a través de dichas causales no es posible obtener, stricto sensu, que la cuestión material dirimida por los árbitros pueda ser reexaminada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial que conozca de la impugnación. No se trata pues de un recurso para revisar o replantear lo que ya fue objeto de decisión mediante arbitramento, como en tal caso, entre otras cosas, muy fácil quedaría desnaturalizar la teleología de acudir a este tipo de administración de justicia. Si tal se permitiese, ciertamente en nada habrían avanzado las partes, por el contrario, las causales de anulación del laudo miran es el aspecto procedimental del arbitraje, y están inspiradas porque los más preciados derechos de los litigantes no hayan resultado conculcados por la desviación procesal del arbitramento. (...) Por esta vía no es factible revisar las cuestiones de fondo que contenga el laudo ni menos aún las apreciaciones críticas, lógicas o históricas en que se funda en el campo de la prueba, sino que su cometido es el de controlar el razonable desenvolvimiento de la instancia arbitral<sup>1</sup>”.*

Para el caso que ocupa la atención de esta Sala de Decisión, se abordará el alcance de las causales que fueron esbozadas por el impugnante para soportar la petición de anulación, para luego entrar en el estudio del caso concreto.

---

<sup>1</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. 21 de febrero de 1996, Rad. 5340.

Así, en su recurso de anulación, la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S invocó la causal 8° de la Ley 1563 de 2012, la cual dispone que una decisión arbitral podrá ser anulada en caso de:

*“Contener el laudo disposiciones contradictorias, errores aritméticos o errores por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén comprendidas en la parte resolutive o influyan en ella y **hubieran sido alegados oportunamente ante el tribunal arbitral**”.*

Sin necesidad de elaboradas interpretaciones, es claro que la causal se refiere a la expedición de un laudo con contradicciones, errores aritméticos o errores por omisión, cambio o alteración de palabras. Además, establece que tales errores deben haberse puesto de presente de forma oportuna al Tribunal, esto es, que dentro de los cinco días siguientes de haberse proferido la decisión se haya pedido o la corrección del error aritmético, del error por cambio de palabras o alteración de éstas; o la aclaración o complemento de las disposiciones contradictorias o de los errores por omisión, tal y como lo señala expresamente el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012.

Para determinar cuándo se está en presencia de este tipo de errores debe recordarse que en estos casos se trata de corregir un error en la expresión del juez frente a lo que quiso decir o hacer. En este sentido Chioyenda, citado por el Consejo de Estado<sup>2</sup>, afirmaba sobre la corrección de la sentencia por omisiones o errores que no se *“trata de impugnar el juicio del juez ni su actividad, sino únicamente de hacer corresponder la expresión material de ella, con lo que el juez ha querido efectivamente, decir y hacer”*.

Por otra parte, en cuanto hace referencia a la causal de anulación por contener el laudo disposiciones contradictorias debe destacarse que la contradicción debe ser en la parte resolutive. No importa si hay contradicción en la parte motiva o esta no es armónica con la parte resolutive. En esta materia la jurisprudencia del Consejo de Estado ha tomado criterios semejantes a los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que en sentencia del 11 de junio de 1999 expresó *“(…) para que sea próspero el cargo que se apoye en dicha causal, deben darse los siguientes supuestos: a) Pluralidad de decisiones contenidas en*

---

<sup>2</sup> Sección Tercera. Sentencia del 6 de junio de 2002. Referencia 20634.

*la sentencia que es objeto del recurso de casación; y b) Contradicción recíproca advertible entre dichas decisiones, de modo tal que se haga imposible su cumplimiento o ejecución simultáneas ( )”.*

Descendiendo sobre el caso concreto, en particular al desarrollo de la causal invocada por el inconforme, y que recae en esencia sobre la omisión de algunos valores dinerarios en el monto total ordenado a restituir por la sociedad convocada pasando por alto un saldo a su favor y en otro evento desatendiendo detalles aritméticos en la devolución de los dineros efectivamente pagados por ésta y que, si bien tuvieron lugar en la parte considerativa del laudo que no en su parte resolutoria, debe advertir esta Sala de Decisión que basta con la simple comparación entre lo consignado en los acápites argumentativos del laudo y la resolución del mismo para observar las discrepancias precisamente anotadas por el recurrente, sin embargo, establece la ley que estos defectos deben haber sido alegados oportunamente ante el tribunal arbitral, implicando como deber a cargo del agraviado con la omisión o yerro que se haya solicitado al tribunal la correspondiente corrección del error aritmético o de cambio de palabras.

