



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

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO  
Magistrado

**DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**TRIBUNAL SUPERIOR**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL,**  
Medellín, veinticinco de mayo de dos mil veintitrés

Proceso: VERBAL RESOLUCIÓN PROMESA COMPRAVENTA  
Demandante: LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE  
Demandados: SUNNY GRIMALDO RIVERA y otra  
Radicado: 050013103016201900138 01  
Decisión: Revoca sentencia. Deniega pretensiones  
Sentencia No: 015

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 19 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA instaurado por LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE en contra de SUNNY GRIMALDO RIVERA y la sociedad GENÉTICA GANADERA G&G S.A en liquidación.

**I. ANTECEDENTES**

1. Pretende la parte demandante que mediante sentencia se **DECLARE: 1º\*. La resolución del contrato de promesa de compraventa del inmueble celebrado el 13 de abril de 2011 entre el promitente VENDEDOR LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE y la promitente COMPRADORA GENÉTICA GANADERA en LIQUIDACIÓN, en virtud del incumplimiento en el pago del saldo del precio pactado sobre los inmuebles: A. LOTE DE TERRENO situado en el paraje CHACHAFRUTO o LA MOSQUITA del municipio de Rionegro,**

distinguido en catastro con el nro. 036-047 (antes 16144). Folio de matrícula **0020-0010104. B. LOTE DE TERRENO** situado en el paraje LA MOSQUITA del municipio de Rionegro, distinguido en catastro con el nro. 036-048 (antes 8143). Folio de matrícula **020-0029085. C. LOTE DE TERRENO** de una cabida de una pucha en LA MOSQUITA del Municipio de Rionegro, distinguido en catastro con el nro. 1831 (hoy 036-049). Folio de matrícula **020-0024016. 2º\***. Que como consecuencia, se ordene al notario Once de Medellín y al Registrador de II.PP de Rionegro a cancelar la escritura pública 1141 del 25 de abril de 2012 por medio del cual el señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE transfirió a título de venta a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA quien todavía era la representante legal de GENÉTICA GANADERA en liquidación, el derecho de dominio sobre la propiedad descrita en el hecho primero de la demanda y al Registrador, para que proceda a la cancelación del registro de la escritura. **3º\***. Que se ordene a las demandadas y al demandante las restituciones mutuas así: se ordene a la señora SUNNY GRIMALDO a entregar de manera real y material el inmueble dentro del término que se le ordene y se ordene al demandante restituir a las demandadas la suma de \$510.000.000 representados en un inmueble como parte de pago, inmueble recibido por valor de \$240.000.000 correspondiente a un apartamento 301 del edificio BALANDRA P.H identificado con folio de matrícula 001-649089, garaje 17 y el útil nro. 16, folio de matrícula 001-649045. Y en dinero, el saldo restante, la suma de \$270.000.000 debidamente indexados, previa deducción de los dineros reconocidos en sentencia por concepto de lo solicitado en las pretensiones 4,5,6 y 9. **4º\*** que se condene a la sociedad demandada a pagar al demandante la cláusula penal por la suma de \$180.000.000. **5º\***. Que se condene al pago de interés legal sobre la cláusula penal desde el 2 de junio de 2012, día siguiente a la fecha en que debía realizar el pago de \$100.000.000 y que constituye el primer incumplimiento de las demandadas en lo acordado en la promesa. **6º\***. Que se condene al pago de la suma de \$15.000.000 por concepto de interés mensual pactado por 6 meses sobre el saldo de la última cuota pactada por \$500.000.000 y al pago del interés legal desde el 4 de abril de 2012. **7º\***. Que se condene a la indexación de todas las sumas adeudadas. **8º\*** que se ordene devolver las cosas a su estado inicial junto con las compensaciones a que haya lugar. **9º\***. La condena en costas.

2. Como sustrato a sus pedimentos, se expusieron los hechos que se sintetizan de la siguiente manera:

**a)** Mediante promesa de compraventa suscrita el 13 de abril de 2011, los señores LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE como PROMITENTE VENDEDOR y la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA en calidad de representante legal de GENÉTICA GANADERA G & G S.A en liquidación, como PROMITENTE COMPRADORA pactaron la compraventa de los inmuebles ya descritos. **El precio** acordado fue la suma de **\$1.200.000.000** pagaderos de la siguiente manera:

**a\*)** La suma de **\$320.000.000**, representados en la transferencia a título de compraventa y por el modo de la tradición a favor del vendedor, el derecho de dominio y la posesión real y material sobre los siguientes bienes inmuebles: **APARTAMENTO NÚMERO 1102**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **001-892026**. **PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL NÚMERO 17**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **001-892035**. **PARQUEADERO NRO. 31**, identificado con el folio de matrícula **001-892060**, inmuebles que hacen parte integrante del **EDIFICIO TORRE NAZARETH P.H.** distinguido en su puerta de acceso con el número 63B 61 de la calle 35. **b\*)** La suma de **\$40.000.000** representados en un vehículo Ford Escape 4x4, de placas FCR237 para el día 9 de abril de 2.011. **c\*)** La suma de **\$100.000.000** el día 1º de junio de 2.011. **d\*)** La suma de **\$500.000.000** el día 3 de octubre de 2.011; se convino que en caso que este pago no se efectuara en la fecha establecida (3 de octubre de 2.011), EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá pagar un interés mensual del 1% sobre el valor proporcional que se adeude sobre esta última cuota, por un periodo máximo de 6 meses. Si pasados estos 6 meses de gracia el PROMITENTE COMPRADOR no paga adeudado, sin que medie una justa causa, el contrato se dará por terminado, obligando al PROMITENTE COMPRADOR a pagar la cláusula penal a favor del PROMITENTE VENDEDOR, estipulada en el numeral 5 de la promesa de compraventa. **e\*)** La suma de **\$240.000.000** representados en bienes muebles o inmuebles acordados por el PROMITENTE VENDEDOR y por el PROMITENTE COMPRADOR, que serán entregados en el transcurso del año 2.011, con fecha máxima el día 31 de diciembre de 2.011.

**c)** Dentro del contrato de promesa de compraventa, quedó establecido que los inmuebles descritos (apartamento y parqueaderos) serían entregados al señor LUIS RAMIRO VALLEJO, el día 13 de abril de 2.011, libre de embargos, pleitos pendientes y otros, como se describió en el contrato. La PROMITENTE COMPRADORA, **incumplió** así: Con respecto al pago de la suma de \$320.000.000, representados en la transferencia a título de compraventa, dado que, el inmueble se encontraba a nombre de la señora BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA, con quien se firmó un contrato de promesa de compraventa Radicado 05001310301620190013801

el día 13 de febrero de 2.012, el cual coadyuvaba el contrato de promesa de compraventa firmado entre los señores VALLEJO ALZATE y la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, en calidad de representante legal de GENÉTICA GANADERA G & G S.A "En Liquidación". En dicho contrato de promesa de compraventa se PRORROGABA la fecha inicial de entrega y firma de escrituras de este inmueble para el 13 de junio de 2.012 a las 10:00 a.m. en la Notaría 11 de Medellín y dicha señora BIBIANA no se presentó en la fecha acordada a la firma de las escrituras, ni la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, en calidad de representante legal de la sociedad, ni dio algún aviso o explicación, aduciendo posteriormente no contar con el dinero de los gastos. El día 28 de junio de 2.012, el señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE, se acercó nuevamente a la Notaría 11 de Medellín a firmar las escrituras y a cancelar la totalidad de los gastos, informando de este hecho a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA y a la señora BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA, quien tras múltiples insistencias se acercó el día 28 de junio de 2.012 a firmar las escrituras. A pesar de que la señora SUNNY, en calidad de representante legal de GENÉTICA GANADERA G & G S.A "En Liquidación" y BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA, se comprometieron a entregar el inmueble libre de gravámenes, la escritura fue devuelta de la Oficina de Registro por encontrarse vigente un embargo.

**d)** La señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, en calidad de representante legal de GENÉTICA GANADERA G & G S.A "En Liquidación" y BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA, el 1º de febrero de 2.012 le cedieron al señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE ante BIEN RAÍZ S.A. el contrato de arrendamiento que tenían sobre los inmuebles descritos, de los cuales nunca ha recibido el canon de arrendamiento ya que deben ser entregados a un secuestre.

**e)** La señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, en calidad de representante legal de GENÉTICA GANADERA G & G S.A, cumplió con el pago de la suma de \$40.000.000 representados en el vehículo. A la fecha no ha cancelado la suma de \$100.000.000 que se había obligado a pagar el día el día 1º de junio de 2.011. Con respecto al pago de la suma de \$500.000.000 el día 3 de Octubre de 2.011, la representante legal, le realizó entrega al señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE, por intermedio de los señores JESUS HONORIO ARENAS OROZCO Y GLORIA NANCY HINCAPIÉ TORO de un inmueble ubicado en el Municipio de la Ceja por valor de \$150.000.000, el día 26 de marzo de 2.012 y el día 25 de Abril de 2012 hizo entrega de la suma de \$100.000.000 e incumpliendo con el pago de la suma de \$250.000.000 restantes así como el de los respectivos intereses pactados. En relación al pago de la suma de \$240.000.000

representados en bienes muebles e inmuebles durante el transcurso del año 2.011, la representante legal le realizó entrega al demandante por intermedio de la señora ELDA ANGÉLICA PIEDRAHITA CEBALLOS, el día 2 de diciembre de 2.011, los siguientes inmuebles: \*Apartamento 301 del Edificio Balandra Propiedad Horizontal, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-649089; \*Garaje 17 y cuarto útil 16, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-649045, inmuebles anteriores recibidos por un valor total de \$240.000.000, quedando un saldo restante por cumplir de \$20.000.000, los cuales a la fecha no ha cancelado.

