

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

Art. 295 C.G.P



Nro .de Estado 0089

Fecha Estado: 31 MAYO 2023

Página: 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05034311200120180018201	Ordinario	MARIA IDALY RESTREPO RENDON	JOSE ANTONIO ARENAS AGUDELO	Auto señala agencias en derecho FIJA EN \$ 1.160.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 MAYO DE 2023. VER ENLACE. <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	30/05/2023			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA
05376311200120180005501	Verbal	HECTOR DE JESUS MONTOYA RESTREPO	JESUS ANTONIO RAMIREZ GARCIA	Auto señala agencias en derecho FIJA EN \$ 3.480.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 MAYO DE 2023. VER ENLACE. <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	30/05/2023			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA
05579310300120180005801	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANTONIO POSADA GALEANO	Auto confirmado CONFIRMA AUTO APELADO. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 MAYO DE 2023. VER ENLACE. <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	30/05/2023			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05615310300220190024701	Verbal	CECILIA PATRICIA LUINA MARQUEZ	PROCEDIMIENTOS EN DERECHO SAS PROCEDER	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. COSTAS EN ESTA INSTANCIA A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 MAYO DE 2023. VER ENLACE. <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	30/05/2023			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05837310300120230001301	Ejecutivo Mixto	FULGENCIA MARTINEZ PALENCIA	MAFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A	Auto pone en conocimiento DECLARA INADMISIBLE RECURSO DE APELACIÓN AUTO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 DE MAYO DE 2023. VER ENLACE. <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	30/05/2023			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05890318400120180003201	Ordinario	CARMEN ROSA FRANCO RUIZ	HEREDEROS DE JESUS MARIA SALDARRIAGA RESTREPO	Auto señala agencias en derecho FIJA EN \$ 1.740.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 31 MAYO DE 2023. VER ENLACE. <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia">https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia</a>	30/05/2023			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA

FABIO ANDRÉS CIFUENTES MARTÍNEZ

SECRETARIO (A)

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés

**Radicado Único: 05890318400120180003201**

**Radicado Interno: 213-2020**

De conformidad con lo previsto por el artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, se fija la suma de \$1.740.000 como agencias en derecho en esta instancia a cargo de los herederos determinados de Jesús María Saldarriaga Restrepo y a favor de la demandante.

En firme esta providencia devuélvase el expediente al juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

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

Código de verificación: **d1a04d167c0abdad9228672e1bbb7f15b524531da1948065883f464ee62835e4**

Documento generado en 30/05/2023 01:39:55 PM

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



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

Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 158 DE 2023  
RADICADO N° 05 837 31 03 001 2023 00013 01**

Procede este Despacho a pronunciarse sobre la admisión, o no, del recurso de apelación interpuesto por la parte accionante frente al auto proferido el 14 de febrero de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo, dentro del proceso ejecutivo promovido por la señora FULGENCIA MARTÍNEZ PALENCIA contra MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. -MAPFRE S.A.-

**1.1. Del trámite que dio origen a la providencia impugnada**

Por conducto de su apoderado judicial, la señora Fulgencia Martínez Palencia solicitó librar mandamiento de pago a su favor y a cargo de la compañía Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., alegando en tal propósito, su calidad de beneficiaria de la póliza de seguro de vida No. 1102411000040, tomada por el señor Santander Martínez Cordero, quien falleció en un accidente de tránsito acaecido el 31 de enero de 2012 en jurisdicción de Arboletes (Antioquia).

En ese orden, requirió el pago de trescientos ochenta millones de pesos (\$380'000.000.00), comprendido por ciento noventa millones (\$190'000.000.00) en relación al "*amparo básico*" y otra cifra equivalente, para cubrir la "*prima por fallecimiento*" en accidente, actualizado al índice de precios al consumidor y agregado al interés moratorio a la tasa dispuesta en el canon 1080 del Código de Comercio, computada desde el "*31 de febrero 2012*", cuando transcurrió el primer mes luego del siniestro, hasta que se verifique el pago.

Lo anterior, con fundamento en la causa factual que relató, en lo esencial, así:

En atención a una petición indemnizatoria que elevó la actora para la época del siniestro, la sociedad accionada le exigió mediante oficio del 26 de julio de 2012, el suministro de los documentos, a saber; de un lado y respecto al tomador de la póliza; copia de la cédula de ciudadanía; registro civil de defunción; acta de levantamiento de cadáver; informe parcial de la necropsia; informe de las autoridades que tuvieron conocimiento del accidente; resultado de la prueba de alcoholemia y psicofármacos y, por otra parte, respecto de la beneficiaria le requirió un certificado bancario de la cuenta donde se va a consignar el dinero asegurado.

En comunicación del 22 de octubre de la misma anualidad, la entidad demandada le requirió además lo siguiente: i) el "*aviso reclamo completamente diligenciado*", ii) original de la póliza y su último recibo cancelado; iii) fotocopia del documento de identidad del asegurado; iv) documento que acredite la calidad del beneficiario; v) "*certificado original que haya asistido al asegurado indicando el origen, evolución y naturaleza de la enfermedad o accidente que causó la muerte; si el fallecimiento ocurrió a causa de un accidente, el informe de las autoridades que tuvieron conocimiento*"; vi) acta del levantamiento de cadáver, protocolo de necropsia; y vii) la historia clínica completa del fallecido.

Pese a que de manera oportuna, la demandante adosó toda la documentación requerida, a excepción del original de la póliza de seguros, por cuanto ésta reposa en los archivos de MAPFRE S.A., dicha sociedad le denegó el reconocimiento y pago aspirados, en proferimiento del 7 de septiembre de 2018, fundado en que el siniestro fue en realidad una muerte natural- acontecida el 23 de julio de 2011 en razón de un cáncer gástrico, diferente a lo expuesto en la reclamación, de ahí que se haya inadvertido que el "*eje contractual que es el principio de buena fe, al evidenciarse inconsistencias importantes en la documentación aportada*" y, de otro lado, porque el deceso se presentó por fuera de la "*vigencia de la póliza*" y de la "*definición de la cobertura*".

Frente a misiva del 10 diciembre de 2020, en la que la actora pidió explicaciones a la negativa relacionada en precedencia, la aseguradora le replicó enviándole la misma respuesta de aquel entonces.

La accionante acreditó la vigencia de la póliza y, en suma, el parentesco entre la beneficiaria y el asegurado, pues así consta desde el 7 de septiembre de 2018 en la Unidad de Fiscalía (130) Seccional Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de Arboletes, tras la exhumación del cadáver del señor Martínez Cortero, época que, según lo aseverado por la peticionaria, ha de tenerse como partida para determinar la prescripción y pese a ello, en respuesta a su solicitud del 10 de agosto de 2021, la demandada, en oficio del día 17 de ese mismo mes y año, le respondió que *"revisada la documentación aportada con la reclamación formal, se puede evidenciar que el siniestro ocurrió hace más de 5 [años], motivo por el cual prescribió la acción correspondiente para solicitar el pago de la indemnización"*.

### **1.2. Del auto que negó librar el mandamiento de pago**

El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado Civil del Circuito de Turbo, el que, tras un breve paralelo doctrinal y jurisprudencial, dedujo que a la póliza de seguro es indispensable anexarle la *"constancia de la reclamación integra presentada a la aseguradora"*, como presupuesto para establecer su carácter ejecutivo, pues solo así es posible vislumbrar si el reclamo fue objetado dentro del mes siguiente, conforme a las normas que rigen el asunto. Así entonces, el judex estimó que la acción de cobro insatisface tal presupuesto porque no exhibe la fecha de radicación de la *"petición definitiva"*, a más que advierte, una objeción del 7 de septiembre de 2018.

Como corolario, el cognoscente expuso que el título base de recaudo incumple los requisitos del canon 1053-3 del Código de Comercio y el precepto 422 del estatuto adjetivo civil vigente, haciéndose inviable librar la orden de apremio deprecada.

Inconforme con la decisión, la parte actora, por medio de su gestor judicial, interpuso el recurso vertical contra la anterior providencia, el que sustentó en esencia como a continuación se indica.

### **1.3. Del recurso de apelación**

Al sustentar la alzada, la parte ejecutante transcribió en extenso, apartes jurisprudenciales, fragmentos normativos, el escrito rector y el proveído criticado, ello como antesala de su disenso, en el que cuestionó la prescripción de sus derechos planteada por la compañía aseguradora en atención a sus peticiones, de quien dijo, se "*empecina*" en aplicar dicha figura, pese a que tal fenómeno prescriptivo estaba "*suspendido*" y "*solo debe empezar a contarse a partir del día 7 de septiembre de 2018*", cuando la Fiscalía 130 Seccional Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de Arboletes, decidió archivar provisionalmente la investigación desplegada en virtud del deceso del asegurado y, entre otras, certificar el vínculo filial entre éste y la beneficiaria.

El recurso de apelación se concedió en el efecto devolutivo mediante auto del 23 de marzo de 2023, en el que, además, se dispuso la remisión del expediente a esta Corporación.

En este estado de cosas, se procede a estudiar la admisibilidad del recurso previas las siguientes;

## **2. CONSIDERACIONES**

La actividad judicial es una labor desarrollada por seres humanos, tal naturaleza hace que los jueces sean proclives al error; esta premisa se constituye en pilar de la denominada segunda instancia, a la que se accede en virtud del recurso ordinario de apelación por medio del cual las partes atacan las providencias que consideran violatorias de sus derechos, por razones diversas, como afectación del debido proceso, valoración probatoria incorrecta e incompatibilidad de criterios; también pueden ser incompletas por callar frente a aspectos que debía atender, o extralimitadas por pronunciarse sobre temas que no debía abordar y absurdas o incoherentes por ir en contravía del orden jurídico establecido; igualmente es factible que la providencia sea correcta, pero la parte la considere desacertada, como generalmente sucede con el contendiente que es vencido en el juicio.

En garantía de los derechos de los procesados, la Carta Política contempló, como parte fundamental del proceso, el derecho a impugnar<sup>1</sup> la decisión que

---

<sup>1</sup> *Constitución Nacional, artículo 29 inciso 4º*

profiera el juez competente; de manera que sea revisada por un juez superior procurando que la revoque, la enmiende o la anule por hallarla injustamente emitida.

## **2.1. De la apelación**

Es uno de los recursos ordinarios que, junto a la reposición, se constituyen en los más utilizados en los estrados judiciales como medio impugnativo, cuya naturaleza vertical garantiza que la decisión reprochada sea escrutada por un juez de superior rango de cara a los señalamientos que enarbola el impugnante, de manera que verifique si la providencia puesta en entredicho adolece de los yerros que le endilgan y disponga su corrección, su modificación, su adición o su confirmación según el resultado de la reevaluación que efectúe al proceso.

Es por medio de este recurso que el inconforme lleva ante el superior los reparos y razones que justifican su cisma con la decisión, de tal suerte que la apelación se constituye en el vehículo procedimental a través del cual se activa la denominada segunda instancia.

### **2.1.1. De la Finalidad**

El artículo 320 del Código General del Proceso explica con nitidez cual es el objetivo que se persigue con el recurso de apelación, reza así el texto del inciso primero: *"El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión"*.

De la norma transcrita, se resaltan dos elementos: (1) examinar la cuestión decidida y (2) circunscribir el examen a **los reparos concretos formulados**.

Los elementos extractados del artículo 320 de la nueva codificación adjetiva civil forman el plano bidimensional que estructura el objeto de la apelación e irrestrictamente deben respetarse, tanto por el extremo que recurre como

por el operador jurídico en ejercicio del control responsable que tiene sobre el proceso.

Desde la perspectiva del principio de legalidad, al que los sujetos procesales están llamados a reverenciar, queda restringido, por no decir prohibido, que cualquiera de los extremos en contienda que se sienta afectado con la decisión adoptada por el juez de conocimiento, soslaye la cuestión decidida y pretenda hacer valer ante el superior razones y pretensiones distintas o diametralmente opuestas a las que abordó el auto o la sentencia, según sea el caso.

Adicionalmente, está vedado guardar silencio frente a las razones que motivaron la inconformidad con la decisión, ya que los argumentos del sedicente constituyen el vehículo conductor que acerca el conocimiento del proceso al superior y que lo movilizan a hacer un estudio de la situación, cotejando la norma, los hechos y lo probado. De tal suerte que la mera manifestación de apelación es estéril para hacer surgir en el *ad quem* la obligación de analizar el asunto con el lente superior por la potísima razón que no se le acercan otros elementos diferentes a los expuestos por el *A quo*, de tal suerte que desarrolle la labor comparativa.

Respecto del recurso de apelación estructurado en el Código General del Proceso, puede inferirse la exigencia de dos presupuestos a saber: que la recriminación se haga exclusivamente a la **cuestión decidida** y que el superior la analice desde **los reparos concretos** que le fueron proferidos por el inconforme; de tal suerte que lo que sea superado por las dos aristas mencionadas no son más que excesos que pugnan con el principio de la doble instancia.

### **2.1.2. De los requisitos para la admisibilidad de la alzada**

Para la viabilidad del recurso de apelación es necesario que en su interposición converjan unos requisitos que se pueden calificar como de procedibilidad, los que fungen como presupuestos para que el superior funcional asuma la competencia en segunda instancia y proceda al estudio del asunto y por supuesto, a su definición.

Dichos requisitos están referidos a la legitimación, la procedencia, la oportunidad y el cumplimiento de cargas procesales. Veamos:

La **LEGITIMACIÓN** alude, en primer lugar, a que es un acto exclusivamente de parte que se radica en los extremos litigiosos o en un tercero que cobije la decisión y pueda sentirse lastimado con esta, lo que se traduce en que solo puede interponer el recurso quien sufra algún agravio con la decisión de primera instancia, surgiéndole un interés legítimo para alzarse en su contra.

Por su parte, la **PROCEDENCIA** refiere a los autos y sentencias susceptibles de la denominada doble instancia. En tal sentido, baste señalar que el artículo 321 del CGP consagra taxativamente el catálogo de las providencias apelables, sin perjuicio de las mencionadas en otras normas, como acontece, por ejemplo, con el auto que decide las objeciones a la diligencia de inventarios y avalúos, contemplada en el inciso 6º del numeral 2º del artículo 501 del reciente código procesal<sup>2</sup>.

A su turno, la **OPORTUNIDAD** corresponde al momento exacto en que debe proponerse la apelación, por lo que se constituye en un control de naturaleza temporal que armoniza con lo que disciplina el artículo 117 del CGP referente a la perentoriedad de los términos y oportunidades procesales, con lo que se evita dar trámite a actuaciones y/o recursos extemporáneos. En esta línea, el canon 322 *ibidem* establece la forma en que debe interponerse, según se trate de providencia oral o escrita.

La decisión que se profiera en audiencia tiene que recurrirse verbalmente e inmediatamente después de pronunciada; mientras que la dictada de manera escrita, debe ser recurrida en el acto de la notificación personal o dentro de los tres días siguientes a la notificación por estados.

La alzada, como también se denomina la apelación, se interpone ante el juez que dictó la providencia, activando con ello la competencia ante el superior.

---

<sup>2</sup> Art. 501 Nral. 2 inciso 6º CGP "*Todas las objeciones se decidirán en la continuación de la audiencia mediante **auto apelable**" negrilla fuera del texto*

Adicionalmente, cuando se habla del **cumplimiento de cargas procesales**, se hace alusión a la obligación que le incumbe al apelante de formular los reparos de la decisión y la sustentación de estos, so pena de declarar desierto el recurso. Ello, por cuanto es el mismo legislador el que traslada tal imposición a la parte agraviada con la decisión, a través de la cual el censor **tiene la obligación** de precisar los puntos deficientes, incoherentes o desfasados que en su sentir han dado al traste con la determinación tomada por el juez.

Al respecto, dable es destacar la importancia que reviste la concreción en los reparos ya que la competencia del juez superior, tratándose de autos, como acontece en el *sub iudice*, se circunscribe al recurso en sí –inciso 3º art. 328 CGP- y a la cuestión decidida, de manera que el funcionario de segundo grado, vea limitada su actividad revisora a los aspectos controvertidos.