Es así que para tales circunstancias el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012 dispone que *“Dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, el laudo podrá ser aclarado, corregido y complementado de oficio; asimismo, podrá serlo a solicitud de parte, formulada dentro del mismo término”* para que las partes involucradas en lo resuelto acudan ante el árbitro designado para hacerle saber los desarreglos en los que ha incurrido y procurar su enmienda.

Y es que ciertamente, una vez proferido el laudo que puso fin a la controversia el día 15 de enero de 2021, y a través de sus apoderados judiciales, tanto las sociedades convocantes, esto es, Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S (Fol. 3080 a 3085 del C.6) como la sociedad convocada, esto es, G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S (Fol. 3086 a 3094 del C.6) formularon solicitudes de aclaración, complementación y corrección de asuntos que a su juicio quedaron irresolutas o fueron desatadas de manera errónea en el laudo, para lo que el Tribunal de Arbitramento designado mediante auto del 28 de enero de 2021 se pronunció sobre dichas peticiones (Fol. 3097 a 3105 del C.6).

Respecto a las solicitudes impetradas por las sociedades convocantes indicó no acceder a aquellas bien sea por no ser merecedoras de aclaración, porque en efecto el tema a debatir si se abarcó en las consideraciones o porque nada habría de adicionarse a lo resuelto, no obstante, en lo que refiere a las solicitudes presentadas por la sociedad convocada y que oficia como recurrente en este estadio procesal, adujo *“rechazar por extemporáneas las solicitudes elevadas por la apoderada de G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S sobre aclaración, corrección y adición del laudo arbitral”* en razón a que el proceso fue decidido en providencia del 15 de enero de 2021, por lo que el término para deprecar la corrección, complementación o aclaración del laudo vencía el 22 de enero de esa anualidad, siendo que el escrito adunado en ese sentido por la sociedad convocada data del 27 de enero de 2021, motivo suficiente para declarar su presentación por fuera del periodo de tiempo consagrado en la ley.

La circunstancia traída a colación, sin duda alguna, representa gravosas consecuencias en la aplicación de la causal 8° de la Ley 1563 del 2012 en tanto no puede perderse de vista que aquella causal se compone de dos (2) presupuestos para su exitosa procedencia, a saber: Además de las reputadas disposiciones contradictorias, errores aritméticos o errores por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, es necesario que *i) siempre que estén comprendidas en la parte resolutive o influyan en ella y ii) **hubieran sido alegados oportunamente ante el tribunal arbitral**”.*

Como quedó visto, la extemporaneidad con la que se reclamaron los yerros contenidos en el laudo arbitral por parte de la sociedad convocada y ahora promotora del recurso extraordinario, llaman al fracaso la causal propuesta, en tanto los defectos advertidos no fueron alegados en oportunidad ante el Tribunal de Arbitramento, no siendo este el escenario provisto para rehacer y discutir asuntos que no fueron ventilados en sede arbitral.

De otro lado, el inconforme invocó la causal 9° de la Ley 1563 de 2012, la cual dispone que una decisión arbitral podrá ser anulada en caso de:

*“Haber recaído el laudo sobre aspectos no sujetos a la decisión de los árbitros, haber concedido más de lo pedido o no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento”.*

Así pues, la norma se refiere a laudos *extrapetita*, en los cuales el Tribunal resolvió sobre asuntos no sujetos a su decisión, *ultrapetita*, cuando concedió más de lo pedido y *citrapetita*, cuando no resolvió sobre una cuestión sometida al arbitraje. Esta causal está directamente relacionada con el principio de congruencia contenido en el artículo 281 del Código General del Proceso, que dispone que *“la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley”*.

Con todo, para efectos de determinar si un laudo incurre en la causal en comento, es menester realizar una comparación entre la decisión, los hechos y las pretensiones de la demanda, y las excepciones propuestas por la parte convocada, en otras palabras, el examen de esta causal es puramente formal, y supone un ejercicio comparativo entre el pacto arbitral, el objeto del litigio y lo resuelto, pero no puede implicar un examen sustancial, en la medida en que los errores *in iudicando* o sustanciales son en sí mismos impropios del recurso de anulación, por lo que la resolución del cargo no se hace posible sin revisar la controversia o las consideraciones acogidas en el laudo.