**f)** Como fecha acordada para firmar la escritura pública que diera cumplimiento a la mencionada promesa de compraventa, las partes fijaron el día **1º de diciembre del año 2011, en la Notaría 17 del Círculo de Medellín**, sin embargo, ésta debió ser nuevamente fijada debido a que, a esa fecha, no había cumplido con los pagos pactados. La señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, le solicitó al señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE, se suscribiera la escritura de compraventa de los inmuebles prometidos en venta y descritos en el hecho primero de la presente demanda, a nombre de ella como persona natural y no de la empresa, de la cual era la representante legal y que dicho día le cancelaría la suma de \$100.000.000. **El día 25 de Abril de 2012 en la Notaría Once de Medellín se suscribió la escritura pública No. 1.141 del 25 de abril de 2.012**, por medio de la cual, el señor **LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE**, accedió a la solicitud hecha por la demandada y le transfirió a título de venta a la señora **SUNNY GRIMALDO RIVERA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.046.699, quien todavía era la representante legal de GENÉTICA GANADERA G & G S.A con NIT 900112320, el derecho de dominio sobre la propiedad descrita en el hecho primero de esta demanda. De igual manera, la señora SUNNY GRIMALDO, canceló la suma de \$100.000.000, como lo había prometido y en esa misma fecha, el Señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE, hizo entrega real de los inmuebles prometidos en venta a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA; sin embargo y debido al incumplimiento en el pago de la promitente compradora, a la fecha NO se ha realizado la entrega material del total de dichos inmuebles, (la Sra. Sunny Grimaldo se encuentra usufructuando la finca y el Sr. Ramiro Vallejo habita la casa principal) y también en esa misma fecha, la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, firma hipoteca sobre los inmuebles materia de este litigio, a favor de la sociedad T. ESCOBAR S.A. y a la fecha se tramita proceso ejecutivo hipotecario en contra de la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, razón por la cual, los inmuebles objeto del contrato se encuentran embargados.

Radicado 05001310301620190013801

5

JGRG

**g)** La sociedad GENÉTICA GANADERA G & G S.A. "En Liquidación" y la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, le adeudan a la fecha al señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE, la suma de \$1.161.542.239 (capital, intereses por 6 meses y la cláusula penal), lo que ha ocasionado graves perjuicios. La sociedad demandada se encuentra en liquidación desde el 13 de septiembre de 2013 y en el proceso no fue incluido el inmueble prometido venta ya que su representante legal, solicitó que entrara en su patrimonio y no en el de la empresa.

**3. TRÁMITE.** Inicialmente la demanda fue inadmitida y subsanados los requisitos se admite mediante auto del 26 de abril de 2019. La señora **SUNNY GRIMALDO RIVERA** se notifica personalmente y a través de apoderado judicial se opone a las pretensiones y propone como excepciones de mérito: falta de legitimación en la causa por pasiva, ausencia de causa para demandar, contrato no cumplido, cobro de lo no debido-enriquecimiento sin causa- cobro indebido de intereses e inexistencia de la obligación. La sociedad **GENÉTICA GANADERA G&G S.A EN LIQUIDACION**, a través de apoderado judicial se opone a las pretensiones y propone como excepciones de mérito: ausencia de causa para demandar, contrato no cumplido, cobro de lo no debido-enriquecimiento sin causa- cobro indebido de intereses y derecho de reducción de la pena.

## **II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

4. El juez de primera instancia desató la Litis mediante sentencia escrita el 19 de agosto de 2022, planteó el problema jurídico para determinar si asiste razón al demandante, cuando señala cumplimiento por parte suya e incumplimiento por parte de la demandada "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", citando las normas que reglamentan las obligaciones y los contratos, artículos 1494, 1495, 1502, 1602, 1603 y 1517. Se trata de convenios válidos y eficaces, no muestran causas que los puedan invalidar, ni vicios en el consentimiento o que contengan causa u objeto ilícitos; cuentan con las formas propias de dichos actos; sus autores se muestran capaces y han reconocido expresamente su celebración; es decir, uno celebrado entre el demandante y "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", contentivo de promesa de venta

Radicado 05001310301620190013801

6

JGRG



y otro entre el mismo actor y la señora Sunny Grimaldo Rivera, contentivo de compraventa, por medio del cual, el primero transfiere a la segunda, el derecho de dominio que pesa sobre el inmueble inicialmente prometido a la sociedad mencionada; no queda al despacho duda que se trata de dos contratos válidamente celebrados. Discute la señora Sunny Grimaldo, falta de legitimación, porque no suscribió como persona natural el contrato de promesa y cuando comparece a suscribir el contrato de venta, lo hace en tal calidad; es decir, el primero lo suscribe como representante legal de la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación" y el segundo, de manera exclusiva en su propio nombre; de manera que alega que, en aplicación del principio de la relatividad de los contratos, no puede ser vinculada. Sin embargo, el despacho considera que dicho enunciado no puede aplicarse en este caso, pues estudiadas las circunstancias en que se crean tales contratos, todo indica que están estrechamente ligados y por ello, con la orden del artículo 1603 CC, ellos deben cumplirse de buena fe; no en la forma como pretende la demandada, desatarse de cualquier efecto que en su contra se desprendan de tales convenciones, porque en el interrogatorio explica que en su calidad de representante legal de la sociedad demandada, celebra con el señor Vallejo Álzate, el inicial contrato de promesa de venta y luego asiste a la notaría a dar cumplimiento a dicho contrato; obviamente en calidad de representante legal de la sociedad y en esa calidad le propone al vendedor, para "efectos de garantía" frente a la sociedad, le transfiera el bien directamente a ella; lo cual, como resalta varias veces en su declaración, el señor Ramiro aceptó sin inconveniente alguno. De manera que, la sociedad, actuando a través de ella, dispone realizar la venta en las condiciones señaladas por la propia representante legal; por ello, con sobrada razón, el demandante informa que los negocios siempre los realizó con la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación"; por ello se concluye que esos dos contratos están íntimamente ligados y los efectos negativos o positivos que sufra el primero, necesariamente afectará al segundo; y en ese mismo sentido, se debe concluir que la señora Sunny Grimaldo, como persona natural ha sido bien llamada a este juicio. De acuerdo con ello se entra a dirimir las pretensiones reclamadas, cual es la resolución de tales convenios, en razón de que el accionado los ha incumplido, especialmente en las obligaciones de terminar de cancelar el precio pactado en la promesa de venta y no ha terminado de entregar los bienes. La parte accionada señala que cumplió cancelando los dineros, así como los bienes que igualmente debían entregar al demandante, lo cual no resulta cierto, porque la misma representante legal ha reconocido que aún, en

Radicado 05001310301620190013801

esta fecha, adeuda algunas sumas de dinero que les ha sido difícil cancelar y en relación con los bienes, que en criterio del actor no le han sido entregados, lo cual niega la parte accionada y afirma que el actor no ha cumplido el contrato de promesa, porque retiene una pequeña casa que se radica en el inmueble y que dicha situación afectó gravemente el proyecto que se tenía y con esto indican que no le asiste derecho para accionar. La acción resolutoria según las voces del artículo 1546 CC, está reservada al contratante cumplido o que se haya mostrado dispuesto a cumplir, porque de no ser así, no estaría en capacidad de exigir al otro contratante que ha incumplido, que de pleno cumplimiento a sus obligaciones. Dicha situación es expresamente reconocida por el demandante, cuando informa que no entrega dicha área por cuanto no se le ha terminado de pagar; de manera que su permanencia en el lugar tiene un origen en su propia voluntad tal como él mismo lo expresa. Se torna nítida la situación entre las partes: de un lado, por parte de la sociedad demandada, de terminar de entregar algunos bienes prometidos en el contrato de proceza, así como terminar de cancelar el precio del bien que el demandante le prometió en venta y lo vendió; y por otra parte señor Ramiro Vallejo Alzate, de terminar de entregar el bien prometido y vendido, entregando la parte del inmueble que se reservó para su vivienda, sin que ello estuviese permitido en el contrato de promesa, como tampoco en el contrato de venta que finalmente celebrara con la señora Sunny Grimaldo; **lo que lleva a deducir que ambos han incumplido con dicha obligaciones contractuales**, pero concluye indicando que no demostró la parte demandante su legitimidad para demandar la resolución del contrato de promesa celebrado con la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", pues no muestra que haya cumplido o estar dispuesto a cumplir las obligaciones plasmadas en el susodicho convenio, como lo exige la regla del artículo 1546 como requisito necesario para poder acceder a la presente acción. En esos términos las pretensiones de la actora están destinadas a fracasar. Por lo tanto, **RESUELVE: PRIMERO:** Declarar probada la excepción de falta de capacidad jurídica para demandar en la persona de la demandante señor Luis Ramiro Vallejo Álzate. **SEGUNDO:** ...se absuelve a la señora Sunny Grimaldo Rivera y la sociedad "Genética Ganadera G & G S.A. en liquidación", de todas las pretensiones que en su contra formular la parte demandante. **TERCERO:** Se condena a la parte actora, a pagar en favor del demandado, las costas procesales que se hayan causado en el trámite del proceso...".