Ahora bien, la literalidad de la norma que regenta el fin de la apelación no da lugar a dubitaciones cuando afirma: “*El recurso de apelación tiene por objeto que el superior **examine la cuestión decidida...***”<sup>3</sup>.

De lo anterior dimana que **si el juez de segunda instancia tiene como límite en su intervención la cuestión decidida, el apelante tiene el mismo límite respecto del cual brotan sus reproches para ser revisados por el *ad quem*, por cuya razón refulge con nitidez que, en materia de apelación, no existe nada más desenfocado que esgrimir, en sede de alzada, razones diferentes al asunto resuelto;** puesto que obrar en tal sentido, conlleva a desnaturalizar el recurso que se encuentra claramente reglado o incluso mantener una actitud silente luego de expresar que “apela” la decisión, lo que debe conllevar a denegar la concesión del recurso y en caso de no ocurrir ello por equívoco del juez de primera instancia, entonces corresponde al superior, luego de efectuar el examen preliminar del recurso vertical, proceder a su inadmisión.

## **2.2. De la aplicación de los anteriores conceptos al caso concreto**

Visto el anterior panorama, resulta claro para esta Sala Unitaria de Decisión, que la apelación formulada está desprovista de sustento real, así como de

---

<sup>3</sup> *Inc. 1º art. 320 CGP.*

una congruencia mínima, pues el reparo allí planteado se precisa en desvirtuar la aplicabilidad de la prescripción, fenómeno que el *A quo* no sometió a escrutinio alguno, dado que la decisión objeto de crítica se limitó a denegar la orden compulsiva solicitada, por cuanto el título complejo allegado como base de recaudo incumplió los parámetros del mérito ejecutivo predicados de la póliza de seguro, al no haber determinado la temporalidad de la reclamación aseguraticia y, en efecto, de la objeción.

En ese orden de ideas, habrá de declararse inadmisibles la impugnación vertical, en razón a que la inconformidad allí fundada por la sociedad recurrente, a través de su procurador judicial, no se concreta a lo resuelto en el proveído reprochado, pues se itera, el disenso gravita alrededor de una temática ajena al discernimiento manifestado por el juzgador de primer grado, al punto que bien podría catalogarse de un reparo prematuro, pues aunque la prescripción fue mencionada en una de las comunicaciones extraprocesales de la aseguradora accionada, como es apenas lógico, aún no había sido exceptuada en el marco del juicio coercitivo, motivo de análisis.

**En conclusión**, acorde a lo atrás dilucidado, resulta diáfano para este Tribunal que no solo desacertó la impugnante, sino además, el juez de instancia, primero, porque concedió la alzada en efecto devolutivo, cuando lo atinado era hacerlo en el suspensivo, conforme al artículo 438 de la actual codificación adjetiva civil y segundo, por considerarla sustentada, pese a la falta de precisión ya anotada que ameritaba ejercer el control de que trata el aseguraticio artículo 322 del CGP que impone al juez resolver sobre la procedencia, o no, del recurso de apelación, examen de procedencia esta que comprende el análisis de los presupuestos de la apelación que vienen de trasuntarse; empero la omisión del cognoscente frente a dicho estudio, no impide al Tribunal que al efectuar el examen preliminar de que trata el artículo 325 ídem, proceda a adoptar la decisión que corresponde en esta sede frente a la procedencia, o no, de la alzada, tal como se hizo en precedencia y como se resolverá en la parte resolutive.

Sin necesidad de otras consideraciones, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA**, actuando en **SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**,

**RESUELVE:**

**PRIMERO. - DECLARAR INADMISIBLE** el recurso de vertical interpuesto por el apoderado de la ejecutante frente al auto proferido 14 de febrero de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Turbo dentro del proceso compulsivo promovido por la señora Fulgencia Martínez Palencia contra Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.-Mapfre S.A.

**SEGUNDO. - ORDENAR la devolución virtual** de la actuación al Juzgado de origen, una vez alcance ejecutoria esta decisión, lo que se hará a través de la Secretaría de esta Sala, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**(CON FIRMA ELECTRÓNICA)  
CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL  
MAGISTRADA**

Firmado Por:

**Claudia Bermudez Carvajal**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 003 Civil Familia**

**Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

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

Código de verificación: **1a3fae1d5d46a42ed67b46a440d52471accd25af1b200aa9d8a14e63ab05a7c4**

Documento generado en 30/05/2023 03:41:34 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés**

**Radicado Único: 05376311200120180005501**

**Radicado Interno: 198-2019**

Cúmplase lo resuelto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia adiada el 9 de marzo de 2023, por la cual declaró inadmisibles las demandas de casación propuestas por el extremo activo.

De conformidad con lo previsto por el artículo 5º del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, se fija la suma de \$3.480.000 como costas en derecho en esta instancia a cargo de Héctor Montoya Restrepo y a favor de los demandados.

En firme esta providencia devuélvase el expediente al juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

Firmado Por:  
Wilmar Jose Fuentes Cepeda

**Magistrado**  
**Sala Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Antioquia**

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

Código de verificación: **79911dbf8606b589e232027a11ef9b360ee67138a0b81818171544ccd2f4c5df**

Documento generado en 30/05/2023 01:40:43 PM

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

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés

**Radicado Único: 05034311200120180018201**

**Radicado Interno: 262-2019**

De conformidad con lo previsto por el artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, se fija la suma de \$1.160.000 como agencias en derecho en esta instancia a cargo de José Antonio Arenas Agudelo y a favor de la demandante.

En firme esta providencia devuélvase el expediente al juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

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

Código de verificación: **ef09e0c7994b1c521b45b74c2db17c0a4240e34b9ec0b0c36164a41c6d12c6fe**

Documento generado en 30/05/2023 01:39:28 PM

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



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

Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés

<b>Proceso:</b>	Ejecutivo
<b>Demandante:</b>	Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.
<b>Demandados:</b>	María Luz Dary Isaza Henao y herederos determinados e indeterminados de Miguel Antonio Posada Galeano.
<b>Origen:</b>	Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío
<b>Radicado:</b>	05 579 31 03 001 2018 00058 01
<b>Radicado Interno:</b>	2023-00206
<b>Magistrada Ponente:</b>	Claudia Bermúdez Carvajal
<b>Decisión:</b>	Confirma decisión impugnada, pero por otras razones expuestas por el Tribunal
<b>Asunto:</b>	Del Título ejecutivo y de las obligaciones que debe contener (expresas, claras y actualmente exigibles).

## **AUTO INTERLOCUTORIO N° 159 DE 2023**

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la providencia del 19 de abril de 2023 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío (Antioquia), mediante la cual se negó el mandamiento de pago deprecado por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI contra María Luz Dary Isaza Henao y los herederos determinados e indeterminados de Miguel Antonio Posada Galeano.

### **1. ANTECEDENTES**

#### **1.1. De la demanda y las actuaciones que la originan**

La Agencia Nacional de Infraestructura-ANI formuló demanda de expropiación del predio identificado con ficha predial No. CM2-UF2-CN SCN-017<sup>a</sup> contra la señora MARÍA LUZ DARY ISAZA HENAO y los HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR MIGUEL ANTONIO POSADA, siendo estos los señores Miller Leny Posada Isaza, Yohinson Arley Posada Isaza y Maiguiyiber Posada Isaza y cuyo proceso correspondió al Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío.

Surtido el trámite de la notificación de la demanda, se programó el día 8 de septiembre de 2020 para llevar a cabo la diligencia de entrega anticipada del predio objeto de expropiación, la cual no pudo realizarse, toda vez que para

ello era necesario demoler la vivienda en la cual habita Maiguiyber Posada Isaza, quien se encuentra en condición de discapacidad.

En razón de lo anterior, el juez de conocimiento ordenó a la ANI el pago de 6 cánones de arrendamiento, prorrogables por otros 6 meses más, con el fin de que la familia pudiese trasladarse de la vivienda, otorgando a tal entidad un plazo que se extendía hasta el 21 de septiembre del 2020 para que informara la cantidad de dinero máxima que podía aportar mensualmente.

Antes de esta última data, esto es, el 17 de septiembre del mismo año, la ANI solicitó ante el juzgado la prórroga del lapso concedido, misma que fue aceptada.

Con las acciones relacionadas con el arriendo, el área social de la Concesión Concesión Autopista Rio Magdalena S.A.S, en representación de la ANI, dio paso a otras, como el acercamiento con los demandados para obtener un inmueble que permitiera indemnizarlos luego de la expropiación, pero no fue posible obtener una respuesta satisfactoria de su parte, pues éstos manifestaron que ninguna vivienda resultaba de su agrado, situación que fue puesta de presente ante del Despacho de conocimiento en memorial del 14 de octubre de 2020.

Ulteriormente, por auto del 22 de octubre de 2020, se corrió traslado de la mentada comunicación, sin que fuera objeto de pronunciamiento, razón por la que el juzgador, tras reprogramar la diligencia de entrega anticipada del predio, en dos (2) oportunidades, la fijó para el día 12 de marzo de 2021, calenda en que efectivamente se llevó a cabo; sin embargo, no pudo procederse a la demolición de la vivienda para dar paso a las obras de infraestructura, dado que sus habitantes se opusieron a salir de la misma, lo que motivó al administrador de justicia a otorgarle al ente demandante el término de dos meses para que, conjuntamente con los demandados, fuera adquirida una nueva casa de habitación de similares condiciones, determinándose además, que en caso de renuencia al cumplimiento del plazo de entrega, se emitiría la respectiva orden de desalojo.

En virtud de tal requerimiento, la ANI en memorial del 16 de abril de 2021, solicitó el acompañamiento de la sede judicial para realizar el recorrido tendiente al levantamiento de una nueva posibilidad inmobiliaria que permitiera superar un intento fallido, después de lo cual, el 12 de mayo próximo, se llevó a efecto una reunión con presencia del juez, a fin de socializar la oferta de inmuebles disponible en el municipio de Maceo, cuyo

contenido fue enviado formalmente al Despacho el 20 de mayo ulterior, con valores que oscilaban entre \$68'000.000 y \$160'000.000; ante lo cual, el extremo pasivo mostró preferencia por la vivienda No. 9, de propiedad del señor Eufrasio Moreno Cano, por valor a la fecha de \$100'000.000, misma que fue puesta en conocimiento de las partes en auto del 3 de junio de esa anualidad, incluyendo a la Personería de Maceo, sin que hubiera pronunciamiento de los demandados.

El 26 de agosto de 2021 fue realizada la audiencia de instrucción y juzgamiento, donde se interrogó a los peritos, se decretó la expropiación solicitada por la ANI y la indemnización restitutiva a favor de los accionados, estableciéndose a su vez que la *"AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA deberá adquirir para ellos un bien inmueble de similares condiciones al expropiado, en un periodo de tiempo no superior a dos meses, teniendo como referencia para ello la oferta inmobiliaria presentada por la misma entidad y la preferencia manifestada por los demandados"*.

En tal mérito, la sociedad Autopista Rio Magdalena S.A.S, en representación de la ANI, dando cumplimiento al fallo, adelantó a través de su área social múltiples acercamientos infructuosos con los accionados, quienes expresaron que el traslado se realizaría si se efectuaba la compra de la propiedad del señor Eufrasio Moreno Cano; no obstante, de esta surgió un obstáculo, en tanto que fue ofertada en principio por la suma de \$100'000.000 y para el día 1º de septiembre de 2021 fue valorada por su dueño en la cifra de \$135'000.000, incremento que fue considerado por la entidad expropiante injustificado y sin coherencia, máxime que su precio debe cubrirse con recursos públicos.

Adicionalmente se buscaron distintas alternativas con el fin de agilizar el cumplimiento de la orden impartida, mediante el traslado de los habitantes de la vivienda, pero no fue posible lograr la concertación, dada la renuencia mostrada por éstos ante la diferentes opciones, situación que fue puesta de presente al juzgado el 27 de septiembre de 2021, mediante las actas recopiladas por la citada área social, acompañada de la solicitud de adquirir una casa de habitación de similares condiciones a la expropiada y por un valor al inicialmente planteado dentro del proceso.

Mediante auto del 5 de octubre consecutivo, la judicatura, previo a resolver la petición impetrada, dio traslado de la misma a los demandados y comisionó a la Personería de Maceo para efectos de contactarlos y de socializar. Así entonces, el día 19 del mismo mes se citó a reunión a las partes para el 10 de noviembre posterior, diligencia que se surtió en la Alcaldía Municipal de

Maceo, en presencia de las áreas jurídica y predial de la Concesión Autopista Río Magdalena S.A.S., el apoderado sustituto de la ANI, los demandados con sus apoderados, el Personero de Maceo y el señor Juez, entre otros.

Con ese propósito, luego de que la prenombrada Concesión argumentara la falta de sustento técnico para restituir el inmueble relativo a la preferencia de la parte demandada, se acordó con éstos y el Despacho, presentar dentro de los 2 meses siguientes, el avalúo comercial de dicho predio, así como del expropiado, lo cual se cumplió en memorial adosado por la ANI el 31 de enero de 2022, donde la estimación arrojó para el primero una cifra de \$141.894.793, mientras que referente al segundo un monto de \$68.148.638, lo que aquella criticó por comportar un incremento diferencial cercano al 108%, que materializaría un enriquecimiento sin justa causa y carente de técnica.

En ese contexto, la precursora del litigio solicitó, en esencia, se decidiera de manera expresa sobre la vivienda y una posible reunión con las partes para dar cumplimiento al fallo; sin embargo, en providencia del 1º de febrero de 2022, el juzgador dispuso que *"para la entrega definitiva del inmueble objeto de la expropiación, se dispondrá lo necesario una vez se acredite el cumplimiento de los numerales tercero y cuarto de la parte resolutive de la sentencia del 26 de agosto de 2021, correspondiendo exclusivamente a la ANI realizar las actuaciones necesarias para ello, sin que esta autoridad judicial emita juicio de valor o se pronuncie sobre la aseveración de la demandante respecto a lo que consideran enriquecimiento sin causa"*; decisión que al ser recurrida en reposición, fue mantenida en sede horizontal, denegándose la alzada por improcedente, en la misma data.

Con ocasión de lo resuelto, la sociedad Autopista Rio Magdalena S.A.S. a través de su área social recorrió el Municipio de Maceo, con el propósito de concretar un nuevo portafolio inmobiliario acorde a las exigencias de similitud, incluso en el valor de la totalidad del predio, cuyo resultado fue una ofrecimiento de 7 viviendas con precios desde \$60'000.000 hasta los \$80'000.000, allegada al Despacho en memorial radicado el 14 de febrero de 2022; a su vez la oferta fue igualmente puesta a disposición de la parte demandada mediante oficio con radicado No. 20226100004861 a efectos de que fuera revisada y se prosiguiera a una visita conjuntamente por las partes; no obstante, el juzgado en proveído adiado 10 de marzo posterior, se abstuvo de pronunciarse y determinó que había de estarse al auto del 1º de febrero del mismo año.

El día 28 de marzo de 2022, se radicó ante la judicatura copia de las actas recopiladas por el área predial y socio predial de la sociedad Autopista Rio Magdalena S.A.S, cuyo contenido evidencia la búsqueda de acercamientos con los demandados; e igualmente documento donde consta la reunión sostenida con el Personero Municipal de Maceo, a tono de cumplir con la sentencia.

Posteriormente, el 18 de julio de 2022, la ANI allegó oficio radicado ante la Procuraduría General de la Nación en su Delegatura para asunto Civiles, solicitando la intervención que permitiera concretar lo dispuesto en la providencia dictada al interior del trámite.

El 11 de noviembre pasado, la demandante adosó una nueva oferta, en procura de lo dispuesto por el juez de tutela en sede de impugnación (ST14049-2022), quien confirmó la decisión de instancia dictada por este tribunal, negando por improcedente el amparo que pretendía la tasación de la indemnización restitutiva dispuesta en la sentencia de agosto 26 de 2021, y donde se comentó, que la única directriz en cabeza de la ANI, allá tutelante, consiste en tener como referencia el ofrecimiento inmobiliario presentado inicialmente y la preferencia de los demandados.

