



**“Al servicio de la justicia  
y de la paz social”  
MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

**A - 018**

**Proceso:** Verbal

**Demandantes:** Nova Educación Consultoría y Administración S.A.S.

**Demandados:** Beatriz Elena Pineda de Briceño.

**Radicado Único Nacional:** 05001 31 03 002 2021 00453 01

**Procedencia:** Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín

**Asunto:** Revoca decisión apelada

**Medellín, diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023).**

Procede la suscrita Magistrada a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto proferido el 15 de noviembre de 2022, asignado a este despacho el 16 de diciembre pasado.

**ANTECEDENTES**

La sociedad Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. demandó a la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, pretendiendo, de forma principal, que se declare *«la existencia de las mejoras necesarias y útiles, consistentes en la realización de inversiones en infraestructura y mano de obra, suministro de insumos y materiales, gestiones de administración, contratación de personal de carácter laboral, mantenimiento y defensa judicial, promovidas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S., en el inmueble denominado "Loma Linda" identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842»*. Del mismo modo pidió declarar que la demandada autorizó o consintió en la realización de las mejoras útiles y necesarias incoadas. Y,

consecuencialmente, la condena al pago de \$179'319.224,00, relativos al valor de las denominadas mejoras.

En sustento de dichas peticiones explicó:

Las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa del inmueble con folio de matrícula 017-9842, pactándose que el 14 de febrero de 2019 se suscribiría el de compraventa. Que llegada dicha fecha no fue posible celebrar el contrato prometido, ya que la demandada no gestionó la cancelación de un embargo sobre el inmueble, decretado al interior del expediente rad. 2018 00485 del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, ni el levantamiento de un gravamen hipotecario constituido a favor del Banco Agrario de Colombia. Que a causa de ese incumplimiento las partes adicionaron el precontrato y pactaron como fecha para la celebración de la compraventa el 26 de marzo de 2019, tiempo que, afirmó, consideraron razonable para que la promitente vendedora lograra la cancelación del embargo y la hipoteca.

Añadió que desde la suscripción de la promesa de venta, la demandada entregó a la demandante el inmueble, pero ésta última, debido a que «*verificó de manera más exhaustiva el estado del inmueble... [identificó] un precario, descuidado y riesgoso estado en el que se encontraban, tanto las zonas verdes, las zonas de acceso, así como las edificaciones que lo comprendían, situación que llevó de forma inmediata a Nova a comenzar a realizar una serie de inversiones y reparaciones sobre el mismo, las cuales, según el artículo 965 y 966 del Código Civil, se catalogan como mejoras necesarias y útiles*».

Que la demandada no cumplió con lo convenido en la adición al contrato de preparatorio, lo cual condujo a que el proceso ejecutivo rad. 2018 00485 continuara su curso y a que el Banco Agrario promoviera la acción derivada de la garantía real, que correspondió al Juzgado Civil Laboral del Circuito de la Ceja, rad. 2019 00058. Pero con la finalidad de buscar una salida para la efectiva transferencia del inmueble, las partes decidieron celebrar la compraventa mediante la escritura pública 1316 del 11 de junio del año 2019, de la Notaría Primera de Medellín, al tiempo que Nova, Educación, Consultoría

& Administración S.A.S. adquirió los derechos litigiosos perseguidos por el Banco Agrario S.A. en el proceso rad. 2019 00058 del Juzgado Civil Laboral del Circuito de la Ceja. Que una vez se realizaron las gestiones pertinentes para el trámite de registro de la escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ceja, dicha autoridad negó la inscripción de la misma argumentando que *«el artículo 468 numeral 6 del Código General del Proceso establece que el remanente del remate del bien embargado se dejará a favor del proceso sobre el cual se canceló el embargo, en este caso, el proceso ejecutivo singular promovido por el señor José Raúl Niño Merchán que cursa ante el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín bajo el Radicado:2018-485»*.

Concluyó que además de las circunstancias anteriores, la demandada promovió un proceso de insolvencia de persona natural en el que, para efectos de negociación de sus acreencias, incluyó el inmueble con matrícula No.017-9842, sin distinguir o excluir las mejoras realizada por Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S., lo que constituye un enriquecimiento sin causa del que se pretende valer la demandada para sus propios intereses.

Integrado el contradictorio, la pasiva formuló la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, fundada en que la demandante deriva sus pretensiones de la celebración de la promesa de contrato que vinculó a las partes, de ahí que deba regirse por lo acordado en dicha negociación, donde se pactó que *«cualquier diferencia que surja entre las partes por razón de los derechos y obligaciones que para las mismas emanan del presente acuerdo de voluntades en su etapa precontractual, contractual o pos contractual, que no pudiere dirimirse directamente entre ellas o con la ayuda de un conciliador, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) arbitro designado por el mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas»*.