### III. LA IMPUGNACION

5. La decisión fue impugnada por la parte demandante quien en forma oportuna presenta apelación a la decisión y la sustentación en la debida oportunidad en esta instancia, *manifestando que la primera instancia declaró probada la excepción de falta de capacidad jurídica para demandar en la persona del demandante, que siempre estuvo presto a satisfacer las obligaciones plasmadas en el contrato de promesa, mientras las demandadas se centran en que le fue imposible cumplir lo pactado. Existe certeza de la celebración de contrato de promesa de compraventa de inmuebles celebrado entre el demandante y demandada, puesto que ambas partes reconocieron su existencia. El señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE, cumplió con sus obligaciones al suscribir la respectiva escritura de compraventa y para ello concurrió a la Notaría a dar cumplimiento de lo prometido y siempre estuvo presto a hacerlo, hasta donde la promitente compradora lo permitió y, además, por lo sugerido por la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA. Las demandadas siempre abusaron de la buena fe y disposición a cumplir del demandante, a la fecha han transcurrido más de diez años desde la celebración del negocio jurídico y no han cumplido con el pago total de la obligación, han fracasado por incumplimiento de varias conciliaciones y no es justo, que en la sentencia no se resuelva de fondo el asunto ni se ponga fin a un conflicto. Es evidente, el detrimento patrimonial sufrido por el demandante quien escrituró su finca y la prometió en venta en la suma de \$1.200.000.000 y a la fecha efectivamente sólo ha recibido la suma de \$610.000.000 por parte de las demandadas. Los reiterados incumplimientos de la señora SUNNY, lo llevaron a reservar la entrega de la casa que, hacía parte del lote de mayor extensión vendido, la cual, posteriormente, **pasó a manos de un secuestre quien a la fecha tiene la custodia de los inmuebles desde el día 8 de septiembre de 2016** y administra los bienes objeto de embargo y secuestro en el curso del proceso judicial; el bien no se encuentra en poder del Señor RAMIRO, sino del secuestre LUIS FELIPE VELASQUEZ MARTINEZ. Las demandadas son personas de negocios, con experiencia en dichos temas y abusaron en todo momento del demandante, tanto es, que a la fecha no han terminado de cancelar el valor prometido por los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa. En cuanto, a las normas de derecho sustancial infringidas y que debieron constituir la base esencial del fallo censurado, se encuentra que se transgredió el artículo 229 de la Constitución, donde se exige*

una justicia efectiva o material y no simplemente formal, en el sentido de que se protejan de verdad los derechos alegados en el proceso. No se arroja una solución de fondo a pesar de la demandada confesó que incumplió y que, a la fecha, no ha podido conseguir el dinero para cumplir el acuerdo suscrito entre las partes. El juez de instancia no fue lo suficientemente eficaz, porque dejó a las partes en "una incertidumbre sobre los hechos materia de litigio" y al demandante con un "detrimento patrimonial, debido a que este transfirió el inmueble, lo entregó y 11 años después de la promesa de venta solo ha adquirido un pago parcial. Las demandadas a la fecha usufructúan del inmueble, de hecho, es garantía en un proceso ejecutivo hipotecario y en la actualidad está en custodia de un secuestre como consecuencia del litigio. **El criterio jurisprudencial vigente sobre el mutuo incumplimiento contractual:** El fallador sustenta su fallo manifestando que las partes incumplieron mutuamente las obligaciones asignadas en el respectivo contrato de promesa y se hace necesario traer a colación el contenido de la Sentencia SC3666-2021 y la SC1662-2019 de la Corte Suprema de Justicia que postulan la posibilidad de aplicar, para los eventos de mutuo y recíproco incumplimiento contractual, la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios. **En el presente caso, resultó pertinente para el juez de instancia estudiar el eventual incumplimiento del demandante, para efectos de definir si el contrato debía ser resuelto por incumplimiento unilateral de una de las partes, pero no señaló nada acerca del mutuo desistimiento de los contratantes,** con las consecuencias específicas de cada caso, sino que simplemente se limitó a declarar probada la excepción de falta de capacidad jurídica para demandar en la persona de la demandante. En el presente caso, sólo se formuló la pretensión de resolución por incumplimiento de la parte demandada y se probó tal incumplimiento, lo que abría la puerta para que el juez también analizara la excepción de contrato no cumplido; atendiendo a esta sentencia reciente de la Corte Suprema de Justicia con la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, que presupone la hipótesis de dos contratantes puestos en el mismo plano de incumplimiento (habida cuenta la naturaleza de la prestación desatendida y el tiempo para acatarla), con lo que, ninguno de ellos está en mora y por lo mismo, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio. De manera que, el Despacho no se pronunció acerca de esta posible resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones lo que daría lugar a la resolución contractual sin indemnización de perjuicios, acogiendo la Radicado 05001310301620190013801

nueva teoría. Termina el escrito solicitando se revoque la sentencia de primera instancia y se acceda a las pretensiones incoadas en la demanda.

#### IV. TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

6. El recurso fue admitido y en el término concedido a las partes para sustentar el recurso se pronuncia la parte demandante en la forma ya indicada. El apoderado de la **parte demandada** se pronuncia frente a los argumentos del impugnante manifestando que la instrucción dentro de un proceso jurisdiccional y a su vez la decisión final, está delineada por la fijación del litigio, espacio en el cual las partes de la mano con el fallador depuran el trámite procesal y establecen los hechos operativos y probatorios que marcaran el objeto de la litis. La construcción de tal fijación está dada por los supuestos facticos planteados en la demanda y debatidos en la contestación a la misma, supeditados a las pretensiones y excepciones invocadas por las partes, no pudiendo el fallador salirse de tal escenario, pues de lo contrario el fallo emitido estaría dado bajo efectos ultra y extra petita, proscritos en materia civil. Desde la presentación de la demanda, se estructuró el ataque y pretensión desde el incumplimiento ÚNICO Y EXCLUSIVO del demandado, anunciándose la no entrega de los inmuebles prometidos en venta (permuta) por este, como un efecto del incumplimiento generado por la demandada, con lo cual no se impulsó el trámite procesal bajo el supuesto de un incumplimiento mutuo; por el contrario, se fijó el litigio bajo el supuesto de un incumplimiento contractual por parte de la demandada que traería consigo el estudio de un conjunto de pretensiones, enfocadas en la resolución del contrato celebrado, el pago de una cláusula penal y el reconocimiento de una indemnización contractual, lineamiento que se respetó por el A quo al momento de fallar. Ahora, en sede de apelación, la parte demandante, quien habría defendido el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del demandado y por ende la inexistencia de mora injustificada en el cumplimiento de las obligaciones por parte del demandante, solicita la aplicación de la teoría del "mutuo disenso" aplicable al artículo 1546 del Código Civil, reconociendo en este punto, la existencia de un incumplimiento contractual en cabeza del demandante Luis Ramiro Vallejo Álzate, fundamentación fáctica que fue en todo ajena al trámite procesal, incluso a los hechos de la demanda y por ende a la fijación del litigio.

No erró el juez de primera instancia al soportar el fallo deprecado en la existencia de un incumplimiento no allanado por parte del demandante que le impedía invocar una pretensión resolutoria del contrato. Nótese que las pretensiones de la demanda, en específico, la pretensión resolutoria descrita en el numeral 1 de tal aparte se encuentra estructurada así: "Se declare la resolución judicial del contrato de promesa de compraventa de inmueble... el día 13 de Abril de 2011, entre el promitente vendedor Luis Ramiro Vallejo Álzate... y la promitente compradora, Genética Ganadera G&G S.A "En Liquidación" con NIT 900112320, en virtud del incumplimiento de la demandada en el pago del saldo del precio pactado, sobre los siguientes inmuebles: (...)" siendo evidente, ello incluso ante la inexistencia de pretensión subsidiaria que permitiera siquiera asumir una petición vinculada a la existencia de un "mutuo disenso", que la estructuración por activa se dio bajo los parámetros de un incumplimiento exclusivo por parte del demandado, lo cual facultaría a aquel para resistir la demanda con excepciones dirigidas a probar el incumplimiento contractual por parte del demandante, posibilitando por ende, que el Juzgador pudiera erigir su decisión en tal sentido. **2º.** Si en gracia de discusión, se admitieran como superados los límites procesales descritos con anterioridad que llevarían a la aplicación del "mutuo disenso" como un evento ultra o extra petita, debe indicarse que tal teoría no se aplica de manera indistinta y automática ante la existencia de un incumplimiento mutuo por ambos contratantes, aquella citada por el accionante, ello supone la existencia de un requisito sine qua non, para que pueda aplicarse frente a eventos propios de resoluciones contractuales que según ha indicado la Corte es que requiere que las obligaciones dispuestas para las partes y que fueron incumplidas, fuesen recíprocas y simultáneas. Como bien se pudo validar en el desarrollo del proceso, el señor Luis Ramiro Vallejo Álzate y la Sociedad Genética Ganadera G&G S.A celebraron un contrato al que denominaron "Promesa de Compraventa de Inmueble", la cual en realidad tendría la estructura de un contrato de promesa de permuta, ello dado el precio pactado por las partes, desde el cual se posibilita, conforme al orden cronológico establecido en tal contrato, el establecimiento de dos obligaciones bilaterales a cumplirse de manera primigenia, por un lado el promitente comprador, entregaría el día 13 de abril de 2011 un bien inmueble, el cual sería propiedad de un tercero, debiendo suscribirse la correspondiente escritura pública el día 1 de diciembre de 2011, fecha en la cual el promitente vendedor entregaría los bienes objeto de la venta; el contrato celebrado, traería consigo un orden en el cumplimiento, según el cual GENÉTICA GANADERA G&G S.A, debía cumplir primero la obligación de entrega  
Radicado 05001310301620190013801