Luego, en virtud del auto dictado el 21 de noviembre pasado, donde se solicitó a la Personería Municipal de Maceo, comunicar la oferta vista en precedencia, el curador *ad litem* de Maiguyiver Posada Isaza arrimó escrito del día 23 del mismo mes, en que memoró los impedimentos que revisten para el traslado de su representada, las condiciones físicas y mentales que ella ostenta, arguyendo además, que aunque el ofrecimiento inmobiliario soporta 4 casas de habitación ubicadas en el municipio mencionado, ninguno cumple con la condición de similitud en torno a la indemnización restitutiva.

En vista de lo argumentado por el denotado curador, el 23 de marzo hogaño la parte activa solicitó impulso procesal para dar solución al asunto, petición para la que en pronunciamiento judicial del día 27 de esa misma mensualidad, nuevamente fue comisionada, sin éxito, la oficina de la personería atrás evocada, pues según acta presentada el 17 de abril postrero, la oferta en cuestión no satisfizo las necesidades de los accionados. Diligencia que se llevó a término después de que la actora, pidió en misiva del 10 de abril ulterior, se programara la fecha para la entrega definitiva del bien expropiado.

En secuencia, la gestora radicó un nuevo trámite, consistente en una acción ejecutiva de menor cuantía, tendiente a hacer cumplir la obligación impuesta

a los demandados en el proceso de expropiación, *“ya que el demandante no tiene la facultad de obligarlos a aceptar una y otra opción de vivienda, y al ser un asunto que depende de la mera liberalidad de aquellos es el operador jurídico que generó al decisión judicial, quien debe intervenir”*, específicamente para que acepten *“uno de los bienes inmuebles de similares condiciones al expropiado, teniendo en cuenta la oferta inmobiliaria presentada por parte la sociedad AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S., en representación de la ANI, la cual se ajusta a los topes de salarios mínimos legales mensuales vigentes dispuestos para la restitución del inmueble”*.

Como reflejo de ello, el juzgador en providencia 13 de abril de la actual calenda, avocó conocimiento, acumulando la demanda al asunto primigenio, y ordenando el traslado pertinente.

## **1.2. Del auto recurrido**

El *a quo* mediante proveído del 19 de abril de 2023, negó el mandamiento coercitivo deprecado, y en su lugar, ordenó estar a lo resuelto en autos del 1º, 11 de febrero y 10 de marzo de 2022, en lo relacionado con la solicitud de impulso procesal, al considerar, en lo esencial, que la obligación de hacer perseguida *“(elegir un inmueble para la indemnización restitutiva por parte de los demandados dentro de la oferta inmobiliaria presentada por la demandante)”*, ya fue cumplida por los demandados, *“de donde surge improcedente una orden para que hagan lo que ya hicieron”*, conclusión a la que arribó el judex, una vez memorado lo actuado en torno a los aludidos ruegos de impulso procesal, y al trámite de tutela atrás mencionado, para así resaltar que las inconformidades de la ANI no fueron alegadas oportunamente a través de los medios de impugnación frente a la providencia que ahora cuestiona y pretende hacer cumplir por la senda compulsiva.

De otra parte, el juez de la causa indicó que no hay duda sobre la elección de los demandados respecto al inmueble que les fue ofrecido antes de dictarse la sentencia de expropiación y de la satisfacción que comporta para sus necesidades, mientras que la oferta inmobiliaria planteada el 11 de noviembre por la ANI es un elemento inédito para el proceso, que varía unilateralmente lo contemplado en dicha providencia, a más que se basa en una motivación netamente económica, contraria a la esencia restitutoria de la indemnización dispuesta a favor de un sujeto de especial protección constitucional, como lo es Maiguiyiber Posada Isaza.

Por último, el fallador precisó que la parte incumplida es la ANI, comoquiera que aún tiene pendiente una obligación de hacer, que ya fue verificada por

los accionados, pues la de estos quedó "*claramente delimitada*", y no es otra que elegir dentro de la oferta inmobiliaria considerada en la sentencia que se pretende ejecutar.

### **1.3. Del recurso de apelación**

Dentro del término legal, la parte ejecutante interpuso la alzada, para cuyo sustento revisó las actuaciones desplegadas por el Despacho cuestionado a partir del impulso procesal por ella requerido, refutándolas por ser inanes para la resolución esperada, en tanto que los representantes de la accionada no respondieron a la oferta inmobiliaria que les fue puesta en conocimiento en auto del 27 de marzo de 2023, y que la personería comisionada no desempeña una posición de mediadora entre las partes, de modo que solucione la contraposición de derechos, donde los de carácter particular de Maiguiyiber Posada Isaza, "*deberán ceder frente al interés general de la ejecución de la obra de infraestructura*".

Asimismo, la sedicente arguyó que su grupo técnico y sociopredial ha estudiado un portafolio con 17 alternativas de inmuebles en diferentes municipios, incluido Maceo, con precios desde los (\$60.000.000) hasta los (\$160.000.000), y pese a ello, no fue aceptado ni se le puso en conocimiento esa negativa, mediante el traslado pertinente.

En lo atinente a la decisión recurrida, describió su contenido, señalando que aun cuando el *a quo* infiere que la parte pasiva ya satisfizo la obligación perseguida en la acción compulsiva "*al escoger la vivienda relacionada en la primera oferta inmobiliaria como el punto número 9 de propiedad del señor Eufasio Antonio Moreno, la cual inicialmente cumplía con las condiciones de similitud que reseñó el despacho en la parte resolutive de su sentencia numeral tercero*", la realidad demuestra que el valor de esa vivienda mutó para alcanzar un precio del 272% superior al establecido en los "*actos administrativos (Oferta Formal de Compra y Resolución de Expropiación), los cuales gozan de plena presunción de legalidad, y referían un valor inicial de CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$49.483.836), por la vivienda expropiada*". Siendo por eso, "*inaceptable*", ejecutar la indemnización conforme a la preferencia de la accionada, ya que se incurriría en un enriquecimiento sin causa, tratándose de recursos públicos que deben ser protegidos por las autoridades.

En desacuerdo, la interesada interpuso, tempestivamente, la impugnación vertical, que fue concedida en el efecto SUSPENSIVO.

Agotado el trámite correspondiente, el recurso se encuentra en estado de resolverse, a lo que se procederá previas las siguientes

## 2. CONSIDERACIONES

Primigeniamente cabe señalar que esta Magistratura es la competente para resolver el recurso de apelación en Sala Unitaria, pues de un lado es el superior funcional del Juzgado que profirió la providencia atacada y por el otro, el auto es apelable de conformidad con lo establecido en el artículo 438 del CGP.

En el presente caso, el extremo recurrente solicitó que se revoque el auto apelado, mediante el cual se denegó la orden de apremio que solicitó en el marco de un juicio ejecutivo por obligación de hacer, arguyendo que, contrario a lo estimado por el A quo, la contraparte aún no ha dado cumplimiento a la misma.

Así las cosas, este Tribunal debe dilucidar si, como lo consideró el A quo, la obligación de hacer pretendida, ya se encuentra saldada, teniendo en cuenta el documento base de la ejecución, y los presupuestos de ley predicados del mérito compulsivo, como problema jurídico a resolver.

Sobre el particular procede empezar por memorar que el título ejecutivo es un documento o conjunto de documentos escritos, en el que consta o queda registrado un acto jurídico y que le permite a su beneficiario o tenedor legítimo acudir a la ejecución forzada, si el deudor de la obligación allí contenida, ya sea simple o complejo, la incumpliere, por lo que el legislador en el artículo 422 del Código General del Proceso, dispone que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él. De este modo, *"...constituyen títulos ejecutivos aquellas obligaciones insertas en un documento proveniente del deudor o de su causante o que constituyen plenamente prueba en su contra, siempre que reúnan los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad..."*<sup>1</sup>

Asimismo, procede acotar que para el tratadista Guillermo Ospina Fernández existen varias condiciones de existencia en los títulos ejecutivos que permiten

---

<sup>1</sup> *El título ejecutivo y los procesos ejecutivos – PINEDA RODRIGUEZ Alfonso y LEAL PEREZ Hildebrando – Pag.26 Edit. LEYER.*

su nacimiento a la vida jurídica y ellas son: voluntad manifestada, consentimiento, objeto y forma solemne; es decir que si falta alguna de estas solemnidades se obstaculiza su perfeccionamiento y, por ende, se reputan inexistentes y, a contrario sensu, un acto existe cuando se da la voluntad o el consentimiento, el objeto y la solemnidad ordenada por la ley.

Para que un título ejecutivo sea demandable, debe cumplir los requisitos generales de exigibilidad, claridad, y además que sea expreso y constituya plena prueba contra el deudor. En tal sentido, la doctrina<sup>2</sup> ha explicado que la base de cualquier ejecución es la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

Que sea **expresa significa** que no puede aparecer de manera implícita o tácita, debe ser una declaración precisa de lo que se quiere, que se exprese la obligación en el escrito, que el documento declare o manifieste en forma directa la prestación, que se aprehenda directamente sin que sean necesarios raciocinios o deducciones, hipótesis o teorías y es preciso que con la sola lectura se aprecie la obligación en todos sus términos.

La **claridad significa** que sea fácilmente comprensible, no puede aparecer de manera confusa, ni sugerir un entendimiento en varios sentidos, sino apenas uno. Adicional a esto las características de esta claridad son: inteligibilidad, es decir una redacción estructurada en forma lógica y racional; explicitación, que lo expresado por cada uno de los términos consignados en el documento indiquen en forma evidente el contenido y alcance de la obligación; precisión o exactitud, que todos los elementos de la obligación, objeto y sujetos, estén determinados en forma exacta y precisa, certidumbre respecto del plazo, cuantía. La claridad debe emerger del propio título sin que sea permitido acudir a razonamientos o circunstancias aclaratorias que no se consignen en él y se relaciona íntimamente con la exigencia de que la obligación sea expresa.

Finalmente, en lo atinente a la **prueba plena**, se ha dicho que es la que por sí misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere, en otras palabras, que esté acreditado sin ningún margen de duda la verdad del hecho, brindándole la suficiente certeza para que decida de acuerdo al fundamento fáctico.

---

<sup>2</sup> QUINTERO, Beatriz, "Técnicas de Derecho Procesal Civil Colombiano"; Parte Especial, Ed. Leyer, Bogotá D.C. Pág. 181 y ss.

Pues bien, al descender al caso concreto, se avizora que lo aportado como título ejecutivo, fue la sentencia dictada el 26 de agosto de 2021, por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío, al interior del proceso de expropiación que concita a los mismos extremos procesales de la acción compulsiva objeto de análisis, es decir, a la ANI contra María Luz Dary Isaza Henao, cuya hija es un sujeto de especial protección, y a los herederos determinados e indeterminados de Miguel Antonio Posada Galeano; providencia en la que se resolvió expropiar a favor de la primera un bien donde reside el grupo familiar de los relacionados en segundo lugar, a quienes, a cambio, se les favoreció con una indemnización restitutiva, en los siguientes términos;

*“Primero. DECRETAR a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI-, por motivos de utilidad pública e interés social, para la ejecución del proyecto de infraestructura del transporte Autopistas Rio Magdalena 2, la EXPROPIACIÓN del predio identificado con folio de matrícula 019-11357.*

*Segundo. ORDENAR a la ORIP Puerto Berrío que se registre la expropiación decretada. Operando el saneamiento automático, debiendo levantarse las limitaciones al dominio de la matrícula, así como las medidas cautelares de inscripción de la oferta formal de compra e inscripción de demanda.*

*Tercero. ORDENAR que como indemnización restitutiva a favor de MARÍA LUZ DARY ISAZA HENAO Y MILLER LENY, YOHINSON ARLEY Y MAIGUIYIBER POSADA ISAZA como herederos determinados de MIGUEL ANTONIO POSADA GALEANO la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA deberá adquirir para ellos un bien inmueble de similares condiciones al expropiado, en un periodo de tiempo no superior a dos meses, teniendo como referencia para ello la oferta inmobiliaria presentada por la misma entidad y la preferencia manifestada por los demandados.*

*Cuarto. Ejecutoriada la sentencia y adquirido el dominio del inmueble en cumplimiento de la indemnización restitutoria ordenada, se dispondrá la entrega definitiva del bien expropiado”*

Ahora bien, en el presente asunto, la parte ejecutante afirmó que el otro extremo procesal se ha sustraído del compromiso contraído en la citada providencia, pues se muestra renuente a elegir un bien de los múltiples ofertados y, en esa medida, no le ha permitido disponer del predio expropiado ni materializar la denotada indemnización restitutiva.

Sin embargo, del examen de los documentos adosados al litigio ejecutivo, al cual se circunscribe este escenario de apelación, refulge con total nitidez que si bien es cierto, la prestación perseguida no ha sido atendida conforme a lo esbozado en la demanda coercitiva, también lo es, que el juzgador al imponer dicha obligación no tuvo el acierto de establecerla de forma EXPRESA y CLARA

en la providencia que se pretende hacer cumplir, lo que impide que se endilgue a los resistentes incumplimiento o negligencia alguna sobre el particular.

Como se indicó en precedencia, el mérito ejecutivo debe estar revestido de una irrefutable claridad y exactitud en las obligaciones convenidas, sin que esté permitido hacer racionios o deducciones, hipótesis o teorías para establecer cuáles fueron las obligaciones contraídas por las partes, pues es indispensable emerjan de la sola lectura.

Esta situación, ha sido debidamente tratada por la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en decisión del 09 de abril de 2014, M.P. Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez<sup>3</sup>, que en un asunto perfectamente aplicable al sub lite, señaló:

*"La claridad con que queden redactados los compromisos adquiridos y la forma de satisfacción, es lo que le confiere el mérito para su cumplimiento, así sea parcial, en caso de que alguno de los participantes falte a la palabra".*

*"Si por el contrario el trato se consigna en términos vagos o confusos, dando cabida a dudas o vacilaciones, quiere decir que sigue un conflicto latente y, por ende, una imprecisión de los deberes correspondientes que restringe sus alcances" (Subrayas fuera del texto con intención del Tribunal).*

Acorde a lo brevemente auscultado, dable es resaltar que independiente de la forma como se sustente la ejecución, ya sea mediante título valor, conciliación, póliza, sentencia, entre otros, el documento ciertamente ha de ser expreso, claro y exigible, pues de otra manera no podría asumir la vía expedita de la certitud y, ante tal panorama, tendría que emprenderse una acción declarativa propia de otro escenario.

Esa y no otra es la conclusión que emerge del contenido del artículo 430 del Código General del Proceso, de cuyo tenor literal se extrae que:

*"Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida (...)"*.

Esta circunstancia fue abordada por la Corte Suprema de Justicia, corporación que predicó, en sentencia STC18085 de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, citando a Hugo Alsina, lo siguiente:

---

<sup>3</sup> SC4468-2014, expediente: 0800131030022008-00069-01

*"De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. **Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir, que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo**" (Negrillas ex profeso).*

En línea con el análisis dispensado, advierte este Tribunal que, tanto las expectativas del libelo introductor, como la determinación opugnada, distan de un discernimiento natural de la vía ejecutiva, pues las mismas gravitan alrededor de discusiones propias del juicio de expropiación, sin aludir a los requisitos ya mencionados de la ejecutabilidad. En esa dirección, la entidad convocante pretende que se apremie a los accionados para que observen una carga que según su propio dicho *"depende de la mera liberalidad de aquellos"* y amerita la intervención del juez que lo propició; quien a su vez, desmiente tal liberalidad, considerando que la orden judicial impartida está claramente delimitada y que ya fue cumplida con la elección de un inmueble ofrecido en el marco de la misma, argumento este del Juzgador que se cae por su propio peso, por cuanto, como atrás se trasuntó, a la obligación impuesta por el juzgador en la sentencia que dio término al referido proceso de expropiación, dicho operador incurrió en una falencia al no procurar que la misma fuera EXPRESA y CLARA, sin que tal desatino pueda enmendarse a través de una acción ejecutiva como la que ocupa la atención del Tribunal.