Mediante el proveído apelado, proferido el 15 de noviembre de 2022, la señora juez *a-quo* declaró probada la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria y decretó la terminación del proceso, al considerar que los

reclamos de la parte actora sí se derivan de la relación contractual surgida con ocasión de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, acto jurídico que, afirmó, es la fuente de las obligaciones que se intentan debatir en este proceso.

## **DE LA APELACIÓN**

El vocero judicial de la parte demandante adujo, en síntesis, que el juzgado de conocimiento incurre en una confusión en cuanto al origen de la relación entre las partes y el bien prometido en venta, como quiera que la causa que motiva las pretensiones se funda en que la demandada incluyó en el proceso de insolvencia de persona natural promovido por ella, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 018-9842 sin reconocer las inversiones que fueron realizadas de buena fe por Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. Indicó que esas inversiones se realizaron en atención a una expectativa legítima *«derivada de la entrega del bien dentro de un contrato de promesa que ya cumplió su cometido y que se perfeccionó a través de la suscripción de la escritura de venta del bien, y por ende, generó los efectos esperados según lo estableció su Juez natural en el Laudo, providencia que al parecer no fue objeto de análisis en su parte motiva por el Juzgado...»*. Expresó que no se están debatiendo aspectos relacionados con el contrato de promesa, sino las repercusiones patrimoniales de decisiones adoptadas por la demandada y que afectan a la demandante.

Expresó que Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. ha actuado no en calidad de parte dentro del contrato de promesa, sino en calidad de cesionario de los derechos litigiosos del proceso ejecutivo hipotecario inicialmente adelantado por el Banco Agrario de Colombia, donde se han generado disputas con relación al valor del inmueble. Refirió que entre las partes se presentaron en determinado momento una concurrencia de obligaciones de naturaleza y causa diferente a las surgidas con el contrato de promesa y su adición, como lo es la derivada de la adquisición por la demandante de los derechos litigiosos que perseguía el Banco Agrario en proceso ejecutivo hipotecario contra la demandada.

Para el recurrente, el inmueble salió del control de la sociedad demandante al haberse iniciado el proceso de insolvencia que solo favorece a la señora Pineda de Briceño. En conclusión, sostiene que la demandante asume esta actuación de forma independiente a la relación jurídica surgida en el contrato de promesa y a la cláusula compromisoria inserta en él.

Para resolver se exponen las siguientes

## **CONSIDERACIONES**

Preliminarmente es preciso acotar que de conformidad con el numeral 7 del artículo 321 del CGP, el auto que por cualquier causa ponga fin al proceso es apelable. En tal sentido, es dable desatar la segunda instancia con relación a la excepción previa de cláusula compromisoria declarada por el juzgado de origen, en tanto que, como efecto de ella, se dispuso la culminación del proceso.

Para proveer sobre el recurso y, especialmente, el mérito que le asista a la excepción previa alegada, compromiso o cláusula compromisoria<sup>1</sup>, es menester remitirnos al acto jurídico por el cual las partes se avinieron a que las diferencias dimanadas de la promesa de contrato de compraventa del inmueble distinguido con matrícula 017-9842 fueran sometidas al conocimiento de un Tribunal Arbitral.

Puntualmente, en el expediente obra prueba de que el 14 de enero de 2019 las partes suscribieron una promesa de contrato de compraventa, acordando, entre otros aspectos, que la promitente vendedora haría entrega del bien al promitente comprador en la calenda preindicada. Dicho contrato fue adicionado el 14 de febrero de 2019, dada la imposibilidad de que la

---

<sup>1</sup> Cfr. La Corte Constitucional en sentencia T 511 de 2011 explicó: «La cláusula compromisoria es el pacto contenido en un contrato o en un documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral. Entretanto, el compromiso es un negocio jurídico por medio del cual las partes involucradas en un conflicto presente y determinado, convienen resolverlo a través de un Tribunal de Arbitramento. A pesar de que la voluntad en el pacto arbitral consiste simplemente en la decisión clara e inequívoca de someter una determinada controversia a la decisión de un grupo de árbitros, los artículos 116 y 117 del Decreto 1818 de 1998 exigen su carácter documental como solemnidad sustancial para que se repute legalmente perfecto».

promitente vendedora cumpliera con lo pactado en la promesa respecto a entregar el inmueble libre de gravámenes y embargos. En consecuencia, se acordó que el 26 de marzo de 2019, en la Notaría Única del Municipio de la Unión, se suscribiría la escritura pública de compraventa. Adicionalmente, se pactó:

*«CUARTO. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se buscará solucionar en forma ágil, rápida y directa en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia...*

*Cualquier diferencia que surja entre las partes por razón de los derechos y obligaciones que para las mismas emanan del presente acuerdo de voluntades en su etapa precontractual, contractual o pos contractual, que no pudiere dirimirse directamente entre ellas o con la ayuda de un conciliador, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro designado por el mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas».*

Visto lo anterior, para esta Sala es claro que las partes decidieron, al adicionar el escrito contentivo del acuerdo preparatorio, someter los conflictos que del mismo pudieran derivarse a la decisión de un Tribunal Arbitral –cláusula compromisoria-. Empero, para establecer si la controversia que hoy se suscita debe ajustarse a lo estipulado en esa cláusula compromisoria, corresponde dilucidar si lo pretendido es producto de algún derecho u obligación vinculado a la promesa de contrato o si, por el contrario, encuentra génesis en otros actos jurídicos. Tal distinción es ineludible, dado que las mejoras alegadas por la sociedad demandante, según se expuso en la parte introductoria de esta decisión, fueron realizadas al haberse anticipado la entrega del inmueble prometido en venta. Para ese fin, se trae a colación la jurisprudencia de la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>, relacionada con la posibilidad de que los contratantes anticipen en el acto preliminar obligaciones que atañen al negocio jurídico prometido. Ha enseñado la Alta Corte:

---

<sup>2</sup> Cfr. Sentencia SC 2221 de 2020.

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición a la cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.

Pero los contratantes pueden sumar a esos acuerdos, que corresponden al tercer y cuarto requisitos de validez legal de la promesa (señalados en el citado canon 89 de la Ley 153 de 1887), otros que recaigan sobre la regulación anticipada de ciertas prestaciones del contrato prometido. Esto sin que pueda obviarse la posibilidad de insertar en el mismo documento disposiciones propias de otros tipos negociales, amalgamadas de forma circunstancial a las que pertenecen al precontrato.

Por vía de ejemplo, en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles –naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio–, las partes deberán acordar los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato. Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados habrán de convenir la cosa que será transferida y el precio que se pagará por ella, cuando menos<sup>3</sup>, así como disponer el plazo o la condición que señala el momento en que se otorgará el contrato definitivo (atendiendo las formalidades *ad substantiam actus* previstas por el legislador).

**En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente *a posteriori*, cuando despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado –total o parcial– del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.**

Ahora bien, **de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto –lícito– de los efectos de la negociación prometida; pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa.**

---

<sup>3</sup> Dichas variables corresponden a los elementos esenciales del contrato de compraventa, acorde con el canon 1857 del Código Civil.

(negrita fuera de texto)

De acuerdo al entendimiento jurisprudencial antepuesto, se colige que el fin connatural a la promesa de contrato gravita sobre el cumplimiento de una obligación de hacer, concretada en la materialización del contrato prometido. Sin embargo, de haberse antelado prestaciones exclusivas del contrato definitivo, como ocurrió en el asunto bajo estudio al entregarse anticipadamente el inmueble, los derechos y obligaciones que de esa prestación puedan deducirse hallarán su origen en el contrato prometido. Es que, «[c]on todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan "otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran vengero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, **agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer**" (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).<sup>4</sup>». (negrita fuera de texto).

Bajo ese contexto deben examinarse algunas de las obligaciones que vincularon a las partes contratantes desde la fase liminar de la negociación y, de forma precisa, la relativa a la entrega del inmueble, como quiera que las partes antelaron el cumplimiento de una obligación que es propia del contrato final, mas de ninguna manera del preparatorio. Y así resultar ser porque la entrega constituye uno de los elementos que estructuran la tradición como modo de adquirir el dominio sobre bienes inmuebles, efectos que no pueden predicarse de la promesa de venta, pues la misma carece de vocación traslativa o constitutiva del derecho real aludido.

---

<sup>4</sup> Cfr. Cita tomada de sentencia SC 2221 de 2020.