del inmueble y de manera posterior y como única obligación simultánea para ambas partes, se cumpliría la obligación de suscripción de escritura pública de tal inmueble y de entrega del bien principal por parte del promitente vendedor; sin embargo, tal orden cambió, ante la suscripción de un "documento privado de contrato de promesa de compraventa" que sería suscrito por el señor LUIS RAMIRO VALLEJO ÁLZATE Y BIBIANA AUDREY GRIMALDO RIVERA el día 13 de febrero de 2012 y con base en lo anterior es posible advertir, que las partes modificaron el orden cronológico en el cumplimiento de las obligaciones iniciales pactadas en el contrato, de modo tal que, la promitente compradora estaba obligada a entregar el inmueble el día 13 de abril de 2011, obligación que se cumplió, posteriormente el promitente vendedor debía entregar el día 01 de Diciembre de 2012 los bienes identificados con los FMI 0020-0010104, 020-0029085 y 020-0024016, obligación que no se cumplió, o se cumplió de manera imperfecta, pues el mismo reservó para si una parte de los inmuebles; posteriormente el promitente comprador, bajo el tercero Bibiana Audrey Grimaldo Rivera debía suscribir la escritura pública correspondiente al inmueble identificado con el FMI 001-892060, el día 13 de Junio de 2012, obligación que se cumplió y trajo consigo la Escritura Publica 1846 del 28 de Junio de 2012, otorgada por la Notaria 11 de Medellín, siendo validada la fecha posterior a la acordada por el promitente vendedor, toda vez que acudió a la notaría y suscribió la correspondiente escritura pública, eventos todos que dan muestra de una estructura contractual con obligaciones de cumplimiento disparate e independiente, incluso por provenir de negocios jurídicos diferentes pero vinculados, que no tendrían la capacidad de generar obligaciones recíprocas y simultáneas, con lo cual es claro que NO es posible aplicar la teoría del "mutuo Disenso" al caso particular. **3\*:** En lo que respecta al argumento según el cual, la condición actual del inmueble prometido en venta (permuta) por el demandante se encuentra secuestrado, lo que implica la disposición por parte del promitente comprador y por ende un cumplimiento por parte del demandante, tal argumento no es de recibo, en tanto que el secuestro de un Bien inmueble dentro de un proceso ejecutivo, corresponde a la entrega en depósito del bien a un secuestro para que garantice la existencia y conservación del bien que es prenda general de los acreedores del deudor, sin que con tal acto procesal, se desprenda de modo alguno la propiedad perfecta o imperfecta sobre el bien. Sumado a ello, quien atendió la diligencia no fue el demandado sino el señor Andrés Felipe Vallejo, hijo del demandante quien, además, desde la misma diligencia quedó en calidad de depositario del inmueble, sin que incluso existiera Radicado 05001310301620190013801

tenencia alguna o usufructo descrito a favor del demandado. Los eventos descritos dan muestra de la no entrega del bien prometido en venta a la demandada y su intención de NO allanamiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales, en tanto a la fecha de celebración de la diligencia, esto es para el año 2016, el demandante aún no había hecho entrega del bien, siendo esta una obligación pactada para el día 1 de diciembre de 2012. **4\***. nótese que el recurso y sustento presentado por la parte demandante se acompaña con un conjunto de documentos vinculados a tal diligencia de secuestro, mismos que si bien son fechados para el año 2016, no fueron aportados al trámite procesal del presente proceso en ninguna de los espacios pertinentes, por lo cual de conformidad con el Artículo 327 CGP, no pueden ser tenidos en cuenta como prueba bajo ningún concepto, solicitándose desde esta parte sean excluidos del trámite de Segunda Instancia. **5\*** La discusión procesal y sustancial abordada en el presente trámite, no tiene la capacidad jurídica y fáctica de generar una sentencia que lleve a la resolución del contrato celebrado por las partes, ello en vista que dada la estructuración del precio bajo los parámetros de una permuta, el éxito de una pretensión resolutoria, traería como efecto la generación de restituciones mutuas, con lo cual los bienes que fueron entregados por ambas partes para el desarrollo del negocio jurídico deben ser devueltos a las partes correspondientes, situación que fácticamente es imposible por parte del demandante, porque a la fecha no cuenta con la totalidad de los bienes que le fueron entregados; sumado a lo anterior, en caso de pensarse en la existencia de una compensación con el fin de extinguir las obligaciones, tal "solución" debe estar amparada por una pretensión dentro de la demanda, misma que no existe dentro de la estructura de la misma. Y **6\***. finalmente, aunque admite su extemporaneidad, anuncia que el día 26 de octubre de 2022, en estudio del sustento presentado por la parte recurrente, el demandado procedió a solicitar la emisión de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles de matrícula números 001-892060, 001-892035 y 001- 892026 de la ORIP de Medellín Zona Sur, mismos vinculados a los reparos establecidos en el ítem TERCERO del Numeral 4 del presente instrumento, encontrando que de manera inconsulta y a modo de ver por esta parte, oculta, el demandante habría registrado tales inmuebles a su nombre desde el día 14 de Septiembre de 2022, fecha posterior a la emisión de la sentencia de primera instancia y a la interposición del recurso de apelación, pero por el contrario sigue manifestando ante este despacho, que la demandada no habría entregado formalmente el bien, configurándose con ello un evento de perjurio o en su defecto de deslealtad

Radicado 05001310301620190013801



*procesal que se prueba con la existencia de tales certificados de tradición. Por lo anterior, considera que tales elementos son necesarios, conducentes y pertinentes dentro del debate procesal en segunda instancia, permitiendo allegar al despacho insumos necesarios para la decisión correspondiente, por lo que se solicita se decrete de manera oficiosa, como prueba documental avalada por los Numerales 3 y 4 del Artículo 327 CGP.*

## **V. CONSIDERACIONES:**

7. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a definir el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 CGP habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, está limitada la competencia al estudio de los temas que fueron propuestos por el recurrente al sustentar el recurso de apelación.

**8. PROBLEMA JURÍDICO.** *Se concreta en verificar si asistió razón al A quo al considerar que ante el incumplimiento del demandante en entregar la totalidad de los inmuebles pretendidos, no estaba legitimado en términos del artículo 1546 CC para solicitar la resolución del contrato, en tanto no demostró que haya cumplido o estar dispuesto a cumplir las obligaciones plasmadas en el susodicho convenio, confirmando así la decisión, o si como lo indica el recurrente, faltó análisis para determinar que fueron ambas partes las incumplidas y era necesario dar aplicación a los parámetros jurisprudenciales vigentes sobre el tema, que permiten la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios, revocando así la decisión y accediendo a las pretensiones invocadas.*

9. Debe advertir la Sala, que el ejercicio de acciones derivadas de un contrato –como es el caso que nos ocupa– exige la demostración de la existencia y validez de este. Lo primero porque, si no se

cumplieron los requisitos legalmente previstos para ello, el pretendido contrato ni siquiera nace a la vida jurídica y lo segundo, porque si se omitieron los requisitos que la misma ley prevé para su validez, el contrato nace viciado y por lo mismo, queda expuesto a la alegación y/o declaración del vicio que lo afecta, según se trate de un motivo generador de nulidad relativa o absoluta; además de lo anterior, la ley concede el derecho al contratante cumplido de que solicite, bien la resolución o el cumplimiento del contrato.

10. Encuentra la regulación jurídica este derecho, en el artículo 1546 del Código Civil bajo los siguientes términos: *"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo planteado. "Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios"*. Quiere decir la norma transcrita, que el contratante a quien se le incumplió un contrato tiene dos vías alternativas para restablecer el equilibrio contractual: una, exigir coactivamente el cumplimiento del contrato o la otra, pedir su resolución. En ambos casos, siempre tendrá derecho a exigir la indemnización de perjuicios.

11. De la lectura del anterior artículo se desprende que la prosperidad de la pretensión en donde se busca dar aplicación al derecho concedido por el artículo 1546 de Código Civil; es decir, la resolución por incumplimiento o el cumplimiento coercitivo, dependen de la observancia de las siguientes condiciones: (i) *que se trate de un contrato bilateral válido o una promesa bilateral de celebrar un contrato bilateral, en donde se haya señalado un plazo fijo para la ejecución de la obligación y alguno de los contratantes haya dejado vencer el plazo sin darle cumplimiento. (ii) que el incumplimiento, ya sea total o parcial de las obligaciones que para él generó el pacto, sean imputable a la culpa de uno de los contratantes. (iii) que dado que el incumplimiento se evidencia en el no*

*cumplimiento de un plazo establecido en el contrato, contra quien se ejerce la acción de resolución debe estar en mora y que el demandante por su parte haya cumplido los deberes que le impone el contrato, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y en el tiempo convenido.*

**12. El contrato de promesa** es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo; restricción que se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen. Como fue un tema pacífico la celebración de la promesa de compraventa, no habría necesidad de entrar a analizar el cumplimiento de los requisitos que en tal caso se exigen.