Lo anterior muestra cómo, de una parte, la agencia ejecutante reconoce haber acudido a la vía coercitiva buscando el cumplimiento de una carga dispositiva, y por tanto no expresa ni clara, surgida de la providencia de expropiación, frente a la cual guardó silencio y se abstuvo de interponer recurso de apelación; empero, ahora señala de indeterminada y, de otro lado, la agencia judicial criticada infirió que únicamente está pendiente la *"adquisición por parte de la ANI del inmueble con el que indemnice restitutivamente a los demandados, tal como fue ordenado en la sentencia del 26 de agosto de 2021"*, porque la obligación reclamada ya fue cumplida con la referida elección de una vivienda por parte de los convocados, argumento este que dista de la realidad, comoquiera que esa escogencia no se ha verificado por la parte demandada y se muestra como una mera preferencia de los intereses, siendo este el *quid* del asunto, precisamente **porque la sentencia de expropiación, no libró una orden precisa o delimitada en esa orientación**, al advertir la posible vulneración de los derechos de especial protección constitucional en el grupo familiar enjuiciado, circunstancia esta que de ninguna manera justificaba proferir una orden, como la referida por la jurisprudencia atrás citada, esto es

***“en términos vagos o confusos, dando cabida a dudas o vacilaciones, quiere decir que sigue un conflicto latente y, por ende, una imprecisión de los deberes correspondientes que restringe sus alcances”***; y peor aún, resulta inexplicable para este Tribunal que la entidad actora haya omitido apelar la decisión contenida en la sentencia de expropiación referente a la susodicha obligación.

De cara al anterior panorama, refulge pertinente resaltar que la confusión y falta de precisión en la obligación objeto de análisis, no solo le restan el mérito ejecutivo echado de menos, sino que además, relievan las circunstancias que han impedido la consecución de la indemnización restitutiva al interior del trámite de expropiación, y en efecto, la necesidad de concretar los parámetros de preferencia para alcanzar las condiciones de similitud que resarzan y materialicen el interés particular del núcleo familiar allá comprometido, pues la última oferta de la ANI exhibe viviendas ubicadas en Maceo, de un valor considerablemente superior al de la adjudicada o expropiada, demostrándose que el factor económico y el desarraigo ya no son el obstáculo, pero aun así no se alcanza el consenso que pondere las condiciones especiales en el grupo familiar referido.

En ese orden de ideas, advierte este Tribunal que ante la falta de los requisitos antedichos que imponen que la obligación sea expresa y clara, no queda otra alternativa distinta que confirmar la decisión impugnada; pero por las razones expuestas en esta providencia y no así por lo argüido por el Juez de primer grado.

**En conclusión**, acorde a lo analizado en precedencia, la decisión del *A quo* está llamada a ser confirmada, pero no por las razones del Juez de primer grado, sino con fundamento en el análisis efectuado por este Tribunal, habida consideración que del instrumento aportado como base de la ejecución no emana una obligación que reúna los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso.

No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme al artículo 365 CGP.

Sin necesidad de más consideraciones, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** la decisión de fecha, naturaleza y procedencia referenciada, pero por los argumentos de este Tribunal plasmados en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO.-** No hay lugar a condena en costas por no haber mérito para las mismas.

**TERCERO.- DEVOLVER** en forma virtual las diligencias al juzgado de origen, una vez alcance ejecutoria este auto. Procédase de conformidad por la Secretaría de la Sala.

**NOTIFÍQUESE, CUMPLASE Y DEVUELVA**

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

Firmado Por:

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

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

Código de verificación: **0db816401731d7bbfcbf23a0b45c32d8f81760df2340dba660ee117f090878a**

Documento generado en 30/05/2023 03:41:37 PM

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

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



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA  
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés

<b>Sentencia N°:</b>	P-023
<b>Magistrada Ponente:</b>	Claudia Bermúdez Carvajal
<b>Proceso:</b>	Verbal – RCC
<b>Demandante:</b>	Cecilia Patricia Luna Márquez
<b>Demandado:</b>	Proceeder S.A.S. y Otro
<b>Juzgado de origen:</b>	Segundo Civil del Circuito de Rionegro
<b>Radicado 1ª instancia:</b>	05-615-31-03-002-2019-00247-02
<b>Radicado interno:</b>	2021-00361
<b>Decisión:</b>	Confirma la sentencia impugnada
<b>Temas:</b>	De los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución contractual. -De la configuración de los elementos estructurantes del contrato de compraventa de bienes raíces. - Del incumplimiento de la obligación esencial de pago del precio de venta. -De la sanción prevista en el parágrafo del artículo 206 del CGP por falta de demostración de perjuicios.

## **Discutido y aprobado por acta N° 194 de 2023**

Procede en esta oportunidad el Tribunal a resolver la alzada interpuesta por los demandados, actuando a través de sus apoderados judiciales, contra la sentencia de primera instancia proferida el 30 de septiembre de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro (Ant) dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato promovido por la señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ en contra del señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO y la sociedad PROCEEDER S.A.S.

### **1. ANTECEDENTES**

#### **1.1. De la demanda**

Mediante escrito presentado el 17 de septiembre de 2019 la señora Cecilia Patricia Luna Márquez, actuando por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO contra el señor Santiago Londoño Londoño y la sociedad Proceeder S.A.S., la que correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, cuya causa factual se compendia así:

La señora Cecilia Patricia Luna Márquez, en ejercicio de su potestad de disposición, ofreció en venta al señor Santiago Londoño Londoño, una finca denominada "San Gabriel", la cual se compone de tres (3) lotes de terreno, identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 020-60888, 020-60889 y 020-60890 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia) y acordó verbalmente con este un precio de venta por la suma de cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500'000.000).

Con base en lo anterior, el señor Santiago Londoño remitió para la firma, a la señora Luna Márquez, un contrato de promesa de compraventa de inmueble, en el cual figuraba en calidad de promitente comprador el señor Wilber Roberto Castro Valencia, a quien la demandante no conocía, y pese a que el negocio fue acordado con el señor Londoño. En dicho documento se anotaron, entre otras estipulaciones, como precio de venta de los lotes mencionados, la suma de \$5.500'000.000; empero se dijo que, para efectos fiscales, el precio de venta a señalar en la escritura pública correspondiente, sería de \$500'000.000, equivalente al avalúo catastral de los predios.

En virtud del preacuerdo mencionado, la señora Luna Márquez, el 30 de enero de 2017 compareció a la Notaría por instrucción verbal del señor Santiago Londoño, a suscribir contrato de promesa de compraventa, confiando en que dicho instrumento contendría las cláusulas de la promesa atrás citada.

El contrato de promesa de compraventa mencionado no se celebró con el señor Castro Valencia, por cuanto a último momento y por órdenes del señor Londoño, quien asistiría a firmar la promesa de compraventa sería su abogado, Brokny Cortés Valencia, acordando además que ese mismo día se le cancelaría a la actora la suma de \$168'000.000 para completar los primeros \$500'000.000 del negocio, y el saldo restante, esto es, la suma de \$5.000'000.000 se pagaría en 5 cuotas mensuales, por valor de \$1.000'000.000, cada una, respaldadas supuestamente en unas letras de cambio.

A la Notaría no se hizo presente el señor Londoño, en su lugar, extrañamente compareció el señor Brokny Cortés Valencia, quien le pasó a la señora Luna Márquez la escritura pública de compraventa que había enviado a elaborar

previamente, haciendo creer a la pretensora que se trataba de la promesa de compraventa.

El señor Cortés Valencia, habilidosamente, hizo que en la escritura pública de compraventa figurara en calidad de compradora, la sociedad Proceeder S.A.S., de la cual aquel era representante legal.

El señor Londoño fue quien pagó a la señora Luna Márquez la suma de \$332'000.000 como abono al precio real de venta, quedando un saldo pendiente de cancelar por la suma de \$5.168'000.000.

La señora Luna Márquez requirió el pago del saldo adeudado tanto al señor Londoño, como al señor Cortés Valencia, en calidad de representante legal de la sociedad Proceeder S.A.S; sin embargo, el primero adujo que el obligado al pago es el segundo y, a su vez, este último señaló que el obligado a ello es el primero mencionado, con lo que la aquí demandante adujo que fue engañada y "asaltada" en su buena fe.

El señor Brokny Cortés es socio del señor Londoño en múltiples negocios, razón por la cual se instruyó a la convocante que firmara la "promesa de compraventa" con éste.

El señor Cortés Valencia tiene tres (3) denuncias penales activas por el delito de estafa y el señor Londoño, tres (3) denuncias penales activas por los delitos de estafa, constreñimiento ilegal y fraude a resolución judicial.

La accionante fue inducida en error por parte de los señores Santiago Londoño y Brokny Cortés, por cuanto: i) le hicieron firmar una escritura pública de compraventa, pese a que en su intelecto la actora entendió firmar una promesa de compraventa, ii) le hicieron pensar que el señor Brokny Cortés Valencia era el apoderado del señor Santiago Londoño, cuando en realidad actuaba como comprador directo y representante legal de Proceeder S.A.S.

La señora Luna Márquez presentó demanda verbal, pretendiendo la rescisión del contrato mencionado por lesión enorme en contra de los aquí demandados, de la cual conoció el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín con el radicado 05001- 31-03-014-2017-00393-00.

En el proceso mencionado se probó que el valor de los tres (3) inmuebles era de \$5.560'000.000, así como, la desproporción económica entre el precio pactado y el precio recibido por la señora Luna Márquez.

La sociedad Proceeder S.A.S. debió verificar el pago total del precio pactado y está obligado al pago del justo precio, esto es, la suma de \$ 5.500'000.000

No obstante, el proceso verbal de rescisión por lesión enorme culminó con sentencia desestimatoria por falta de acreditación del desequilibrio económico entre el precio acordado y el justo precio de los inmuebles.

La ausencia del pago del precio de los inmuebles determina el incumplimiento por parte del comprador.

Con fundamento en los anteriores hechos, la parte actora pretendió lo siguiente:

*“PRETENSIONES PINCIPALES:*

*PRIMERA: Declarar que entre los señores CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ como parte vendedora y la sociedad PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEEDDER S.A.S. representada legalmente por el Sr. BROKNY CORTÉS VALENCIA y el señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO como parte compradora, existió un contrato verbal de compraventa materializado en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce del Círculo Notarial de Medellín sobre la FINCA SAN GABRIEL compuesta por tres (3) lotes de terreno que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria números 020-60888, 020-60889 y 020-60890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, junto con una casa de habitación de una planta con un área construida de QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (580 Mts<sup>2</sup>) y casa auxiliar para mayordomo de una planta con un área total de OCHETA METROS CUADRADOS (80 Mts<sup>2</sup>).*

*SEGUNDA: Declarar que la parte compradora sociedad PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEEDDER S.A.S. representada legalmente por el señor BROKNY CORTÉS VALENCIA y el señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO*

*incumplieron en todo, el contrato de compraventa del inmueble al no pagar el saldo del valor de los inmuebles adeudando la suma de CINCO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS que debieron cancelar a más tardar el 30 de junio del año 2017.*

*TERCERA: Que en virtud del indicado incumplimiento se decrete la resolución del contrato de COMPRAVENTA contenido en la escritura pública número 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce del Círculo Notarial de Medellín, ordenando la cancelación de las anotaciones de venta que por dicha escritura aparecen anotadas en los folios de Matrícula inmobiliaria números 020-60888, 020-60889 y 020-60890 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro, correspondientes a los 3 predios.*

*CUARTA: Que ORDENE a la demandada PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEDER S.A.S., sociedad identificada con NIT 900.223. 854-5, representada por el señor BROKNY CORTÉS VALENCIA, LA RESTITUCIÓN INMEDIATA de los inmuebles objeto de esta demanda a la DEMANDANTE señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ, quien se identifica con cédula de ciudadanía número 51.618.826 de Bogotá.*

*QUINTA: Que condene a la DEMANDADA- PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEDER S.A.S. a reconocer a favor de la DEMANDANTE - CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ a título de indemnización, los perjuicios causados por el no pago de la suma pactada por la VENTA, contados desde el día 30 de junio de 2017, fecha en que se incurre en mora del pago de la obligación, indemnización que estimo a la fecha de presentación de la demanda en cuantía de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$3.373'041.905.00) y los que se causen con posterioridad a la sentencia, valor que incluye los frutos civiles y el deterioro o daño causados tanto a los lotes como a las dos casas en ellos construidas.*

*SEXTA: Condénese a la DEMANDADA- PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEDER S.A.S. y al señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO al pago de las costas y costos del proceso.*

*PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:*

*PRIMERO: Declarar NULO ABSOLUTO DE PLENO DERECHO la compraventa materializada en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce del Círculo Notarial de Medellín sobre la FINCA SAN GABRIEL compuesta por 3 lotes de terreno que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria números 020-60888, 020-60889 y 020-60890 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro, departamento de Antioquia, junto con una casa de habitación de una planta con un área construida de QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (580 Mts<sup>2</sup>) y casa auxiliar para mayordomo de una planta con un área total de OCHETA METROS CUADRADOS (80 Mts<sup>2</sup>), toda vez que la parte compradora sociedad PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEDER S.A.S., representada legalmente por el Sr. BROKNY CORTÉS VALENCIA es una sociedad comercial con ánimo de lucro en cuyo objeto social está claramente la compraventa y venta de inmuebles con fines comerciales a la cual se le aplica la ley comercial, y, por ende, que el precio establecido y pagado que aparece en la indica[da] escritura es un PRECIO IRRISORIO en comparación con el valor real del inmueble conforme se establece en su peritaje, lo cual hace que sea nula la venta en virtud de lo normado en el artículo 872 del C. de Co. que indica que por ser irrisorio el precio NO EXISTE CONTRATO CONMUTATIVO y en aplicación de lo normado en el artículo 920 del C. de Co. que establece la inexistencia del precio irrisorio pactado.*

*SEGUNDA: Que en virtud de la indicada nulidad se decrete la resolución del contrato de COMPRAVENTA contenido en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce del Círculo Notarial de Medellín, ordenando la cancelación de las anotaciones de venta que por dicha escritura aparecen anotadas en los folios de Matricula inmobiliaria números 020-60888, 020-60889 y 020-60890 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro, correspondientes a los 3 predios.*

*TERCERA: Que se ORDENE a la DEMANDADA - PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEDER S.A.S., sociedad identificada con NIT 900.223.854-5, representada por el señor BROKNY CORTÉS VALENCIA, LA RESTITUCIÓN INMEDIATA de los inmuebles objeto de esta demanda a la DEMANDANTE señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ, quien se identifica con cédula de ciudadanía número 51.618.826 de Bogotá.*

*CUARTA: Que condene a la DEMANDADA- PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEEDER S.A.S. a reconocer a favor de la DEMANDANTE - CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ a título de indemnización, los perjuicios causados por el no pago de la suma pactada por la VENTA, contados desde abril 15 de 2017, fecha en que se incurre en mora del pago de la obligación, indemnización que estimo a la fecha de presentación de la demanda en cuantía de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUAARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$3.373'041.905.00) y los que se causen con posterioridad a la sentencia, valor que incluye los frutos civiles y el deterioro o daño causados tanto a los lotes como a las dos casas en ellos construidas.*

*QUINTA: Condénese a la DEMANDADA- PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. – PROCEEDER S.A.S. y al señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO al pago de las costas y costos del proceso.*

## **1.2. De la admisión de la demanda y su notificación.**

Una vez subsanados los requisitos de inadmisión de la demanda, ésta fue admitida mediante auto del 21 de octubre de 2019, proveído que, además, ordenó la notificación de los demandados, la cual se surtió a la sociedad PROCEEDER S.A.S., el 22 de julio de 2020 por conducta concluyente; y al señor Santiago Londoño Londoño por medios electrónicos.

## **1.3. De la oposición**

**1.3.1.** La sociedad demandada, **PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. - PROCEEDER S.A.S.** replicó que no tuvo injerencia en los acuerdos precontractuales a la materialización del negocio jurídico, efectuados entre la suplicante y el señor Santiago Londoño Londoño, por lo cual le resultan ajenos.