Ahora bien, tras el análisis de las argumentaciones empleadas por la sociedad recurrente para fundar la causal invocada, considera esta Sala de Decisión, desde ya, que ninguna de las cinco (5) circunstancias expuestas refieren a incongruencias propiamente dichas y que, por el contrario, pretenden suscitar, de nuevo, discusiones que ya fueron abarcadas y resueltas en sede arbitral por lo que entrar a fondo en las discusiones propuestas, sin duda alguna, desnaturalizaría la teleología del recurso extraordinario de anulación del laudo.

Memórese que la decisión arbitral es el resultado de la actividad jurisdiccional que dirime el pleito con carácter obligatorio, definitivo y con efectos de cosa juzgada, y en ese orden, cobijada con el principio de inmodificabilidad de las decisiones judiciales en virtud de la competencia delegada asignada a los árbitros por los contratantes quedando así sometida la controversia a lo que éstos definan, motivo por el cual esa intangibilidad únicamente podrá enervarse cuando con ocasión de ellas se hubiere afectado el derecho al debido proceso



por vicios procesales que afecten las garantías de las partes o por el desconocimiento del orden público.

De lo expuesto puede colegirse que para sustentar esta causal no resultan válidos argumentos que se enfilen a descalificar el mérito del raciocinio hecho por los árbitros en la decisión que se impugna; no se pueden cuestionar las consideraciones que sirvieron como motivos determinantes del fallo, con abstracción de cualquier otro planteamiento ajeno a la causal misma, pues ello sería propio de un recurso de instancia, lo que se aleja de la esencia del recurso de anulación.

Y es que, de la lectura una a una de las aparentes irregularidades que acarrearán, a juicio del recurrente, serias incongruencias entre lo pedido y lo efectivamente resuelto, solo pueden extraerse intentos de replantear criterios de aplicación normativa, nuevos trasfondos interpretativos y distintas variables probatorias a las ya ejecutadas por el árbitro designado.

Nótese, verbigracia, que la sociedad inconforme se duele de la presunta inobservancia del Tribunal Arbitral de lo dispuesto en el artículo 1611 del Código Civil quien no advirtió que la promesa de compraventa objeto de la controversia era nula al no acreditar los presupuestos para que produzca efectos obligacionales, discusión que, sin duda alguna, obligaría a un nuevo análisis sustancial del origen contractual en sede jurisdiccional estando tal ejercicio vedado en esta etapa extraordinaria pues supondría la usurpación de la competencia arbitral asignada por las mismas partes y de paso el desconocimiento de la naturaleza del recurso de anulación.

Misma circunstancia que acontece cuando el recurrente afirma que no le era dable al Tribunal de Arbitramento declarar la resolución total del contrato de promesa compraventa puesto que los lotes lotes distinguidos con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-49769, 017-54474 y 017-54492 fueron traditados sin novedad alguna siendo lo correcto en el caso concreto proceder con su resolución parcial, propuesta argumentativa que, de nuevo, pretende traer a colación aspectos sustanciales y de eminente interpretación contractual que ya fueron ampliamente desatados por el árbitro designado, quien con apoyo en el material probatorio que hizo parte del trámite verificó el incumplimiento de lo

pactado y precisó la resolución total del contrato preparatorio como la salida definitiva a los señalamientos de parte y parte sobre el cumplimiento de las cláusulas convenidas, por lo que no es posible para esta Sala de Decisión ahondar en consideraciones de hecho y de derecho con el fin de auscultar el acierto del árbitro en el *sub lite*.

En ese mismo sentido, expresó el inconforme que “(...) *el árbitro interpreta el contrato más allá del texto del mismo y sus otrosíes, pero siempre en favor de las convocantes*”, afirmación que obligaría a ésta Corporación a poner en entredicho los razonamientos a los que arribó el juez competente y en consecuencia a efectuar un nuevo análisis interpretativo a partir del disenso que en esta oportunidad se resolvió de manera desfavorable a la sociedad convocada, situación que como ya se ha explicado en párrafos precedentes dista de la finalidad del recurso propuesto y que limita el marco decisional de este Tribunal para referirse a tales reproches interpretativos.

En la misma línea, deja por sentada su queja al laudo ante el reconocimiento que se hizo del incumplimiento únicamente en cabeza de la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S y el correlativo desconocimiento de cualquier incumplimiento de las convocantes lo que riñe con la verdad, manifestación que desde luego pretende revitalizar una cuestión ya decidida por el Tribunal de Arbitramento bajo el panorama probatorio que se le puso de presente y con ella suscitar un nuevo debate en torno a manos de quien tuvo lugar el desarreglo de lo convenido, evento que no tiene lugar en este estadio procesal por tratarse de elementos netamente sustanciales y de cariz demostrativo, no siendo posible que este Tribunal se inmiscuya en acápites que no son de su resorte competencial.