13. Respecto al tema, es pertinente traer a colación los argumentos expuestos por la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA<sup>1</sup>: *"El contrato de promesa de contratar requiere del cumplimiento de las condiciones establecidas por el art. 89 de la ley 153 de 1887, para constituirse en fuente eficaz de la obligación de hacer el contrato prometido, entre ellas, la señalada por el numeral 3º, al tenor de la cual la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, que según la regla cuarta del artículo en comentario, debe estar plenamente determinado, de manera tal, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. También ha indicado la misma Corporación<sup>2</sup>: "...La promesa de contratar se ha caracterizado como un precontrato o contrato de naturaleza preparatoria "en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijada. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan al unísono, **que la promesa genera una única***

<sup>1</sup> Sentencia 22 de abril/97 M.P. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ. EXPEDIENTE 4461.

<sup>2</sup> SENTENCIA SC2221-2020 13 DE JULIO DE 2020. M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA  
Radicado 05001310301620190013801

***prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello". (resaltos fuera del texto).***

14. Como en este caso concreto, la inconformidad del apelante gira en torno a demostrar el incumplimiento de ambas partes y la posibilidad de que se apliquen las directrices que la Corte Suprema ha indicado postulando, para estos eventos, la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios, tópico que según advierte, no fue abordado por el A quo, dejando a las partes en incertidumbre indefinida, ante lo cual será necesario analizar entonces, cuál es la naturaleza de la obligación que surge del contrato de promesa y según lo indicado, como es un contrato previo mediante el cual las partes se obligan a celebrar un contrato posterior, la obligación es de hacer. Los requisitos que deben cumplirse para que pueda declararse la resolución de un contrato surge del contenido del artículo 1546 CC ya transcrito, al igual que los presupuestos exigidos para el buen éxito de las acciones de resolución o de cumplimiento. De suerte pues que la acción alternativa, gira por el aspecto activo, en el contratante que se ha interesado en cumplir sus obligaciones y por el aspecto pasivo contra el que ha incumplido las obligaciones que corren a su cargo. Es por ello, que la viabilidad de la acción resolutoria depende no solo de la demostración del incumplimiento de la parte demandada, sino también que debe evidenciarse que el demandante cumplió las obligaciones que tenía a su cargo o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, máxime que nuestra máxima Corporación ha indicado: *"solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma o tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas", lo cual traduce "que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del*

Radicado 05001310301620190013801

*pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso”(G. J., t. CXLVIII, 1ª Parte, pág. 202)<sup>3</sup>.*

14. Es viable también advertir, que en los contratos, cada parte adquiere obligaciones frente al otro y para lo que interesa al caso, en sentir del impugnante la parte demandada no estaba en condiciones de cumplir lo de su cargo, cual era la transferencia del bien prometido en cuantía de \$320.000.000 porque el bien era ajeno y de propiedad de BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA, hermana de la demandada con quien el demandante igualmente suscribe una promesa de compraventa con la cual coadyuvaban la promesa inicial celebrada con este mismo señor y la señora SUNNY GRIMALDO como representante legal de GENÉTICA GANADERA en liquidación y prorrogaban la fecha inicial de entrega y firma de las escrituras para el 13 de junio de 2012 a las 10 am en la notaría 11 de Medellín, hecho que después de varios inconvenientes se materializó en una escritura que fue devuelta por la oficina de registro por estar vigente un embargo y que actualmente se tramita el proceso hipotecario constituida desde el 19 de octubre de 2010 a favor del señor MAURICIO PERDOMO ORTIZ, más un embargo de remanentes y un embargo por impuestos. Así entonces, partiendo del acuerdo de voluntades que suscribieron, como promitente vendedor y comprador, analizaremos que obviamente, la que surge para uno era vender y para el otro comprar, obligaciones que se cumplirían, tratándose de compraventa de inmueble, con la suscripción de la escritura pública en la fecha y lugar convenidos, obligación que es a

---

<sup>3</sup>. Casación del 16 de junio de 2006, exp. 7786, Mag. Ponente César Julio Valencia Copete.

cargo de ambas partes, lo que refleja la bilateralidad del contrato de compraventa.

15. Ahora bien, descendiendo al caso concreto, las partes, suscribieron un documento que tildaron como **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, sin fecha, pero con presentación personal en notaría por ambas partes el día 13 de abril de 2011, en la cual intervinieron el señor **LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE** quien en el presente contrato actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, con la sociedad **GENÉTICA GANADERA G&G S.A con NIT 900112320-8** quien para los efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR** sobre tres inmuebles ubicados en el Municipio de Rionegro, distinguidos así: **A. LOTE DE TERRENO** distinguido en catastro con el nro. 036-047, matrícula inmobiliaria nro. **020-0010104**. **B. LOTE DE TERRENO** distinguido con el nro. 036-048, matrícula inmobiliaria nro. **020-0029085**. **C. LOTE DE TERRENO** distinguido con el nro. 036-049, matrícula inmobiliaria nro. **020-00 24016** en la cual expresaron sus voluntades, donde el promitente vendedor promete vender al promitente comprador y éste promete comprar los bienes que se han descrito, en las cláusulas cuyo tenor literal fue el siguiente:

**"TERCERA. PRECIO.** El precio de venta... es la suma de **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS**... que el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR así: **\*\$320.000.000** representados en la transferencia a título de compraventa y por el modo de la tradición a favor del VENDEDOR, EL DERECHO DE DOMINIO y posesión sobre Los siguientes bienes inmuebles: **APARTAMENTO 1102...** folio de matrícula **001-892026**. **PARQUEADERO Y CUARTO UTIL NRO. 17**, folio de matrícula **...001-892035...** **PARQUEADERO NRO. 31....** Folio de matrícula...001-892060.... Inmuebles que hacen parte del EDIFICIO TORRE NAZARETH P.H... Nro. 63B-61 de la calle 35.... ADQUIRIDO por **BIBIANA AUDREY GRIMALDO RIVERA...\*\$40.000.000....** representados en un vehículo... de placas FCR 237... para el día 9 de abril de 2014... **\*\$100.000.000...**el día primero de junio de dos mil once... **\*\$500.000.000...** el tres de octubre de dos mil once...**\*\$240.000.000** representados en bienes muebles e inmuebles... que serán entregados en el transcurso del año 2011. Con



fecha máxima del 31 de diciembre del año 2011... **CUARTO. FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN** ... las partes... acuerdan firmar escritura pública el día primero de diciembre de 2011... en la notaría 17 de la ciudad de Medellín...".

16. Posteriormente, celebran un **DOCUMENTO PRIVADO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** entre **BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA** como PROMITENTE VENDEDORA y **LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE** como PROMITENTE COMPRADOR donde se pactan las siguientes cláusulas: "**PRIMERA.** La promitente vendedora se obliga a transferir a título de compraventa, en favor del promitente comprador.... los siguientes inmuebles: **apartamento 1102...** folio de matrícula **001-892026. PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL NRO. 17,** folio de matrícula **...001-892035.... PARQUEADERO NRO. 31....** Folio de matrícula...001-892060.... Inmuebles que hacen parte del EDIFICIO TORRE NAZARETH P.H...Nro. 63B-61 de la calle 35.... **CUARTA PRECIO.** El precio de la venta... es la cantidad de **...\$320.000.000 que hacen parte de la forma de pago que contiene el contrato promesa de compraventa celebrado entre el PROMITENTE COMPRADOR DE ESTE CONTRATO LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE y GENÉTICA GANADERA G & G S.A NIT 900.112.320-8 con fecha 13 de abril de 2011.** **QUINTA. ENTREGA MATERIA....**la promitente vendedora ya hizo entrega real y material de los inmuebles al promitente comprador desde el día 13 de abril del año 2011.... **SEPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública que servirá para dar cumplimiento a este contrato... se otorgará en la notaría 11 de Medellín para el día **13 de junio de 2012** a las 10am .... **OCTAVO.** el presente contrato de promesa de compraventa, coadyuva y subroga la promesa de compraventa de los inmuebles descritos en la cláusula primera de este contrato, que son los mismos contemplados en la cláusula TERCERA. -PRECIO- de la promesa de compraventa suscrita entre Luis RAMIRO VALLEJO ALZATE y por la representante legal de GENETICA GANADERA G&G S-A SUNNY GRIMALDO RIVERA.. En consecuencia, la **cláusula CUARTA** del contrato citado, sobre la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de los anteriores inmuebles, queda por ende prorrogada y se contrae a la fecha de cumplimiento que se fija en la cláusula anterior del presente contrato, tal como lo permite la cláusula sexta de prórroga del contrato inicial.