Acotó que la señora Cecilia Patricia Luna Márquez conocía al personal que para la fecha del contrato atendía en la Notaría. El día de la firma de la

escritura pública, el señor Brokny Cortés Valencia, representante legal de la sociedad PROCEEDER S.A.S, fue contactado por la contadora de la señora Luna Márquez, quien explicó el tratamiento tributario que se iba a realizar a la venta de los inmuebles y la señora Luna Márquez aportó, de manera personal, la documentación necesaria para la materialización del acto jurídico, por lo que conocía plenamente el contrato a realizarse.

Indicó que la convocante mediante la escritura pública de compraventa de los bienes inmuebles mencionados declaró recibido el pago de la obligación a entera satisfacción.

Expuso que al día siguiente de la firma de la escritura pública, la señora Luna Márquez hizo entrega material de la finca al señor Brokny Cortés, como nuevo propietario ante "los cuidanderos" e, incluso, semanas antes aquella le presentó el inmueble.

Adujo que el único vínculo jurídico y comercial existente entre el señor Brokny Cortés Valencia y Santiago Londoño se derivó de la adquisición de la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S.

Con relación a las denuncias penales en su contra, manifestó que la identificada con radicado 2012-1801 fue interpuesta por el señor Cortés Valencia; la actuación adelantada por la Fiscalía con base en la denuncia con radicado 2011-14444, fue terminada y archivada al no encontrarse mérito para proseguir con la misma; que no tenía conocimiento de la actuación correspondiente a la radicación 2017-06639, manifestando que debían aplicarse en su favor los principios de inocencia y buena fe.

Esgrimió que no hubo vicio en el consentimiento emitido por la actora, quien firmó la escritura pública de compraventa de la finca mencionada, por cuanto en esta se expresó que había sido leída en su totalidad e igualmente adujo que no es cierto que el señor Brokny Cortés hubiese intervenido en la elaboración de dicho documento.

Señaló que se atendía a lo actuado dentro del proceso verbal de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, surtido ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín.

Puntualizó que PROCEEDER S.A.S. adquirió el dominio para sí mismo, no para un tercero y que no era la primera vez que la accionante realizaba un contrato de compraventa sobre inmuebles.

Acorde a lo anterior, se opuso a las pretensiones y propuso las siguientes excepciones:

**1.3.1.1. "Realidad negocial"**, la que fundamentó en que en virtud de lo dispuesto por el artículo 1934 del C.C. se presume el pago del precio pactado en la escritura pública de compraventa N°188 del 30 de enero de 2017, en cuya cláusula séptima se estipuló que el precio total de la venta lo constituía la suma de \$ 540'879.000, dinero que se declaró recibido a satisfacción por la parte vendedora y de manos del comprador, con lo cual la señora Luna Márquez pretendía declarar a paz y salvo a la sociedad demandada. Señaló que la prueba en contrario debe aportarla la demandante.

Indicó que los inmuebles fueron entregados como pago de una obligación a cargo de Santiago Londoño, de lo cual tenía conocimiento la vendedora. Agregó que hubo pleno consentimiento de ambas partes en la realización de dicho negocio jurídico, el cual no adolecía de objeto ni causa ilícitos.

**1.3.1.2. "Ausencia de daño y/o existencia de perjuicios"**, la que se fundó en que no obra prueba de la causación del daño o perjuicio pretendido, sin que sea suficiente el juramento estimatorio, el cual tampoco cumple los requisitos legales. Por tanto, no hay lugar al reconocimiento de la indemnización solicitada.

**1.3.1.3. "Buena fe contractual"**. Señaló que PROCEEDER S.A.S. ha actuado conforme los lineamientos de la buena fe contractual y se ha hecho partícipe dentro de las actuaciones judiciales incoadas por la señora Cecilia Patricia Luna Márquez.

Defendió que debe aplicarse lo consagrado en el artículo 1618 del C.C., según el cual "*conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*", entendiéndose que la intención de las partes con la escritura pública de compraventa, era declarar a paz y salvo

a la sociedad PROCEEDER S.A.S., tal y como allí se indicó bajo la gravedad de juramento haberse recibido el pago a satisfacción. Las partes no actuaron inmersas en ningún vicio del consentimiento, puesto que conocían el negocio jurídico realizado.

**1.3.1.4. "Ausencia de elementos axiológicos frente a la nulidad absoluta alegada".**

Alegó que, en el caso concreto, no se cumplen los presupuestos axiológicos establecidos en el artículo 1741 del C.C. para que se configure la nulidad absoluta invocada, máxime que las partes consintieron en el negocio jurídico celebrado.

**1.3.1.5. "Cosa juzgada"**, la que sustentó en que el proceso con radicado 2017-393, promovido por la señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ en contra de PROCEEDER S.A.S. y SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO se fundamentó en los mismos hechos y pretensiones aquí aducidos, por lo cual el presente asunto hace tránsito a cosa juzgada.

**1.3.2.** Por su parte, el señor **SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO**, a través de apoderado judicial manifestó que la señora Cecilia Patricia Luna Márquez, entregó a título de inversión, los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 020 -60888, 020-60889 y 020-60890, con el fin de liberar al señor Santiago Londoño de las obligaciones que este tenía con EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S.; y así ser partícipe dentro de los proyectos y desarrollos que se realizarían por medio de NEWCANNA S.A.S.

Señaló que entre la señora Luna Márquez y Santiago Londoño existió una relación de inversión y no un negocio jurídico de compraventa, por lo cual niega que le solicitó la suscripción de un contrato de promesa de venta.

Expuso que el señor Wilber Roberto Castro fue presentado para la adquisición de los inmuebles por parte de Santiago Londoño; no obstante, y ante la no materialización de dicho acto jurídico, éste ofreció a la actora participación en el proyecto de siembra de cannabis medicinal, efectuado por intermedio de la sociedad NEWCANNA S.A.S.

Manifestó que la transferencia de los inmuebles no tuvo origen en la celebración de un contrato de compraventa, sino en un contrato de inversión con relación al proyecto de siembra de cannabis medicinal y la liberación de pasivos que para ese momento tenía el señor Londoño por el monto del avalúo de los inmuebles, negando que hubiese acordado precio alguno por concepto de venta, así como la suscripción de títulos quirografarios.

Indicó que fue la señora Luna Márquez, quien dispuso cambiar a última hora el valor acordado como avalúo del inmueble, "colocando en una apretada situación" al representante de la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., quien no podría aceptar se realizara el acto transferencia de dominio por un valor inferior por el que su empresa lo recibiría, por lo que bajo esa condición se le manifestó que el acto debía celebrarse con la sociedad PROCEEDER S.A.S.

Expuso que en los acuerdos preliminares realizados entre el señor Londoño y la demandante, se estableció que el primero entregaría a la segunda la suma de \$500'000.000.00 que no correspondía a precio ni a abono, *"simplemente a una necesidad y a un acuerdo respecto a la negociación y objeto de transferencia del bien"*.

Replicó que lo querido por el señor Santiago Londoño Londoño fue otorgar a la actora, a título de compensación por la inversión, los dividendos o utilidades relacionadas con la sociedad NEWCANNA S.A.S., haciéndole partícipe mediante la entrega de un número de acciones, no obstante, aquella ha manifestado su intención de desistir del proyecto de inversión.

Señaló que el único vínculo jurídico y comercial existente entre el señor Brokny Cortés Valencia y Santiago Londoño se derivó de la adquisición de la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., negocio jurídico en el cual el señor Londoño, entregó como parte de pago con relación a sus obligaciones con dicha sociedad, los inmuebles contenidos en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017, acto consentido por la señora Luna Márquez.

Invocó la ausencia de responsabilidad penal por parte del señor Londoño dentro de las denuncias aludidas por la accionante, apelando al principio de

inocencia y buena fe. Además, indicó que en varios procesos fue el señor Londoño la víctima dentro de la relación procesal penal.

Asimismo, el vocero judicial del codemandado Santiago Londoño negó que su representado hubiese indicado o sugerido a la actora que Brokny Cortés fungía como su apoderado judicial en el contrato; a más de argüir que la señora Luna Márquez conocía a cabalidad la realidad negocial y manifestó expresamente su consentimiento para entregar los bienes referidos en la demanda y asimismo resaltó que no era la primera vez que la aquí convocante celebraba un contrato de compraventa.

Señaló que se atenía a lo actuado dentro del proceso verbal de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, surtido ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín.

Fundado en lo anterior, se opuso a todas las pretensiones de la demanda y propuso como medios tendientes a enervar aquellas, las siguientes excepciones:

**1.3.2.1. "Ausencia de elementos axiológicos frente a la nulidad absoluta alegada" y "Cosa juzgada"**, con relación a las cuales expuso los mismos argumentos contenidos en la contestación a la demanda de la sociedad Proceeder S.A.S., a los que se hizo alusión en precedencia.

**1.3.2.2. "Génesis del vínculo contractual y realidad negocial"**.

Adujo que acorde con lo previsto por el artículo 1620 del C.C., las partes deben sujetarse a la intención real de cada uno de los actos jurídicos realizados, y también deben preferirse las verdaderas intenciones de los contrayentes frente a las formas jurídicas.

Señaló que conforme lo dispuesto por el artículo 1624 ibidem, las cláusulas ambiguas deben interpretarse a favor del deudor.

Indicó que entre el señor Santiago Londoño y la señora Luna Márquez existió una relación de inversión, relacionada con NEWCANNA S.A.S., sociedad comercial dedicada a la certificación de semillas, siembra y distribución de

derivados del cannabis, en virtud de la cual la señora Luna Márquez, se comprometió a pagar las obligaciones que Santiago Londoño tenía para esa época con la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., quien una vez se liberara de dichas obligaciones podría seguir adelante con el proyecto de NEWCANNA S.A.S. al tener mayor liquidez financiera y que por este medio, la señora Luna Márquez, se haría partícipe de dicho proyecto de inversión.

Manifestó que la señora Luna Márquez consintió en la transferencia de los bienes raíces contenidos en la escritura pública N° 188 del 30 de enero de 2017, declarando en el mismo acto a la sociedad demandada, a paz y salvo, manifestación inequívoca que resulta del verdadero origen de las relaciones contractuales.

#### **1.4. Del pronunciamiento frente a las excepciones y alegatos**

De las excepciones propuestas se corrió traslado al polo activo mediante auto proferido el 12 de febrero de 2021 y a posteriori, se dio traslado para los alegatos de clausura, oportunidad aprovechada por las partes, a través de sus voceros judiciales, así:

**1.4.1. El apoderado de la parte actora** cerró el debate probatorio concluyendo que resultó probado que la demandante ofreció en venta al señor Santiago Londoño los inmuebles pluricitados por la suma de \$ 5.500'000.000, precio de venta que fue aceptado en la contestación de la demanda (hecho primero) y en el interrogatorio que este surtió ante el *a quo*.

Agregó que se encuentra acreditado que la accionante no conocía al señor Wilber Castro, con quien inicialmente se suscribiría contrato de promesa de compraventa sobre los bienes, tal y como fue aceptado por el señor Santiago Londoño en la contestación de la demanda presentada ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de esta ciudad.

Añadió que el señor Santiago Londoño pagó a la aquí convocante como abono a dicha suma, el monto de \$332'000.000, quedando por cancelar un saldo de \$5.168'000.000, el que sería cancelado por Santiago Londoño y por la sociedad demandada, que lo subrogó en la firma del contrato de compraventa.

Adujo que para la pretensora no fueron claras las intenciones reales de los demandados al momento de la celebración del contrato, quienes la engañaron para quedarse abusivamente con los bienes. Además, puntualizó que los accionados son investigados penalmente por los delitos de estafa y constreñimiento ilegal con ocasión a denuncias presentadas por terceros.

Adicionalmente, el togado en comento expuso que el señor Brokny Cortés declaró en el proceso verbal por lesión enorme que *"el día 30 de enero de 2017 compareció a la Notaría 12 en calidad de representante legal de la sociedad Equinoxplanet"*, hecho que es totalmente falso y que se comprobó con el certificado de existencia y representación legal de esta sociedad.

Asimismo, alegó que desde la celebración de ese negocio jurídico los bienes inmuebles han sido usufructuados por la parte demandada y que a la sociedad Proceeder S.A.S. en calidad de suscriptora del contrato de compraventa le asistía el deber de verificar el pago total del precio de venta.

Señaló que no se configuró cosa juzgada porque el Juzgado Catorce Civil del Circuito de esta ciudad profirió sentencia dentro de un proceso de rescisión de contrato por lesión enorme, que tuvo como fundamento el artículo 1947 del C.C.

**1.4.2.** Por su parte, el apoderado de **PROCEEDER S.A.S.**, en sus alegatos conclusivos, defendió que era irregular la conducta de la parte actora de hacer ver a la señora Luna Márquez como "una simple ama de casa", solicitando, además, amparo de pobreza a su favor, queriendo demostrar con ello, una calidad que no ostenta, dado que su patrimonio asciende a más de \$2.000'000.000, según las declaraciones de renta aportadas al proceso.

Señaló que no existió relación alguna entre la demandante y la sociedad demandada a efectos de la resolución contractual deprecada, puesto que el único acto que los involucra fue la tradición de los bienes objeto del proceso. Agregó que, por tal razón, se vinculó al proceso al señor Santiago Londoño, y en la escritura pública de compraventa se declaró a paz y salvo a la sociedad PROCEEDER S.A.S., con lo cual se le liberó de cualquier carga contractual, siendo esta un tercero de buena fe.

Indicó que la pretensora consintió el negocio jurídico celebrado, de forma libre y sin vicios.

**1.4.3.** En el mismo sentido el apoderado sustituto del señor **SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO** expuso como conclusión a lo acontecido durante el presente juicio, que el contrato de compraventa supuestamente celebrado entre la señora Luna Márquez y el señor Londoño era inexistente por cuanto lo que ambos sostuvieron fue una relación de inversión sobre los bienes objeto de litigio en un proyecto de cannabis medicinal.

Además el togado, en su alegación conclusiva, alegó que en ningún momento su poderdante se reunió con la demandante con la intención de comprarle la finca San Gabriel por cuanto siempre se dejó claro que este negocio consistía en la inversión de un proyecto de cannabis medicinal y para liberar al señor Santiago Londoño de las obligaciones adquiridas por este con la sociedad Equinoxplanet GRT CI S.A.S., por lo cual acordaron entregar en compraventa a la sociedad Proceeder S.A.S. la finca mencionada, quien tenía a su favor una acreencia del señor Londoño.

Expresó que por consejo de la contadora de la señora Luna Márquez, se realizó el contrato de compraventa por la suma de quinientos cincuenta millones de pesos (\$550'000.000), documento que fue suscrito por la accionante y la sociedad demandada, siendo consciente la primera del acto jurídico que realizaba.

Añadió que no procede la resolución contractual porque las partes se declararon a paz y salvo por todo concepto, a más que la suplicante declaró que recibió a satisfacción los dineros de Proceeder S.A.S. como dación en pago de la deuda que Santiago Londoño tenía con esta sociedad.

Finalmente, el apoderado en comento señaló que la aquí reclamante no hizo requerimiento de pago al deudor.

## **1.5. De la sentencia de primera instancia**

Mediante fallo proferido el 30 de septiembre de 2021, el *a quo* declaró infundadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada y

dispuso la resolución del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce de Medellín, celebrado "nominalmente" entre la señora CECILIA PATRICIA LUNA MÁRQUEZ y la sociedad PROCEEDER S.A.S.; ordenó a PROCEEDER S.A.S. restituir a la señora LUNA MÁRQUEZ el predio denominado "Finca San Gabriel", compuesto por los predios con folios de matrícula inmobiliaria 020-60888, 020-60889 y 020-60890 e igualmente ordenó a la señora LUNA MÁRQUEZ restituir al señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO la suma de \$332'000.000 correspondiente a la parte del precio efectivamente recibido por el inmueble mencionado; a más de ordenar la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria mencionados y la cancelación de todos los gravámenes, transferencias de propiedad y limitaciones al dominio que se hubieren efectuado con posterioridad a la inscripción de la demanda sobre dichos bienes, así como la cancelación de esta medida cautelar, una vez efectuado lo anterior. Por último, condenó en costas a los demandados en favor de la parte actora, pero solo en un 60% de su valor, toda vez que, negó la pretensión indemnizatoria formulada por la aquella y fijó agencias en derecho en la suma de noventa y ocho millones de pesos (\$ 98.000.000) sin reducción.