Ahora, este despacho no puede ser ajeno a que en el caso que se ofrece a estudio, la obligación de hacer, referente a la celebración del contrato prometido de conformidad con el plazo o la condición fijada por las partes, no se cumplió. Así se consideró en el laudo arbitral proferido el 20 de mayo de 2020, anexo a la demanda, donde un Tribunal Arbitral declaró el incumplimiento de la pasiva, respecto a *«la adición y modificación realizada el día 14 de febrero de 2019 en la Notaría 17 del Circulo de Medellín, al denominado contrato "Promesa de compraventa lote", suscrito el día 14 de enero de 2019 en la Notaría Única del Circulo de la Ceja-Antioquia, entre la compañía Nova-Educación Consultoría & Administración S.A.S., y la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño, relacionada con la venta de un inmueble rural, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 017-9842.»*, apoyado en que *«las obligaciones adicionales que surgieron de la adición del 14 de febrero de 2019, a la promesa celebrada el 14 de enero del mismo año, no se cumplieron, razón por la cual no se otorgó la escritura pública de venta del inmueble rural identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 017-9842, el día 26 de marzo de 2019, ante la Notaría Única del círculo de la Ceja-Antioquia; y no se cumplieron por omisión del promitente vendedor en cumplir de su parte aquello a que se había obligado»*.

Y, de todos modos, no puede dejar de valorarse que mediante escritura pública 1316 del 11 de junio de 2019, y sin referencia alguna a la promesa de contrato del 19 de enero de 2019, las partes celebraron un contrato de compraventa en relación con el inmueble con matrícula 017-9842, que en su cláusula quinta reza: *«ENTREGA. Que desde hoy ponen A LA COMPRADORA en posesión y dominio de lo que le vende con sus títulos y acciones legales»* (archivo 2).

En ese orden de ideas, la entrega del inmueble que se había hecho de manera anticipada, con ocasión del contrato de promesa celebrado, pudo haber conducido a que la sociedad Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. realizara adecuaciones en el inmueble, pero no puede afirmarse sin más que esas presuntas inversiones hayan tenido su génesis en aquel, pues, como se indicó, existe un contrato de compraventa que es fuente de

obligaciones para las partes, celebrado mediante la escritura pública 1316 del 11 de junio de 2019, respecto de la cual la «*fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo expresado por éste respecto de los hechos percibidos en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece*». (art. 2.2.6.1.1.1 Decreto 1069 de 2015).

Es más, para la suscrita funcionaria, y a tono con la jurisprudencia señalada en párrafos precedentes – y aun aceptando que esa escritura si estaba dando cumplimiento a la promesa-, dicho precontrato no deviene útil para que la cláusula compromisoria en ella incorporada surta los efectos procesales avalados por la señora juez *a quo*.

Así las cosas, no existen razones para deducir que el acto jurídico que da pábulo a las pretensiones de la parte demandante lo constituya la promesa de contrato, tanto más cuando los efectos jurídicos de la misma podrían catalogarse de inexistentes al haberse frustrado su objeto o, incluso, considerarse subsumidos en el contrato de compraventa posteriormente celebrado por las partes. Memórese, como lo determinó la Corte en la sentencia antes citada:

[R]esulta 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...

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, irrefutable 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.

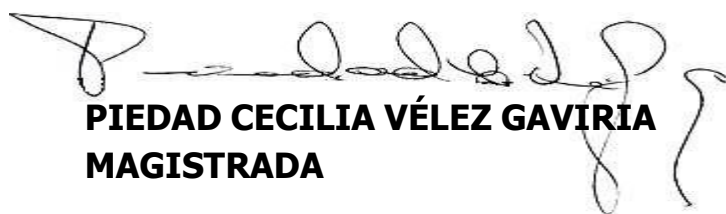
En definitiva, cabe afirmar que el contrato de compraventa vertido en la escritura pública 1316 del 11 de junio de 2019, recoge, en esencia, y sin derivar los efectos accesorios o accidentales del contrato de promesa, la manifestación de voluntad privada de la sociedad Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. de adquirir mediante contrato de compraventa, de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, el inmueble identificado con matrícula 017-9842. Por consiguiente, los pedimentos de la demandante-compradora con relación a las mejoras que haya realizado en ese bien, producto de haber recibido materialmente el mismo, corresponde debatirlos principalmente en el marco del contrato de compraventa, por ser el que en últimas condensa la voluntad privada de las partes y, a diferencia del acto preparatorio, no contiene una cláusula compromisoria que permita acoger la excepción previa y, de paso, poner fin al presente proceso.

Por las razones antedichas se revocará el proveído de origen, para en su lugar declarar no probada la excepción previa de cláusula compromisoria. En consecuencia, la suscrita magistrada

## **RESUELVE**

**REVOCAR** el auto de fecha y procedencia indicadas, para en su lugar **DECLARAR IMPRÓSPERA** la excepción previa de que trata el numeral 2 del artículo 100 del CGP, denominada compromiso o cláusula compromisoria.

## **NOTIFÍQUESE**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**MAGISTRADA**

Firmado Por:

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

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

Código de verificación: **bc815e45f3af1dec791d48e967a2f9f597ca58e9cd3fe7401c199534eba0c799**

Documento generado en 13/02/2023 06:38:43 AM

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