17. En los hechos de la demanda, concretamente en el **TERCERO**, se afirma que hubo incumplimiento por parte de la demandada, porque los inmuebles que le entregarían al demandante estarían libres de embargos y demás anotaciones respectivas y con respecto a la suma de \$320.000.000 que estaban representados en la transferencia a favor del demandante de los inmuebles ya citados, se encontraba a nombre de la señora BIBIANA AUDRY GRIMALDO RIVERA y no acudió a la notaría y a pesar de que posteriormente se firmó la escritura fue devuelta por la oficina de registro por estar embargado, siendo pertinente aquí hacer claridad, que si la situación del inmueble cambió, tal como lo afirma la parte demandada en el escrito donde descurre el traslado, incluso solicitando copia de los folios de matrícula inmobiliaria, ello no puede ser tenido en cuenta, dado que son hechos que ocurrieron con posterioridad a la emisión de la sentencia de primera instancia y no fueron objeto de debate en la debida oportunidad. Se afirma también en el mismo hecho, que la parte demandada no ha cancelado la suma de \$100.000.000 que debía entregar el 1 de junio de 2011; de la suma de \$500.000.000 que debía entregar el 3 de octubre de 2011, solo entregó un inmueble en la Ceja por valor de \$150.000.000 el 26 de marzo de 2012 y el 25 de abril de 2012 entregó en efectivo \$100.000.000 cumpliendo así solo con la entrega de \$250.000.000 más los intereses en la forma pactada. De la suma de \$240.00.000 representados en muebles e inmuebles, entregaron un apartamento en edificio Balandra, garaje 17 y útil 16, quedando un saldo restante de \$20.000.000. Sí cumplieron con la entrega del vehículo en la suma de \$40.000.000.

18. Según se afirma en el hecho **SÉPTIMO**, el día **15 de abril de 2012** en la notaría once de Medellín, se suscribió la **escritura**

Radicado 05001310301620190013801

22

JGRG

**pública 1141** por medio de la cual el señor **LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE** le **transfiere a título de venta a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA** el derecho de dominio y posesión sobre la propiedad descrita en el hecho primero; es decir, sobre los bienes inmuebles objeto de la promesa de compraventa y el día 25 de abril de 2012, el señor LUIS RAMIRO hizo entrega real de los inmuebles prometidos en venta a SUNNY GRIMALDO, pero ante el incumplimiento en el pago de la promitente compradora, a la fecha no ha realizado la entrega material del total de los inmuebles. (la señora SUNNY GRIMALDO usufructúa la finca, pero el señor Ramiro Vallejo habita la casa principal). Y una vez suscrita la escritura y en la misma fecha, la señora SUNNY GRIMALDO, hipoteca los inmuebles a favor de LA SOCIEDAD T. ESCOBAR S.A y a la fecha tramitan proceso hipotecario contra la señora SUNNY GRIMALDO.

Fueron estas circunstancias descritas, que la parte demandada no terminó de pagar el precio del bien prometido en venta y que el señor RAMIRO se reservó la entrega de parte de la casa prometida para su vivienda, lo que motivó al A quo a argumentar que ambos incumplieron con las obligaciones contractuales; no obstante, concluyó indicando que no demostró el demandante su legitimidad para demandar la resolución del contrato, porque no muestra que haya cumplido o estar dispuesto a cumplir las obligaciones plasmadas en el convenio como lo exige el artículo 1546 C.C como requisito para acceder a la presente acción. Y es el motivo también, para que el impugnante presente inconformidad con los supuestos ya citados.

19. Al verificar las afirmaciones del impugnante con las pruebas allegadas, concretamente con los interrogatorios que absolvieron las

partes, solo es posible deducir la existencia del contrato de promesa de compraventa, que fue pactado en la suma de \$1.200.000.000 y que ambas partes incumplieron, en tanto la parte demandante, el señor **RAMIRO VALLEJO** afirma que entregó toda la finca, exceptuando la casa: **"Yo no entregué sino la finca... que está dividida en tres predios... un predio de 27.000 metros y dos predios de 900 todos figuran bajo el mismo número catastral.. a nombre mío... yo no entregué la casa que es un área de 70 metros y la finca son 27.000 metros... y una de las cláusulas era que yo le entregaba toda la finca cuando me hiciera una cuota por allá...yo le entregué toda la finca exceptuando la casa en la cual yo llegaba..."** y por parte de la señora **SUNNY GRIMALDO** se indicó: **"Yo he querido pagar, pero las cosas no se han dado.... Yo acepto que no se le ha podido terminar de pagar del todo, pero la casa no la ha entregado, el laboratorio no se pudo hacer..."** y en el resto de las condiciones no hubo coincidencia.

Con relación a la celebración del negocio, el señor **LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE** manifestó: **"Yo tenía una finca desde el 88...una hija tuvo relaciones de noviazgo con un señor Sebastián Pineda... les alquilé la finca... me propuso que si yo vendía la finca.... Yo sabía que ellos no podían pagarla... pero sabía que él trabajaba con la señora SUNNY... me dijo que si yo recibía lo que fuera y le dije que sí...yo con tal de ayudarle a la hija.... hice el negocio.... como él era el yerno pobre con buenas ideas... hicimos el negocio en \$1.200.000.000 ... ella me propuso que me pagaba esa plata de la cual no cumplió... Sebastián trabajaba con ella, era empleado de Sunny y me la presentó... pero ya la conocía porque era arrendataria mía haciendo sus cuestiones genéticas.... Yo le arrendé a Sunny..."** Y por parte de la señora **SUNNY GRIMALDO RIVERA** indicó: **"yo lo hice como representante legal de Genética... pensábamos hacer ahí un laboratorio, Sebastián el yerno de Ramiro me propuso.... me dijo la cantidad... a medida que el laboratorio iba funcionando le íbamos pagando... no se logró... la finca no me la entregó del todo Ramiro, pues la casa que se iba a convertir en laboratorio no me la alcanzó a entregar.... Yo le mandé a decir a don Ramiro que devolviéramos el negocio y no la quiso recibir.... Yo trate de venderla... y tampoco."**

20. Fue preguntado el señor **RAMIRO VALLEJO**: "**P/. ese negocio lo hizo con Sunny Grimaldo?** R/. **Sí... Todo ese negocio lo hice con Sunny Grimaldo.** P/. Si ese negocio lo hizo con Sunny Grimaldo, ¿por qué están demandando a la sociedad Genética Ganadera? R/. Yo lo hice porque ella era la representante y ella fue la que yo conocí como dueña de genética ganadera y con otra hacienda Hierbabuena, yo me dejé embaucar ... de una persona que tenía capacidad de pago... **porque el yerno me dijo está tratando con una señora de mucha plata.... Por eso hice el negocio porque era una señora muy decente...** y a pesar de que mi hija me decía, no te metas con esa señora que tiene una cantidad de gente envuelta en Medellín... **si porque yo sabía que ella era la dueña de todo...** todas las propiedades incluyendo la con que me pagó, estaba a nombre de terceras personas nunca me pagó con algo propio... **P/. en la demanda se dice que la escritura se hizo a Sunny Grimaldo como persona natural, eso es cierto?** R/. **yo no recuerdo a quien hice la escritura, el caso es que en todo me entendí con ella y en la escritura dice a quien se la entregué.**". Y la señora **SUNNY GRIMALDO**: "**P/. usted dice que el negocio se hizo con Genética,** en este momento **quién aparece como dueño de la finca?** R/. **Aparezco yo...** era garantía de que genética me pagara a mí... **P/. porqué aparece a nombre suyo?**" R/. yo era la representante legal y para ayudar con el negocio **yo presté unas propiedades y podría entregarle algo a don Ramiro y como garantía para que Genética me pagara** cuando haga el laboratorio se puso a nombre mío, a mi Genética no me ha pagado.... **P/. ¿Quién debe los dineros?** R/. **Genética Ganadera.** **P/. Si Genética Ganadera debe esos dineros, porqué de acuerdo con lo que acaba de informar el liquidador, esas obligaciones no aparecen dentro de la masa liquidable de la empresa.** R/. **no sé. No entiendo.** Realmente el negocio se dio de confianza, yo era la representante legal y yo iba a hacer la administradora del laboratorio.... Esa era la garantía que yo ponía para que me devolvieran.... Y don Ramiro estuvo de acuerdo... yo le dije...yo consulté con él... el firmó. P/. manifieste si Genética o usted como persona natural, le canceló al señor Luis Ramiro la suma de cien millones de pesos el 1 de junio de 2011. R/. Genética ganadera le entregó 200 millones de pesos que fueron los mismos que entregó JORGE ESCOBAR ...no recuerdo si se le dio otro dinero más...sé que en ese negocio estuvo como comisionista Sebastián el veterinario" ... **Agregó:** Lo de los 500 millones yo no recuerdo si se cumplió. P/. ¿Usted abandonó la propiedad? R/. prácticamente la tiene JORGE ESCOBAR que la tiene hipotecada y embargada y con secuestre...

tanto problema ya no era don Ramiro sino JORGE ESCOBAR, no se pudo hacer nada allá... GENÉTICA GANADERA no pudo hacer nada allá. La tiene Jorge Escobar... **P/. por qué motivo usted no volvió.... R/. estoy tratando, o GENÉTICA está tratando de solucionarle a don Ramiro y a JORGE ESCOBAR...** P/. quien hizo la hipoteca con **Jorge Escobar, Genética o usted como persona natural. R/. yo como persona natural. P/. Si la hipoteca la hizo usted, ¿por qué está esperando que GENÉTICA solucione el problema?** R/. para **ayudarle a Genética Ganadera** yo estoy tratando que me entre dinero para poder yo pagarle a don Jorge y a don Ramiro”.