Para arribar a tal determinación, con relación al incumplimiento del contrato contenido en la escritura pública 188 del 30 de enero de 2017, mediante la cual la señora Cecilia Patricia Luna Márquez vendió la finca San Gabriel a la sociedad Proceeder S.A.S., el juez de la causa razonó que procedía aplicar el artículo 1546 del C.C, el cual establece la condición resolutoria del contrato bilateral en el evento de no cumplirse lo pactado por alguna de las partes, caso en el cual el contratante cumplido podrá pedir el cumplimiento o la resolución del contrato con indemnización de perjuicios.

Encontró probado que el valor de la finca fue fijado en \$5.500'000.000 y que este fue el precio pactado por cuanto tal hecho se aceptó tanto por el señor Santiago Londoño, como por la sociedad Proceeder S.A.S. al contestar el hecho primero de la demanda de rescisión del contrato por lesión enorme.

Además, de las declaraciones de la parte demandante y del señor Londoño surtidas en el dossier, el *a quo* halló acreditado que el señor Santiago Londoño Londoño se obligó al pago del precio de los bienes y tuvo por demostrado que el señor Santiago Londoño solamente pagó la suma de trescientos treinta y

dos millones de pesos (\$332'000.000) y no pagó el precio restante de la finca San Gabriel, esto es, la suma de cinco mil ciento sesenta y ocho millones (\$5.168'000.000). Al respecto, aludió a las contradicciones del señor Santiago Londoño al pronunciarse sobre la demanda en el proceso de lesión enorme, así como, en la contestación a la demanda presentada al interior de este litigio.

En tal sentido, el juez puntualizó que en el proceso por lesión enorme, aquel dijo que el precio de cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500'000.000) ya se había pagado, de los cuales, se indicó por la vendedora en la escritura pública haber recibido a satisfacción la suma de quinientos cuarenta millones de pesos (\$ 540'000.000); mientras que respecto del valor restante, adujo el precitado Santiago que fue pagado con la "construcción y adecuación" de un inmueble que pertenece al Conjunto Residencial El Malabar en el Municipio de Pereira (Risaralda); sin embargo, cuando contestó la demanda de resolución de contrato, manifestó que los inmuebles que componen la finca San Gabriel fueron entregados a título de inversión en la sociedad NEW CANNA; lo cual, señaló el fallador que es una contradicción que constituía un indicio en su contra.

Asimismo, el juez discurrió que el demandado Santiago Londoño confesó en el interrogatorio de parte que solamente había pagado parte del precio; acotando además el juez de la causa que no se probó que se hubiera pactado un plazo para ese pago, por lo cual, se trata de una obligación pura y simple que entró en mora a partir de la reconvencción judicial que se le hizo desde la notificación del auto admisorio de la demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 1608 del C.C.

Aunado a ello, el sentenciador señaló que a la convocada Proceeder S.A.S. le resultaba oponible el incumplimiento del señor Santiago Londoño, por cuanto esta sociedad conocía o debía conocer el negocio jurídico a través del cual se le transfirió la finca San Gabriel, conforme lo dispuesto en el artículo 1602 del C.C.

Sobre el particular, el juez señaló que Proceeder S.A.S. conocía a través del señor Brokny Cortés que el precio del inmueble no era el señalado en la escritura pública 188 del 30 de enero de 2017, es decir, no era de

\$540'000.000, sino de \$5.500'000.000, puesto que ello se desprende de la respuesta a los hechos 1 y 2 de la demanda de lesión enorme, con lo cual pretendió desvirtuar esta figura. Por tanto, no resultaba lógico que esta sociedad pretendiera que para la lesión enorme se tuviera como precio de la finca la suma de \$5.500'000.000; empero, para el presente proceso de resolución contractual, se tuviera por tal, el monto de \$540.000.000. Además, que Proceeder S.A.S. aceptó que este precio se consignara en la escritura pública solamente para efectos tributarios.

De otro lado, el *judex* infirió que la sociedad demandada no puede pretender que se aplique en el *sub examine* lo dispuesto por el artículo 1934 del C.C., disposición respecto de la cual, la jurisprudencia ha indicado que admite prueba en contrario, *verbi gratia*, la sentencia del 24 de abril de 1986 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, lo cual, adujo, concuerda con lo dispuesto por el artículo 1766 del C.C, que aplica al caso, dado que tuvo por probado que el precio de venta fue diferente del que se consignó en la escritura pública.

Adicionalmente, observó que, de las contestaciones a las demandas, tanto en el proceso por lesión enorme, como en este juicio, Proceeder S.A.S. fue partícipe de las versiones que dio el demandado Santiago Londoño con relación a la forma de pago del precio.

Agregó que Proceeder S.A.S. apoyó las versiones contradictorias del señor Londoño en ambos procesos, referentes a que el precio se había pagado con el inmueble en el Conjunto Malabar, así como, con la participación en el proyecto New Cana, lo cual constituía indicio en su contra, conforme lo dispuesto por los artículos 240 a 242 del CGP.

Adicionalmente, el juez de primer grado discurrió que Proceeder S.A.S. no demostró la forma en la cual supuestamente imputó el pago de la deuda que el señor Santiago Londoño tenía con EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., no se aportó un soporte contable ni un testimonio al respecto, pese a que correspondía a Proceeder S.A.S, probar ese pago, conforme al artículo 167 del CGP y el artículo 1757 del C.C. Añadió que la falta de prueba por escrito constituía un indicio en contra de dicha sociedad, conforme lo dispuesto en el artículo 225 del CGP.

También consideró que hubo contradicción en cuanto a la supuesta calidad de representante legal del señor Brokny Cortés de la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., dado que así lo sostuvo en su declaración, no obstante, observó que en el certificado de existencia y representación legal de esta sociedad, aquel solamente fungió en tal calidad por nombramiento en asamblea del 30 de junio de 2017, lo que significaba que para el 30 de enero de 2017 no era representante legal de dicha sociedad, o por lo menos, no había prueba de ese dicho.

Concluyó el *a quo* que, ante el incumplimiento del contrato por parte de ambos demandados, este debía resolverse, máxime que ninguna de las excepciones propuestas impedía que dicha súplica prosperara.

Asimismo, el Judex en su decisión, encontró que no se configuraba la excepción de mérito de *cosa juzgada* porque el proceso con radicado 2013-00393 versó sobre pretensión de lesión enorme, muy distinta a las pretensiones que se discutieron en este proceso, por lo que, no se cumplieron los presupuestos consagrados en el artículo 303 del CGP, especialmente la identidad de objeto.

Con relación a la suma de dinero solicitada por concepto de perjuicios, no halló acreditados los supuestos daños causados. Adicionalmente, señaló que el juramento estimatorio efectuado en la demanda, no cumplió los requisitos previstos en el artículo 206 del CGP, toda vez que, no discriminó como lo exige dicha norma, el monto correspondiente a los frutos civiles y de los daños al inmueble, lo cual debió cumplir desde la presentación de la demanda, no al recorrer el traslado de la objeción al juramento. Recalcó que el juramento estimatorio es un medio de prueba del monto de los perjuicios, no de los perjuicios.

Finalmente, arguyó que, dada la prosperidad de la pretensión principal, había lugar a ordenar las restituciones mutuas, sin que resultara necesario pronunciarse sobre la pretensión subsidiaria de nulidad absoluta.

## **1.6. Del recurso de apelación y su trámite**

Inconformes con la decisión los demandados, Santiago Londoño Londoño, y la sociedad PROCEEDER S.A.S., presentaron los siguientes reparos:

**1.6.1.** El apoderado de la convocada PROCEEDER S.A.S. señaló que no se cumplen los presupuestos axiológicos de la pretensión resolutoria del contrato con base en los argumentos que se exponen a continuación:

i) Se probó la inexistencia de vínculo contractual entre la señora Patricia Cecilia Luna Márquez y Proceeder S.A.S., por lo cual no se cumple la bilateralidad propia de la acción resolutoria.

ii) Se demostró que, en ningún momento, la sociedad Proceeder S.A.S., se obligó frente a la señora Patricia Cecilia Luna Márquez, hecho que se evidencia de los interrogatorios de parte en los cuales la demandante manifiesta que Proceeder S.A.S. no adeuda suma u obligación alguna con ella, relato que guarda coherencia con la escritura pública.

iii) Además, replicó que el juez de primera instancia desconoció en el fallo lo previsto por el artículo 1618 del CC, dado que la verdadera intención de las partes, esto es, de la señora Patricia Luna Márquez y la sociedad Proceeder S.A.S. era declararse a paz y salvo, manifestación que fue expresada en la escritura pública de compraventa y no tuvo vicio en el consentimiento.

Al respecto, alegó que en el caso concreto existieron dos (2) vínculos contractuales, así: el primero, fue entre Santiago Londoño y Cecilia Patricia Luna Márquez, y el segundo, entre Santiago Londoño y Proceeder S.A.S., situación fáctica que fue ratificada por los sujetos procesales, y de la cual en ningún momento se probó *“corresponsabilidad, comunicabilidad o solidaridad alguna como de manera equivocada argumenta el fallador”*.

Indicó que no se cumplen los requisitos que configuran la solidaridad de la obligación, conforme lo establece el artículo 1568 del C.C, motivo por el cual las consecuencias jurídicas que llegaren a desprenderse de la relación contractual entre el señor Santiago Londoño y la señora Patricia Cecilia Luna Márquez, no son oponibles al acto jurídico contenido en la Escritura Pública 188 del 30 de Enero de 2021, ni debe confundirse el vínculo jurídico existente entre las partes y la ausencia de corresponsabilidad o comunicabilidad entre uno y otro.

iv) Alegó la falta de apreciación de la buena fe exenta de culpa probada por parte de la sociedad demandada, y al respecto adujo que el A quo impuso cargas que no le correspondían endilgando obligaciones nunca consentidas.

v) Expuso que el fallo es incongruente de cara a las pretensiones de la demanda, por cuanto se solicitó principalmente *"declarar que entre los señores CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ como parte vendedora y la sociedad PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. PROCEEDER representada legalmente por el Sr. BROKNY CORTÉS VALENCIA y el señor SANTIAGO LONDOÑO como parte compradora, existió un contrato verbal de compraventa materializado en la escritura pública No 188 del 30 de enero de 2017, de la Notaria Doce del Círculo Notarial de Medellín ..."*. Sin embargo, aduce que esta no se resolvió, pese a que fue enervada en el proceso mediante las excepciones de mérito formuladas y las pruebas practicadas, las cuales acreditan la ausencia de vínculo jurídico entre Procedimientos en Derecho S.A.S, y la señora Patricia Márquez, quien manifestó 1) no tener relación contractual alguna con Proceeder S.A.S. y 2) que esta sociedad no le adeudaba suma alguna; por lo que no se demostraron las "presuntas" obligaciones incumplidas.

vi) Señaló que el juzgador no aplicó la sanción prevista en el artículo 206 del CGP, equivalente al 5% del valor pretendido en la demanda por concepto de perjuicios que fueron desestimados por falta de demostración y debido a la negligencia de la parte actora.

Con fundamento en los anteriores reparos, solicitó se revoque la sentencia objeto de censura y se nieguen la totalidad de las pretensiones de la demanda.

**1.6.2.** Por su parte, el apoderado judicial del señor **Santiago Londoño Londoño**, en sus inconformidades, aludió a la figura de la resolución del contrato prevista en el artículo 1546 del C.C, para indicar de forma abstracta que esta norma no refiere al tipo de incumplimiento que requiere la "acción resolutoria".

Señaló que acorde con la posición de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la gravedad del incumplimiento no puede analizarse de forma absoluta, sino de cara al caso concreto, determinando las circunstancias

específicas que para la situación en cuestión lleven a determinar que la inejecución, efectivamente, frustró las expectativas del acreedor insatisfecho.

En el mismo sentido, expresó que el artículo 1.524 del Código Civil consagraba tanto la "causa de la obligación", en sus incisos primero y tercero (al exigir la existencia de una causa, así no se haya expresado en el contrato), como la "causa del contrato", en sus incisos primero y segundo (al exigir su conformidad con el orden público y las buenas costumbres).

Respecto del *sub lite*, manifestó que entre la señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ y el señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO existió "*una relación directa*" en virtud de la cual se consintió realizar la transferencia del derecho de dominio del predio denominado FINCA SAN GABRIEL, en favor de la sociedad Proceeder S.A.S., "*motivada por los convenios, conversaciones o tratos propios de una negociación que deja restringida y al margen de cualquier negociación al beneficiario final*".

Expuso que, como bien lo ha expresado el alto tribunal en varias oportunidades, la esencia del inciso primero, artículo 1524 del Código Civil, consiste en que teniendo un contrato una causa real y lícita, la pura liberalidad es causa suficiente para la existencia del mismo. DE tal suerte, el vocero judicial del recurrente en comentario manifestó que en el sub iudice, pese a que se acordó la transferencia de los inmuebles anteriormente mencionados, esta misma no tuvo origen en el contrato de compraventa sino "en una relación de confianza y el querer celebrarlo entre la demandante y mi representado".

Replicó que entre la señora LUNA MARQUEZ y el señor LONDOÑO se planeó la disposición de un bien raíz en favor de un tercero que fue declarado libre de responsabilidad y obligación económica derivada del contrato protocolario, como consecuencia de sus acuerdos previos.

Asimismo, tal apoderado adujo que no existe una obligación clara con relación a la manera, como Santiago Londoño debía asumir la deuda, porque no se acordó un plazo, condición, forma ni lugar para el pago y en tal sentido, no hubo incumplimiento por parte de Santiago Londoño.

Añadió el togado que su poderdante en ningún momento recibió por parte de la actora una comunicación o requerimiento en el que se exigiera el pago de la obligación en determinado tiempo, lugar o circunstancia, de haber sido así, el señor Santiago Londoño habría atendido a su requerimiento sin dudarlo. La obligación debió ser clara, expresa y exigible.

Agregó que la resolución del contrato no procede, por cuanto este fue suscrito por la sociedad Proceeder S.A.S, la que no se ha hecho incurso en incumplimiento frente a los acuerdos exclusivos y obligaciones que emanan de las conversaciones preliminares entre el señor Santiago Londoño y la hoy pretensora.

Corolario de lo anterior, solicitó que se revoque la sentencia de primer grado, y se determine que pese a que el señor Santiago Londoño y la señora Cecilia Patricia Luna Márquez, reconocieron la existencia de un negocio jurídico antecedente, *"no existe una obligación condicionada de tiempo, lugar y modo al pago del saldo de la misma"*.

La apelación fue concedida en el efecto devolutivo y se dispuso la remisión del expediente al superior para que se surtiera la alzada.

### **1.9. Del trámite ante el Ad quem**

Una vez arribado el expediente a esta Corporación, se admitió la apelación en el efecto en que fue concedido.

Atendiendo lo preceptuado en el Decreto 806 de 2020, mediante auto del 18 de enero de 2022 se admitieron los recursos de alzada en el efecto devolutivo, se concedió a los recurrentes el término para sustentar el recurso por escrito, y se corrió traslado para que se ejerciera el derecho de contradicción, si a bien lo tenían, oportunidad en la que los que se alzaron contra la providencia, ratificaron los argumentos expuestos en primera instancia y que fueron referidos en el aparte anterior, cumpliéndose así el deber de sustentación en esta instancia.

Agotado el trámite en esta instancia sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir lo que en derecho corresponde previas las siguientes

## 2. CONSIDERACIONES

### 2.1. Presupuestos formales del proceso

Los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia concurren dentro del sub júdice. Las partes son capaces para comparecer en litigio y están debidamente representadas en el mismo. La demanda está en forma. El despacho es competente para conocer del asunto en litigio. Al proceso se le ha dado el trámite ordenado por la ley y no se observa la presencia de alguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, así como tampoco se pretermitieron los términos para la práctica de pruebas, ni existen recursos pendientes, ni incidentes para resolver.