Por último, señaló el recurrente que, al interpretar erróneamente el contenido del contrato de promesa de compraventa, el árbitro cometió errores en las compensaciones reconocidas en favor de las sociedades convocantes constituyendo un desequilibrio contractual en el caso concreto. Dicha apreciación se compone, como puede verse, de nuevo, de la interpretación de la que se valió el árbitro para llegar a sus conclusiones, misma que por demás asoma inmodificable para esta Sala de Decisión por expresa disposición normativa puesto que implicaría la pervivencia de una discusión ya zanjada en

sede arbitral con plenas garantías de contradicción sobre un asunto que no prevé la intromisión de ningún órgano jurisdiccional a voces de la naturaleza del recurso extraordinario.

No puede perderse de vista que conforme al último inciso del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, la autoridad judicial competente en la anulación no se pronunciará sobre el fondo de la controversia, ni calificará o modificará los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral al adoptar el laudo, circunstancias que en suma buscaban controvertirse a la luz de la causal 9° de la norma en cita y que como ampliamente se ha explicado, escapan del resorte decisonal de esta Sala de Decisión.

En suma, visto el fracaso de las causales invocadas por la sociedad convocada principal, de un lado en razón a la extemporaneidad con la que se reclamaron los yerros contenidos en el laudo arbitral por parte de la sociedad convocada y ahora promotora del recurso extraordinario y de otro por la desnaturalización que supone el nuevo estudio de los criterios, valoraciones e interpretaciones empleadas por el Tribunal de Arbitramento escogido por las partes sin que ello denote incongruencia alguna entre el *petitum* y lo resuelto, se declarará infundado el recurso promovido.

Toda vez que el recurso de anulación se declarará infundado, resulta aplicable el artículo 43 de la Ley 1563 de 2012, según el cual, si este recurso no prospera, se condenará en costas al recurrente, salvo que el recurso haya sido presentado por el Ministerio Público.

De conformidad con la norma precitada y el artículo 366 del Código General del Proceso, por Secretaría se deberá hacer la liquidación de las costas, que incluirá las agencias en derecho por un valor equivalente a siete (7) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la ejecutoria de esa decisión. Ello, ya que, por una parte, está acreditada la intervención del apoderado de las sociedades convocantes en el juicio principal, quienes se opusieron a la prosperidad del recurso extraordinario y, por otra, no se presentó un hecho extraordinario en el trámite propio del recurso que hubiese dificultado el proceso con actuaciones adicionales, ni se observan otros gastos.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR** infundado el recurso extraordinario de anulación formulado por la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S en su condición de convocada frente al laudo arbitral del 15 de enero de 2021 proferido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño dentro del proceso arbitral promovido por Promotora Dicsa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S en contra de G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la sociedad G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S. Por Secretaría de esta Sala de Decisión, liquídense las costas e inclúyase, por concepto de agencias en derecho, la suma equivalente a siete (7) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta providencia, **DEVOLVER** el expediente al Tribunal Arbitral por conducto de la Secretaría.

**Los magistrados,**

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN**

**WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA**

**CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL**

**Firmado Por:**

**Dario Ignacio Estrada Sanin  
Magistrado  
Sala 01 Civil Familia  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

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

**Claudia Bermudez Carvajal  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Antioquia - 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: **188fc53dd38376f6ef30acea882c50dcd362be40009329f92de6ab4690cc271c**

Documento generado en 10/06/2022 02:09:06 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, nueve (9) de junio de dos mil veintidós (2022).

Demandante	Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S
Demandado	G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S
Proceso	Recurso de Anulación de Laudo Arbitral
Radicado No.	05000 2213 000 2021 00060 00
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño.
Decisión	Fija agencias en derecho.

Conforme lo consagrado en el artículo 1º del Acuerdo 2222 del 10 de diciembre de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura que modificó el artículo 6 del Acuerdo 1887 del mismo año, se fijan como agencias en derecho en contra de G3 Solución Integral Inmobiliaria S.A.S y a favor de Promotora Dicasa S.A.S y Almadia Ingenieros Constructores S.A.S, la suma de \$7.000.000. Liquidense en la forma prevista por el artículo 366 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Darío Sanín', written in a cursive style.

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN  
MAGISTRADO PONENTE**