21. Y respecto a los pagos que se le hicieron manifestó el señor **RAMIRO**: “del pago **no cumplió sino con la cantidad de 510 millones** adeudándome todo el resto ...entre las cosas que me dieron... me dieron **un carro** y se lo tuve que dar a Sebastián... porque me dice... esa es la comisión... que el **apartamento** no pude disponer de él porque registro lo rechazó... otro era **cien millones** que tampoco cumplió... Que me daba **quinientos** millones que tampoco cumplió... y ahí me dijo que me iba a abonar con una **casa en la Ceja** que efectivamente me dio y **cien millones** que sí me dio y ahí llegó a la suma que me pagó... como no cumplió procedí a lo que estamos.... Me quedaron debiendo de **\$1.200.000.000 reste 510-** Fue preguntado: **P/. en el expediente consta la escritura 1846 de BIBIANA GRIMALDO a LUIS RAMIRO...** no se hizo escritura o no se registró... **R/ Se hizo escritura y cuando el protocolista dijo hay que pagar tanto de derechos, tanto de rentas, y tanto de registro, ella no volvió a aparecer y yo fui y pagué todo eso y se hizo escritura la cual salió rechazada ... estaba embargado...yo no sabía que estaba hipotecado y por eso pagué todos los derechos notariales.** La señora **SUNNY GRIMALDO** manifestó: **con lo que se le alcanzó a entregar que sumaba como 800 millones....** ha sido difícil darle el efectivo... eran 1.200... **yo alcancé a darle con el apartamento casi 900 millones,** lo que hacía falta era poco... me parece que ya le había dado bastante... **P/... Cuánto le debe a don Ramiro?** **R/... según mis cuentas doscientos y pico de millones más o menos. ... contando con el apartamento... a él se le entregaron cien millones de pesos hace poco...** en noviembre de 2021. **P/. de qué manera pagaron esos casi 900 millones a los que hizo referencia. R/. se entregó una camioneta de \$40.000.000, una casa en la Ceja por \$150.000.000, un apartamento en el poblado por \$240.000.000, un efectivo por 200 millones, un apartamento por 320 millones que fue el de conquistadores... en efectivo 100**  
Radicado 05001310301620190013801



millones de pesos **por todo 1.050 millones**. Que el apartamento cuando Ramiro lo fue a registrar resultó con el embargo, que se pueda deber todavía, claro, pero se le entregó, realmente a él se le entregaron \$1.050.000.000 que yo como SUNNY GRIMALDO se los presté a GENÉTICA ganadera que era la que pensaba hacer el negocio próspero. .. a mí me lo debe GENÉTICA...

22. Del material probatorio allegado quedan claramente establecidas varias situaciones que es necesario resaltar: **En primer lugar** y en relación con las obligaciones de las partes, no queda duda que por parte del demandante se cumplió con la transferencia del dominio de los bienes que fueron objeto de la promesa de compraventa y prueba de ello, es la suscripción de la escritura pública nro. **1141 de 25 de abril de 2012 de la notaria 11 de Medellín**, por medio de la cual el señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE transfiere a título de venta a favor de SUNNY GRIMALDO RIVERA, los derechos plenos de posesión y dominio sobre los inmuebles ubicados en Rionegro, mismos que constituyen el objeto de la promesa de compraventa. Transferencias debidamente registradas según consta en los folios de matrículas allegadas 020-10104, 020-29085 y 020-24016 y si bien es cierto, en la escritura se hace referencia a que fueron entregados real y materialmente, también lo es, que el mismo demandante admitió que se reservó la entrega de una parte ante el incumplimiento de la parte demandada. **En segundo lugar**, una vez realizada la transferencia del dominio a la demandada, esta procedió en la misma fecha a hipotecar los bienes a favor de la sociedad T. ESCOBAR S.A tal como consta en los folios de matrículas allegadas y según manifestó la apoderada del demandante en la audiencia de alegatos ante el a quo, el señor Ramiro tiene la calidad solo de depositario teniendo en cuenta que, por efectos del proceso hipotecario en trámite, el bien lo tiene un secuestre. **En tercer lugar**, es claro que la señora SUNNY GRIMALDO según se advirtió

en el interrogatorio de parte que absolvió, siempre trató de hacer ver que el negocio que la vinculó con el señor RAMIRO fue en su calidad de representante legal, pero no debe dejarse de lado, que los derechos consignados en el documento que se allegó se deben hacer valer por la persona en cuyo favor se establecieron, frente a la persona a quien le puede ser reclamado, lo cual, segmentado del citado documento, ubica de un lado al señor VALLEJO ALZATE como PROMITENTE VENDEDOR y ello no tiene ninguna discrepancia. Contrario a ello, respecto al PROMITENTE COMPRADOR, se tiene que en el encabezado de la promesa se describe como GENÉTICA GANADERA G&G S.A con NIT 9001120320-8 y ni siquiera se coloca quién es el representante legal, pero sí se allega un certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín dando cuenta que **quien ostenta el cargo de gerente y representante es el señor HAROLD GRIMALDO RIVERA**. Al suscribir la promesa que es donde realmente se obliga, claramente firma como **"PROMITENTE COMPRADOR SUNNY GRIMALDO R. c.c 43046699"** lo hace como persona natural, documento con el cual se identifica ante el notario, el 13 de abril de 2011 y no con el NIT si lo que pretendía era hacerlo como representante legal de la citada sociedad, pues no debe olvidarse que las personas naturales utilizan simplemente su nombre y su número de identificación, como en este caso, mientras que las jurídicas se distinguen por una razón social y se identifica con un NIT. Llama incluso la atención de la Sala, que tanto en el poder como en la demanda se anuncia que el representante legal de la sociedad GENÉTICA GANADERA G&G EN LIQUIDACIÓN es **HAROLD GRIMALDO RIVERA**, tal como se acreditó y además se allega un **certificado especial** expedido el 01/03/2019 que da cuenta que **"hasta la fecha de la presente certificación febrero 28 de 2019 se han inscrito como representantes legales de dicha sociedad: GERENTE. SUNNY GRIMALDO RIVERA"**, pero no queda claro

desde cuándo ejerce tal función, máxime si se tiene en cuenta la afirmación que hizo el señor **NESTOR RAUL FORONDA GALLEG**, actual liquidador de dicha sociedad, quien dijo ejercer tal función desde el **año 2016**. **En cuarto lugar**, y en sentir de la Sala, ¿si se tenía la plena convicción que el negocio se había celebrado con la citada sociedad, qué sentido tendría haber vinculado a la señora SUNNY GRIMALDO como persona natural? Y el interrogante se resuelve a partir de las actuaciones que se surtieron para dar cumplimiento a la promesa. De un lado, por el demandante con la obligación que tenía de transferir el dominio que había prometido, que claramente lo hizo a nombre de la señora SUNNY GRIMALDO como persona natural y por parte de ésta última, que aunque no ha terminado de cancelar, basta con observar, que el pago de \$320.000.000 trató de cumplirlo con un bien que era de propiedad de su hermana; el vehículo solo se indica que era propiedad de un tercero; pagó con un inmueble en la Ceja propiedad de JESÚS HONORIO ARENAS OROZCO Y GLORIA NANCY HINCAPIE TORO, otro pago con un inmueble propiedad de ELDA ANGÉLICA PIEDRAHITA según los folios de matrículas allegadas y según admitió en el interrogatorio, lo hizo así porque ella y su familia tenían muchos negocios y nunca indicó que eran negocios con la sociedad, incluso manifestó que el inmueble de la Ceja se lo pagaron a su familia de un negocio que habían hecho con una madera y con ese mismo ella pagó esta obligación y los dineros que entregó hay constancia en el expediente que lo hizo con cheque y ahí también se observa que quien firma es SUNNY GRIMALDO. Es más, en el desarrollo de una de las audiencias donde se intentó conciliación, se dejó un acta donde se lee: "...la parte demandada realiza la siguiente propuesta, pagar la suma de \$680.000.000 **por transferencia o en efectivo**, así: primer pago por la suma de \$100.000.000, el próximo viernes 29 de octubre de 2021...y el segundo pago por valor de \$580.000.000 el día 28 de enero de 2022..... el mismo día.... el

señor Luis Ramiro Vallejo, hará entrega del bien que tiene en su poder, **a la que designe la señora Sunny Grimaldo...**" (resaltos fuera del texto). Y así, según consta en el expediente, se cumplió el primer pago de los cien millones, con transferencia en la fecha citada y en el documento se lee: "**Id depositante/pagador: 43046699**" y esa cédula corresponde a la señora SUNNY GRIMALDO y es además una transferencia realizada en el **año 2021**, cuando el certificado especial al que se hizo alusión, dice que **hasta el 28 de febrero de 2019** la representante legal es dicha señora y ello aunado además, a que también existe una respuesta emitida por el señor **NESTOR RAUL FORONDA GALLEGO**, liquidador de la sociedad demandada donde informa que la sociedad demandada "...se encuentra disuelta y en estado de liquidación... desde el **día 16 de abril de 2018**, encontrándose en la actualidad en proceso de finalización del pago total a los acreedores, sin embargo a la fecha la compañía no cuenta con activos disponibles para concluir tal actividad.....2... en los estados financieros de la compañía **no se encuentra relacionado el señor LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE en calidad de acreedor** bajo ningún concepto, **como tampoco se encuentran vinculados a los activos de la compañía ninguno de los bienes objeto del litigio; del mismo modo, no se observan valores pagados dentro de la liquidación a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA que estuvieran relacionados con gestiones realizadas frente al señor LUIS RAMIRO VALLEJO**; pese a lo anterior, a la fecha existe cuenta por pagar dentro de la referencia "gastos administradores" a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA por la suma de... \$930.000.000 sin que de la contabilidad o estados financieros actuales se pueda identificar la causa o fuente de tal acreencia,....la cartera vinculada a tal acreencia, se ingresó a proceso de saneamiento". Sobre este tema fue indagada la señora SUNNY sobre el motivo por el cual dicha acreencia no aparece en la liquidación de la sociedad y simplemente afirma no saberlo.