En lo que tiene que ver con la legitimación en la causa, debe advertirse que, tratándose del ejercicio de la acción de resolución de un contrato, está legitimado por activa el contratante cumplido y por pasiva el contratante de quien se aduce hubo incumplimiento en las prestaciones. En consecuencia, acorde con los hechos que se exponen en la demanda, se tiene que hicieron parte de la negociación la señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ en calidad de vendedora y el señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO, así como, la sociedad PROCEDIMIENTOS EN DERECHO S.A.S. - PROCEEDER S.A.S., a quienes se atribuyó la calidad de compradores de los lotes de terreno que conforman la finca "San Gabriel", ubicada en el Municipio de Rionegro (Antioquia).

Igualmente, se han dado los presupuestos para el trámite de segunda instancia y para que esta Sala asuma la competencia funcional, a fin de desatar la apelación, respecto de la que advierte esta colegiatura que de conformidad con los arts. 320 y 328 del CGP la misma queda delimitada únicamente a los reparos concretos formulados y debidamente sustentados por los apelantes, los que se concretan en los numerales 1.6.1 y 1.6.2 de este proveído.

De tal manera que en aplicación del principio de consonancia que rige las apelaciones y del imperativo mandato de la norma última citada, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformismos. Ergo, lo que no

es objeto de reparos al formular los recursos, no puede ser examinado por el superior, ni menos aún reformado ni revocado por virtud de la competencia restringida que la ley consagra para el *ad quem*.

## **2.2. De la pretensión impugnaticia**

De los reparos que soportan los fundamentos de la apelación, en el sub-lite emerge que lo pretendido por los recurrentes es la revocatoria de la sentencia de primera instancia, por cuanto, de un lado, la sociedad PROCEEDER S.A.S., aduce que no existió ningún vínculo contractual entre ésta y la demandante; a más de replicar que no se demostró el supuesto incumplimiento atribuido a la sociedad PROCEEDER S.A.S., respecto de la ausencia de pago del precio de venta de los inmuebles objeto del proceso. A la vez que, refiere que el eventual incumplimiento en el pago del precio por parte del codemandado, Santiago Londoño, no le resulta oponible, como lo dedujo el *a quo*.

Aunado a ello, el inconforme en mención deprecó la aplicación de la sanción de que trata el artículo 206 del CGP, por la falta de acreditación de los perjuicios solicitados por la actora.

Por su lado, igual súplica de revocatoria del fallo, se invocó en favor del apelante Santiago Londoño Londoño, la cual se soporta en el desconocimiento de su participación en el contrato de compraventa referenciado en el expediente, en calidad de comprador, toda vez que, alega que el negocio jurídico que lo vincula con la accionante derivó de un acuerdo de inversión en un proyecto de cannabis medicinal, en virtud del cual aquella aceptó transferir los inmuebles objeto de litigio a la sociedad codemandada, a fin de liberarlo de los pasivos que para la época del convenio éste tenía con dicho ente societario.

Además, expuso que la obligación de pago a cargo de Santiago Londoño no era clara, por cuanto no se demostró la existencia de un plazo, condición, modo o lugar de cumplimiento de la misma y tampoco fue requerido para el pago.

## **2.3. Problema jurídico**

Acorde a lo atrás reseñado y a las razones de inconformidad de los apelantes, el problema jurídico que esta Sala debe dilucidar refiere a los presupuestos

axiológicos de la pretensión de resolución contractual contenida en el artículo 1546 del Código Civil.

Así las cosas, en atención a los motivos en que los recurrentes fundan su inconformidad se plantean los siguientes problemas jurídicos:

**2.3.1.** Habrá de determinarse, en primer lugar, si en el *sub lite* se acreditó la existencia de vínculo contractual entre la demandante, Cecilia Patricia Luna Márquez y los convocados Santiago Londoño Londoño y la sociedad PROCEEDER S.A.S.

En el evento en que la respuesta al anterior interrogante fuere afirmativa, corresponderá establecer cuál fue el (los) negocio(s) jurídico(s) celebrado(s) entre los extremos litigiosos y si el juzgado de primer grado acertó al colegir que se trató de un contrato de compraventa.

**2.3.2.** De comprobarse la hipótesis del *A quo*, respecto a la tipología contractual elegida por las partes, se procederá a analizar si en el asunto planteado se halla demostrado el incumplimiento del contrato de compraventa por ausencia del pago de la totalidad del precio y si dicha obligación fue contraída por ambos demandados o si, por el contrario, la misma no resulta oponible a la sociedad demandada.

**2.3.3.** Una vez superado el análisis anterior, corresponderá definir si en el *sub examine* resulta aplicable la sanción prevista en el párrafo del artículo 206 del CGP, equivalente al 5% del valor pretendido en la demanda por concepto de perjuicios que fueron desestimados por falta de demostración.

Para abordar la solución a los problemas jurídicos planteados se procederá al estudio de los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución contractual, concretamente los que son objeto de reproche en las respectivas alzas, esto es, los relativos a: i) la existencia de un contrato válidamente celebrado entre las partes, y ii) el incumplimiento contractual atribuido a la parte demandada, lo que permitirá establecer si había lugar a la declaratoria realizada por el *judex* o si, a contrario sensu, debían desestimarse la totalidad de las súplicas formuladas, por lo que entrará esta Colegiatura al desarrollo de las cuestiones planteadas como problema jurídico.

## **2.4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y FÁCTICAS DE CARA AL SUB EXAMINE**

### **2.4.1. De los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución contractual en el *sub lite*.**

En el ámbito patrimonial, la autonomía privada se manifiesta principalmente a través de la institución jurídico-económica del contrato y concretamente del “*concurso real de las voluntades de dos o más personas*” por el cual “*una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa*” (artículos 1494 y 1495 del Código Civil), o, en términos del Código de Comercio, “*acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial*” (art. 864) –, cuya fuerza vinculante, jurídicamente tutelada, garantiza su idoneidad como vehículo de satisfacción de intereses de naturaleza pecuniaria. De ahí que, el artículo 1602 del Código Civil establezca que “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”.

Es por ello que, como mecanismo tendiente a la protección de los intereses del acreedor contractual que, a pesar de *haber cumplido o haberse allanado a cumplir* las obligaciones a su cargo (art. 1609 C.C.), ha visto frustrada la expectativa jurídica en que su crédito se deriva de la inejecución de la prestación debida por su contraparte contractual. En tal sentido, los postulados contenidos en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio coinciden en preceptuar que, en los contratos bilaterales, en caso de mora o de incumplimiento de lo pactado de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

Según la jurisprudencia tradicional del máximo Tribunal de Casación Civil, la operatividad de los efectos previstos en la norma citada exige la confluencia de las siguientes condiciones esenciales: “**a) La existencia de un contrato bilateral válido; b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, c) Que el demandante**

*haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos*<sup>1</sup>.

En el asunto planteado, de cara a los motivos de disenso, procede el análisis de los dos primeros presupuestos, esto es, los relativos a la existencia de contrato válidamente celebrado y al supuesto incumplimiento de la parte demandada, habida consideración que respecto del último requisito no hubo reparo alguno en lo que concierne al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato que se alegó incumplido por los convocados.

De tal guisa, esta Colegiatura se adentrará al análisis de los dos presupuestos mencionados. Veamos:

#### **2.4.1.1. De la existencia de un contrato bilateral válido**

De forma preliminar, se observa que no le asiste razón al apoderado judicial de la sociedad PROCEEDER S.A.S. con relación al cargo referente a que el juzgado de primer grado omitió resolver la pretensión principal de la demanda, toda vez que, el fallo impugnado declaró infundadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada y dispuso *“la resolución del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce de Medellín, celebrado “nominalmente” entre la señora CECILIA PATRICIA LUNA MÁRQUEZ y la sociedad PROCEEDER S.A.S.”*.

Ahora bien, aunque el funcionario judicial no hizo expresa mención en la parte resolutive de la providencia a la participación del señor Santiago Londoño Londoño en el contrato mencionado, en calidad de comprador, ciertamente, del acápite considerativo de la sentencia impugnada, sí se deriva tal inferencia, por cuanto estableció que la obligación esencial del pago del precio de los bienes, por la suma de cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500'000.000) fue contraída por aquel, tanto así que, concluyó que el incumplimiento de ese pago era oponible a la sociedad demandada, e impuso como consecuencia de la prosperidad de la pretensión principal resolutoria del contrato de compraventa, a título de restituciones mutuas, la obligación a

---

<sup>1</sup> *Sentencia de fecha seis (06) de julio de dos mil (2000), Exp. 5020, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.*

cargo de la demandante de restituir la suma de \$332'000.000, por concepto de parte de precio efectivamente pagado por el inmueble mencionado por parte del señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO, además que en la absolución de parte por éste vertida quedó claro el interés que a dicho señor le asistía de transferir el dominio de los inmuebles mencionados a la sociedad codemandada para liberarse de los pasivos que supuestamente tenía con dicho ente societario.

Ahora bien, esta Sala de Decisión encuentra ajustada a derecho la conclusión a la que arribó el juez de primer grado, en el sentido que, las partes celebraron un contrato de compraventa sobre los inmuebles pluricitados que conforman la finca "San Gabriel", ubicada en el Municipio de Rionegro (Antioquia) y, a *contrario sensu*, no hay lugar a acoger los argumentos expuestos por los apelantes que desconocen tal vínculo contractual, con fundamento en las consideraciones que a continuación se exponen.

En concordancia con lo dispuesto por el artículo 1849 del Código Civil, *"la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio"*.

Por su parte, tratándose de bienes raíces, la venta se reputa perfecta, siempre y cuando se hubiere otorgado mediante escritura pública, conforme lo establece el inciso segundo del artículo 1857 ibidem.

Asimismo, entre las obligaciones principales que surgen del negocio jurídico mencionado, se hallan, para el vendedor, la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida (art. 1880 del C.C); y para el comprador, la de pagar el precio convenido (art. 1928 del C.C).

En el asunto planteado, con el escrito de demanda se aportó prueba documental del contrato celebrado, concretamente, de la escritura pública N° 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría 12 de Medellín, a través de la cual, la demandante, Cecilia Patricia Luna Márquez, en calidad de vendedora, y la sociedad PROCEEDER S.A.S., en calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa sobre los lotes de terreno que conforman la finca "San Gabriel". Adicionalmente, se aportaron copias de los certificados de tradición

y libertad de los lotes que conforman el feudo, los cuales acreditan la tradición de los bienes raíces a dicha sociedad. A ello se suma que, la suplicante y el representante legal de la sociedad demandada, al absolver los interrogatorios de parte, coincidieron en manifestar que, una vez suscrito el contrato mencionado, la actora procedió a la entrega material de la finca al señor Brokny Cortés, quien fungió en el acto jurídico en calidad de representante legal de la sociedad codemandada.

Ahora bien, el vocero judicial de la entidad convocada pretende desconocer el negocio jurídico mencionado, señalando que la actora en sus declaraciones afirmó que su intención era contratar únicamente con el señor Santiago Londoño, quien se obligó con ella al pago del precio de los inmuebles; empero, no es dable realizar un análisis aislado de tal declaración, toda vez que acorde al derecho probatorio, las pruebas deben ser analizadas de manera conjunta, así como también debe tenerse en cuenta su relación con los indicios a que dio lugar la conducta procesal de los convocados, la que estuvo impregnada de múltiples contradicciones, tal como se avizora de las versiones de los hechos rendidas tanto en el presente juicio como en el proceso de rescisión por lesión enorme, obrante en el plenario como prueba trasladada. Conducta indiciaria esta que se desgaja, conforme a lo dispuesto por los artículos 174, 176, 241 y 242 del CGP y el inciso primero del artículo 97 de la misma codificación, según el cual *las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, hacen presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*

En este punto del análisis, dable es precisar que, aunque la hoy pretensora señaló que fue “engañada” por los demandados por cuanto entendió que firmaba un contrato de promesa de venta, no de compraventa, claramente el argumento fenece por su propio peso, dado que ello riñe con la conducta que se le exige a una persona diligente en la administración de sus negocios, lo cual implicaba como mínimo la lectura de la escritura pública que estaba suscribiendo, máxime que reconoció no haber sido forzada a la celebración del acto y afirmó que era “bachiller”, respecto de lo cual, no sobra señalar que las reglas de la experiencia enseñan que esa mediana formación académica le otorga destreza a cualquier persona para hacer lectura de los documentos en que plasme su firma.

Además a partir del análisis íntegro de los hechos de la demanda, se colige que la actora convalidó el acto escriturario en comento, al soportar sus pretensiones en el incumplimiento de las obligaciones que surgen del contrato de compraventa en él contenido, y al no incoar la declaratoria de nulidad relativa del contrato por vicio en el consentimiento, alegación que tampoco suscitó la parte demandada, y que en todo caso, dicho sea de paso, es rogada y escapa de la órbita del juzgador su declaratoria oficiosa, conforme lo establece el artículo 282 del CGP.

Del mismo modo, queda sin piso, la supuesta nulidad absoluta del contrato que, aunque fue formulada como pretensión subsidiaria corresponde abordar de oficio someramente en esta oportunidad de cara al requisito de validez del contrato como presupuesto axiológico de la pretensión resolutoria. Y es que ha de concluirse que la misma no se demostró, dado que se hizo soportar en el supuesto precio irrisorio pactado, que desproveía al negocio jurídico de su naturaleza conmutativa, precio que no fue tal, puesto que hubo consenso en este juicio, según las declaraciones de ambas partes en que el precio realmente pactado de los bienes inmuebles fue de \$5.500'000.000, no de \$540'000.000, como se anotó en la escritura pública de venta únicamente "por efectos fiscales".

De modo que refulge evidente en este caso que la escritura pública de compraventa aportada al proceso se configura en medio de prueba del convenio celebrado entre las partes, que cumple las solemnidades de ley, referentes al título y modo de adquirir el dominio de bienes raíces. Aunado a ello, en este instrumento expresamente se atribuyó a la sociedad demandada la calidad de compradora del bien; y no solo eso, se itera, la pretensionante emprendió una acción determinante a ese efecto, de forma posterior, que concuerda con los términos convenidos, puesto que, por su propia cuenta y de forma directa procedió a efectuar la entrega material de la finca al representante legal de la sociedad demandada, así lo relataron ambas partes en sus declaraciones.

Adicionalmente, resultan coherentes entre sí, las declaraciones de los señores Santiago Londoño y Brokny Cortés, en el sentido que entre ellos existían relaciones comerciales a partir de las cuales el primero se constituyó deudor del segundo, así como, del interés de la sociedad PROCEEDER S.A.S.,

representada legalmente por el señor Brokny Cortés, de adquirir los predios objeto del proceso, tanto así que, en las declaraciones rendidas por este, afirmó que aún se encuentra en posesión material del predio.

En tal sentido, no resulta lógico que, la sociedad convocada ahora pretenda desconocer un vínculo contractual que consintió con la suscripción de la escritura pública de compraventa; menos aún, tratándose de una sociedad que entre otras actividades se dedica a la consultoría y asesoría legal, cuyo representante legal además manifestó haber culminado el pensum de la carrera de derecho -quedando pendiente de los "preparatorios"- en la declaración rendida ante el Juzgado 14 Civil del Circuito de la Ciudad, con ocasión del proceso de rescisión por lesión enorme que allí se adelantó.

Asimismo, nótese como de forma acomodada y contradictoria, de un lado, el censor desconoce el vínculo contractual en virtud del cual funge en calidad de comprador, y al mismo tiempo, con el escrito contentivo de los reparos de la sentencia de primera instancia, pretende que se le declare a paz y salvo por concepto del precio pactado en la escritura pública, queriendo hacer prevalecer las cláusulas del contrato que desconoce, en lo referente a que en dicho instrumento la demandante declaró recibida la suma de \$540'000.000 por parte de esta sociedad por concepto de precio, elemento este último que, además, fue desvirtuado en el proceso, por cuanto las declaraciones de todos los sujetos procesales fueron coherentes entre sí, tanto en el proceso de rescisión por lesión enorme como en este juicio, respecto a que el precio realmente pactado de la finca, fue la suma de \$5.500'000.000; empero, que, se itera, para efectos "fiscales", la aquí pretensora y el representante legal de la sociedad demandada consintieron en suscribir la escritura pública de compraventa por un precio inferior al realmente pactado, esto es, la suma de \$540'000.000.