23. Todas esas situaciones partiendo de la firma de la promesa y la actitud asumida por ésta, que incluso trata de manejar a su conveniencia su participación en la celebración del negocio como

sociedad, pero la suscripción del inmueble a su nombre la hace como persona natural y de otro, traslada las deudas a la sociedad simplemente afirmando que lo tomó como garantía de su pago y que le prestó dinero a la sociedad, pero cuando tuvo la oportunidad de intervenir en la liquidación de la misma, simplemente dice que no sabe por qué no aparece dicha acreencia, pero sí se hizo parte con una cuenta por pagar a su nombre, referenciándola como GASTOS ADMINISTRADORES de los cuales se desconoce la causa, cuando era tan solo referenciar el negocio si es que ello así se dio y todo lleva a considerar que efectivamente esa negociación fue realizada por la señora GRIMALDO como persona natural y en esa medida contrario a lo que afirma al proponer las excepciones, de falta de legitimación en la causa, ello cobija es a la sociedad tantas veces citada. Lo anterior cobra importancia bajo el entendido que, fue en cabeza de ésta que recayó la suscripción de la escritura pública y fue con ella con quien se materializó el cumplimiento de la obligación que tenía el señor RAMIRO VALLEJO. Es por ello, que según la suscripción de la promesa a que se hace referencia y a todas las actuaciones surtidas, es la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA la promitente compradora y la obligada a su cumplimiento y no la sociedad citada y con ello se confirma que la obligación de hacer que contiene la promesa de compraventa con el señor RAMIRO VALLEJO se cumplió en la persona correspondiente, máxime si se tiene en cuenta que ni siquiera interpretando la demanda en su contexto, se puede colegir que la pretensión de resolución abarcaba la compraventa, o que era una resolución del negocio completo, dado el cambio de los compradores, GENÉTICA GANADERA en un contrato y la señora SUNNY GRIMALDO en el otro.

24. Con respecto a los motivos de inconformidad del recurrente, es preciso poner de presente que en un pronunciamiento reciente la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA<sup>4</sup> ha indicado: "...de ahí que la doctrina y la jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que **la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido**, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello. (...) la celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa? A partir de esta singular característica se ha sostenido que **"los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido"**<sup>5</sup>, tesis que ha sido acogida por esta Corporación ....al considerar: por ello ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, **lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato, o sea, el prometido...**" (sentencia de 14 de julio de 1998. Exp. 4724). **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.** Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar...(CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-0459-01). (...) Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en definitivo, o en que el segundo reemplace al primero... lo que sí es cierto es que el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio...". (resaltos fuera del texto).

25. Según se ha indicado, el demandante LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE como promitente vendedor, realizó transferencia del dominio de los bienes prometidos a la señora SUNNY GRIMALDO RIVERA, y que si bien no se realizó en la fecha inicialmente pactada sino con

<sup>4</sup> SCC2221-2020. 13 DE JULIO DE 2020. M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA

<sup>5</sup> ROCHA, Salvador. El contrato de promesa. Ed. Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México). 1974. Pp. 621-636.

Radicado 05001310301620190013801



posterioridad, ello fue admitido por las partes y no ha sido objeto de reparos, actuación que se encuentra debidamente acreditada con la suscripción de la **escritura 1141 de 25 de abril de 2012**, que incluso a la fecha está en poder de un secuestre dado el trámite de una hipoteca que dicha señora constituyó a favor de un tercero en la misma fecha que le transfieren el dominio. Así entonces, con dicho acto escriturario se deja en claro básicamente que la prestación de hacer que genera la promesa se cumplió con la transferencia del dominio, porque el hecho de que no se haya entregado parte del bien, incluso escapa al demandante dado el trámite del proceso hipotecario que se adelanta en virtud de la constitución de la hipoteca que propició la misma demandada y que hoy se administra por cuenta de un secuestre, advirtiendo además que los detalles sobre la citada diligencia no podrá ser analizada, dado que la documentación correspondiente solo es allegada en el momento de sustentar el recurso de apelación y lo que tendrían pendientes del cumplimiento sería parte del pago por parte de la demandada.

26. Cuando el A quo declara incumplimiento en el demandante alegando que no se ha cumplido la obligación a su cargo, porque no ha entregado parte del inmueble que se reservó para vivienda sin que ello estuviese permitido en el contrato de promesa, declarando por tanto su falta de legitimación para demandar, deja de lado que el objeto de la pretensión estaba encaminada a la resolución del contrato de promesa de compraventa de unos bienes ubicados en el municipio de Rionegro que ya había desaparecido, pues según se indica jurisprudencialmente, la promesa genera una prestación de hacer futura, posterior y definitiva y agota su eficacia final en el cumplimiento de una obligación de hacer, teniendo claro que como

acto jurídico que es, aunque autónomo, es de carácter preparatorio; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo y si proyecta otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos, significa que si la una es el acto preparatorio (promesa) y la otra (escritura) recoge el acuerdo de voluntades, es sobre este último acto donde es viable atacar el negocio que le dio origen, porque el fin perseguido en este proceso, no es solo la determinación de si se pagó o no, de si hubo incumplimiento o no, porque antes deben centrarse en el **acto jurídico real que en la actualidad los vincula** y no solo la verificación de las etapas previa y posterior.

27. Considera esta Sala, que con la suscripción de la escritura pública ya citada desaparece la obligación pactada en la promesa de compraventa e independiente de que existan obligaciones pendientes como se ha referido relacionadas con el pago que tenía que realizar la parte demandada, porque se repite, el acto preparatorio no tiene efectos con posterioridad a que cumpla su objetivo, esto es, la celebración de la escritura y acaecido dicho acto el objeto de la promesa se había cumplido extinguiéndose porque tal como lo ha indicado nuestra máxima corporación "**La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquella**". Existe como evidencia la escritura pública tantas veces citada y así mismo debe dejarse sentado que la obligación del pago del precio del inmueble no es una obligación originada en el contrato de promesa, sino una obligación que surge al momento mismo del nacimiento del contrato de compraventa (al momento de la firma de la escritura que del bien se formalizó) ya que es un elemento esencial de dicho contrato. Implica lo anterior, que la determinación del precio en la promesa no implica, *per se*, una obligación que se genere en virtud de ésta, sino

sólo la determinación de uno de los elementos esenciales del contrato prometido, al igual que la determinación de la cosa objeto del contrato de promesa y por ello, el pago del precio, no es una obligación que surja en razón de éste, sino que es una obligación que surgiría del contrato de compraventa. Es decir, la obligación del pago del precio, a pesar a que se pactó a cargo del demandado como se admitió, sólo nacería a la vida jurídica al momento del perfeccionamiento de la compraventa con la correspondiente suscripción de la escritura pública, haciéndose exigible solamente a partir de éste y no antes y el incumplimiento en el pago del precio daría lugar a la resolución de la compraventa y no de la promesa, lo que significa básicamente que lo propio, **teniendo en cuenta que en las pretensiones de la demanda se solicitó la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles ubicados en Rionegro y debidamente identificados, "en virtud del incumplimiento de la demandada en el pago del precio pactado.."** lo procedente sería denegar la pretensión, lo que da al traste con las pretensiones consecuenciales y las restituciones mutuas por obvias razones y téngase en cuenta además, que en el escrito de sustentación la apoderada corrobora que solo formuló la resolución por incumplimiento de la parte demandada y ello habría la puerta a analizar la excepción de contrato no cumplido, dejando de lado el análisis necesario respecto a las promesas de compraventa tal y como se ha referenciado, no siendo viable entonces acoger sus argumentos en la forma solicitada. Como así no fue concluido por el A quo la sentencia será revocada en su integridad. Por tanto y acorde con lo ya indicado, se declarará de oficio la falta de legitimación en la causa por pasiva en la sociedad GENÉTICA GANADERA G&G S.A EN LIQUIDACIÓN; se denegarán las pretensiones de la demanda y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 4 del CGP se condenará en costas en ambas

instancias a la parte demandante en favor de los demandados, incluida la sociedad demandada.

## **VI. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **VI. FALLA:**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia del 19 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA instaurado por LUIS RAMIRO VALLEJO ALZATE en contra de SUNNY GRIMALDO RIVERA y la sociedad GENÉTICA GANADERA G&G S.A en liquidación. En su lugar, se **DENIEGAN LAS PRETENSIONES** de la demanda de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO. DECLARAR DE OFICIO** la falta de legitimación en la causa por pasiva en la sociedad GENÉTICA GANADERA G&G S.A EN LIQUIDACIÓN.

**TERCERO. CONDENAR** en costas en ambas instancias a la parte demandante en favor de los demandados, incluida la sociedad GENÉTICA GANADERA G&G S.A EN LIQUIDACIÓN.



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

## NOTIFIQUESE

(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Magistrado**

**MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO**

**Magistrado**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**Magistrada**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022