Adicionalmente, ello resulta contradictorio, con la confesión de su coparte, Santiago Londoño, que acepta haber entregado a la actora la suma de \$332'000.000 como parte del precio de los bienes, prueba esta que es totalmente coincidente con los restantes medios probatorios que dan cuenta que esa fue la única suma de dinero que se entregó a la hoy convocante por concepto de precio de venta de los inmuebles objeto de la negociación

contenida en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017 de la Notaría Doce del Círculo Notarial de Medellín.

De igual forma, carece de soporte probatorio y jurídico, el desconocimiento que el apoderado judicial del señor Santiago Londoño formula en los reproches al fallo frente a la calidad de comprador que también este poseía, por cuanto en el mismo escrito afirma que la señora CECILIA PATRICIA LUNA MARQUEZ y el señor SANTIAGO LONDOÑO LONDOÑO existió *"una relación directa en virtud de la cual se consintió realizar la transferencia del derecho de dominio del predio denominado FINCA SAN GABRIEL, en favor de la sociedad Proceeder S.A.S., motivada por los convenios, conversaciones o tratos propios de una negociación que deja restringida y al margen de cualquier negociación al beneficiario final"*.

El argumento esbozado, diáfaramente reconoce la existencia de un vínculo negocial. Ahora, aunque refuta que el mismo se tratara de una compraventa, lo cierto es que tampoco acreditó la supuesta relación de inversión entre la suplicante y el señor Santiago Londoño en el proyecto de cannabis medicinal. Por el contrario, este hecho se opone a la respuesta a la demanda otorgada por dicho demandado en el proceso de rescisión por lesión enorme, en la que afirmó que el precio adeudado se había pagado a la aquí reclamante con la construcción y adecuación de un inmueble en el Conjunto Residencial Malabar, ubicado en el Municipio de Pereira (Risaralda), oportunidad en la cual nada dijo sobre la supuesta participación de la actora en el proyecto mencionado, lo cual constituye un indicio grave en contra del citado convocado.

Adicionalmente, los llamados a resistir se contradicen en cuanto, Brokny Cortés refirió que las relaciones que sostuvo con Santiago Londoño se derivaban de la adquisición de la sociedad Equinoxplanet; mientras que el mencionado Santiago Londoño señaló que sostuvo diferentes relaciones comerciales con el señor Cortés, en virtud de las cuales se generaron las acreencias frente a la sociedad representada legalmente por este último.

De otra parte, resulta cuestionable, y queda en entredicho, la veracidad de las declaraciones surtidas por el representante legal de la sociedad demandada en el interrogatorio de parte, al manifestar que inicialmente la

escritura pública se iba a suscribir con la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., pero que no fue posible porque la contadora de la demandante le solicitó que la venta se suscribiera por un precio inferior, frente a lo cual ofreció como alternativa suscribir el documento con la sociedad PROCEEDER S.A.S. que sí estaba en "capacidad" de asumir esa variación, dado que era el representante legal de ambas sociedades, lo cual no consulta la realidad, toda vez que, de un lado, la contadora pública mencionada que fungió como testigo, al ser indagada sobre tal conversación, negó la misma; a más que con el certificado de existencia y representación legal de la sociedad EQUINOXPLANET GRT CI S.A.S., expedido el 20 de febrero de 2017, esto es, para la época de celebración del contrato, no se acredita que el mencionado Brokny Cortés fungiera en tal calidad. *Contrario sensu*, allí reposa que quien fungía para ese momento en esa condición era el codemandado Santiago Londoño (pág. 54. Archivo 01).

Ciertamente, las contradicciones expuestas por esta Colegiatura, aunadas al reconocimiento que el señor Londoño hizo del intento fallido de suscripción del contrato de promesa de venta inicial de los mismos inmuebles a favor del señor Wilber Castro, así como, la intención clara de la sociedad demandada de adquirir el dominio de la finca San Gabriel, así como, el interés del señor Santiago Londoño de que la transferencia de los bienes se lograra para supuestamente liberarse de un pasivo con dicho ente societario, delatan un contexto que permite colegir como cierta la afirmación de la actora en el sentido que, el señor Brokny Cortés también actuó en calidad de mandatario y/o representante convencional del señor Londoño en el contrato de compraventa controvertido, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 2142 del CC. y 832 del C. Co; no de otra manera se explica que la pretensora hubiese consentido contratar con dicha sociedad a efectos de que el señor Santiago Londoño cumpliera una de las obligaciones esenciales del contrato, es decir, el pago del precio del inmueble.

Adicionalmente, el cardumen probatorio demuestra que aún, de forma previa al interés que asistía a la sociedad demandada, el señor Santiago Londoño tenía la intención de adquirir los mismos bienes, con el objeto de liberarse de los pasivos que había contraído con dicha entidad societaria, por lo cual de mutuo acuerdo, los convocados eligieron la figura del contrato de compraventa para que en ese mismo acto se satisficieran los intereses de los

mismos, asignándose al señor Londoño la obligación de pago del precio, y de paso, la obligación a cargo de la demandante de transferir los bienes a favor de la sociedad, con lo cual supuestamente se zanjaba la acreencia de aquel.

Por tanto, pese a que la calidad de representante convencional del señor Brokny Cortés no fue puesta de manifiesto en el contrato, lo cierto es que i casu resulta aplicable la regla de interpretación prevista en el artículo 1618 del C.C, acorde con la cual *"conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras"*.

Asimismo, parece olvidar el recurrente que la suplicante también puso de manifiesto que accedió a celebrar el contrato con la sociedad PROCEDEER S.A.S. por cuanto el señor Santiago Londoño, le indicó que, el señor Brokny Cortés actuaba en dicho acto como su apoderado, afirmación que resulta convincente para esta Corporación, dado que, tanto el señor Cortés, como el señor Londoño, al rendir sus declaraciones, coincidieron en señalar que este último presentó a la accionante al señor Brokny Cortés y que visitaron el inmueble de forma previa a la celebración del contrato, además que realizó estudios en derecho y la sociedad demandada, entre otras actividades, se dedica a la asesoría legal.

Adicionalmente, el demandado Santiago Londoño no fue claro y se mostró evasivo al indagársele en el interrogatorio de parte sobre la razón por la cual ¿si la relación entre él y la actora con relación a los bienes, se ceñía a la participación de ésta en el proyecto de cannabis medicinal, por qué él le realizó a esta última un abono al precio de venta por la suma de \$332'000.000 previamente a la suscripción del contrato de compraventa?, frente a lo cual el absolvente no ofreció fundamento alguno, conducta procesal esta que conlleva a inferir no solamente que era su voluntad adquirir los inmuebles, sino además, deja sin soporte la supuesta relación de inversión en el proyecto de cannabis.

Asimismo, la representación convencional entre los sujetos pasivos, de cara al contrato de compraventa discutido, configura lo que la doctrina ha denominado "autocontrato", aplicable en materia mercantil y concretamente al asunto analizado, cuya parte demandada posee la calidad de comerciante,

razón por la que, en virtud del fuero de atracción, confiere al acto la naturaleza mercantil (artículo 21 del C. de Co.):

*Al respecto procede señalar que la doctrina ha dicho que "Se estructura el autocontrato cuando el representante, en ejercicio de sus funciones como tal realiza un acto jurídico en nombre de su representado y a la vez, en el suyo propio, bien sea formando con aquel una misma parte en dicho acto, o bien constituyéndose en su contraparte. Así, por ejemplo, se da el autocontrato – también denominado contrato consigo mismo- cuando el representante se erige en garante de las obligaciones que contrae para el representado, o cuando estando encargado de comprar o vender, vende cosa suya, o compra la que es materia del encargo...Con otras palabras: se estructura el autocontrato siempre que el representante interviene en un negocio jurídico, no solamente en nombre de su representado, sino también como parte en el mismo negocio"<sup>2</sup>.*

En tal sentido, la doctrina también ha puntualizado que *"tomando como modelo el Código Civil italiano en punto a la reglamentación de la representación, nuestro actual estatuto mercantil también admite, en general, el autocontrato del representante, y así mismo la gestión simultánea de este a nombre de dos o más representados, pero en ambas hipótesis exige la autorización del representado o de los representados, respectivamente (art. 839)"*, autorización que en este evento existió, puesto que solo así resultaba razonable que la sociedad demandada, consintiera en suscribir el documento en calidad de comprador, aceptando que el precio de venta fuera cancelado por su representado.

Ahora bien, en lo concerniente a lo alegado por el vocero judicial del codemandado Santiago Londoño en el sentido que "la pura liberalidad" era causa suficiente para la existencia del contrato, acotando además que pese a que en el *sub iudice* se acordó la transferencia de los inmuebles, esta no tuvo origen en el contrato de compraventa sino *"en una relación de confianza y el querer celebrarlo entre la demandante y mi representado"* y que entre la señora LUNA MARQUEZ y el señor LONDOÑO *"se planeó la disposición de un bien inmueble en favor de un tercero que fue declarado libre de*

---

<sup>2</sup> Ospina Fernández, Guillermo. Ospina Acosta, Eduardo. *Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico*. Ed. Temis. 2019.

*responsabilidad*", refiriéndose con ello a la sociedad demandada, procede señalar que el artículo 1524 del C.C. establece:

*"No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. **La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.***

*Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público..."*

Y en tal sentido, procede resaltar que la pura liberalidad a la que alude el censor, la norma citada la equipara con la beneficencia, lo cual naturalmente riñe con el contrato de compraventa celebrado, que se caracteriza por su onerosidad, conmutatividad y bilateralidad.

Ello, por cuanto, *in casu*, aunque ambas partes reconocen la existencia de una relación de amistad que se gestó de forma previa a la controversia, lo cual explica la actitud desprevenida de la pretensora, no cabe duda que esta última fue clara en sus declaraciones en el sentido de expresar que la causa que la motivó a contratar consistía precisamente en recibir a cambio de la transferencia de dominio de los inmuebles, el precio de venta pactado en la suma de \$5.500'000.000, de donde resalta con total nitidez que la ausencia del cumplimiento de esa prestación fue lo que, inexorablemente, determinó la prosperidad de la acción resolutoria, tal y como lo ha decantado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

*"El artículo 1546 del Código Civil consagra el principio de la resolución por inejecución como una condición resolutoria tácita, pero tal concepto no es jurídicamente exacto, sino una aplicación sencilla y obligatoria de la noción de causa, porque **cuando en un contrato bilateral una parte deja de cumplir sus prestaciones, la obligación correlativa del otro contratante queda sin el soporte indispensable de una causa en que apoyarse y desaparece, por esto, la simetría de la operación jurídica convenida entre las partes**"<sup>3</sup>.*

<sup>3</sup> SC5569-2019. Sala de Casación Civil. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

Así las cosas, advierte este Tribunal que la relación de confianza a que alude el censor para fundamentar que la actora contrató por mera liberalidad o beneficencia, conllevaría a la aquí accionante necesariamente a una autolesión de sus intereses, lo que, desde ahora se resalta, no concuerda con la naturaleza del negocio jurídico celebrado, máxime que no se acreditó por el extremo pasivo que aquella hubiese consentido en participar del proyecto de cannabis como contraprestación por la transferencia de los lotes.

De tal guisa, el argumento del censor que viene de exponerse se opone al principio de buena fe contractual que debe observarse en los contratos mercantiles, acorde con el cual *"Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural"* (Art. 871 C.Co.).

#### **2.4.1.2. Del incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada**

Antes de adentrarse a analizar este tópico, cabe empezar por indicar que al interior del proceso con pretensión rescisoria por lesión enorme surtido en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín, el cual obra como prueba trasladada en este proceso, se acreditó que el precio realmente pactado por las partes con relación a la finca "San Gabriel" en virtud del contrato de compraventa, fue de \$ 5.500'000.000, hecho que también fue aceptado por los demandados en esta litis.

En concordancia con lo anterior, los señores Santiago Londoño y Brokny Cortés, en sus absoluciones de parte, manifestaron que ese era el precio real de los bienes, según lo acordado con la demandante y afirmaron que el supuesto pasivo a favor del segundo y en contra del primero, se solucionaría parcialmente hasta por ese valor, y que hipotéticamente el señor Santiago Londoño reconocería a la accionante una participación proporcional a ese monto en el proyecto de cannabis medicinal, acotando al respecto este Tribunal que si bien esa supuesta "relación de inversión" no logró acreditarse por el polo pasivo, lo cierto es que, en todo caso, de tales afirmaciones sí se logra extraer la prueba sobre el precio real por el cual la actora aceptó transferir el dominio de los inmuebles.

Adicionalmente, el accionado Santiago Londoño confesó en la contestación a la demanda y en su declaración, que pagó parte de ese precio, esto es, la suma de \$332'000.000 a la suplicante, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de compraventa, y que el valor restante no se ha cancelado, como se adujo en la demanda. Y como si ello no fuera suficiente, el mencionado codemandado expuso que no ha reconocido participación alguna a la hoy convocante en el supuesto proyecto de cannabis medicinal, por lo cual, aún no se satisface la prestación en favor de aquella.

Adicionalmente, contrario a lo aducido por los censores, se infiere que la demandante sí requirió a los llamados a resistir para el pago del precio restante del inmueble, porque, de un lado, el señor Londoño manifestó en el interrogatorio de parte que ha ofrecido a la pretensionante participación en el proyecto pero que esta no lo ha aceptado y, de otra parte, el señor Brokny Cortés, afirmó que con posterioridad a la firma de la escritura pública la aquí pretensora le informó que el señor Santiago Londoño no le había cancelado el precio total del bien, frente a lo cual su conducta fue la servir como "conciliador o amigable componedor" entre ambos.

Con relación al incumplimiento contractual en el marco de la pretensión resolutoria, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha determinado que este debe ser trascendental, así:

***"La infracción debe ser significativa al programa negocial, de tal forma que sea lo suficientemente grave o, sea de carácter esencial, que rompa la simetría contractual, puesto que la prestación de un contratante, pende del cumplimiento del otro; esto es, a manera de ejemplo: 1) Cuando afecta y hace imposible sustancialmente la satisfacción de los intereses o finalidades del contratante cumplido; 2) Cuando las partes previeron en el programa contractual en forma expresa, concreta y específica obligaciones esenciales y determinantes para la ejecución del contrato y estas son infringidas; 3) Cuando por causa del incumplimiento no existen razones, indicios, inferencias que permitan al acreedor confiar que el deudor incumplido no podrá hacia el futuro subsanar o cumplir las obligaciones desatendidas, y por tanto, el deudor no tendrá interés en conservar el negocio; 4) Cuando se transforma en irreversible la economía negocial del***

*contratante incumplido; 5) Cuando se evidencia mala fe o fraude en el comportamiento contractual del incumplido; entre otras muchas circunstancias*<sup>4</sup>.

En la providencia citada, el órgano de cierre, sostiene, además, que *"el incumplimiento contractual no es anodino, sino protagónico en la ejecución de los deberes u obligaciones prestacionales primarios que atañen al comprador, consistente en el pago del precio íntegro en el tiempo y oportunidad debidos"*, supuesto aplicable al asunto examinado, en el que resultó fehacientemente acreditado el incumplimiento de una de las obligaciones esenciales del contrato a cargo del comprador, consistente en el pago del precio total de la finca, incumplimiento que además, reviste gravedad, dado que, del precio pactado (\$5.500'000.000), únicamente se canceló la suma de \$332'000.000, pese a que desde la celebración del negocio jurídico han transcurrido más de 6 años y se ha suscitado una controversia a partir de la cual se promovieron dos procesos judiciales con distinta causa, pero mediante los cuales, la actora ha pretendido que cese la lesión patrimonial que le ha sido irrogada por los llamados a resistir.

Adicionalmente, no cabe duda que el mencionado incumplimiento rompe la simetría y el equilibrio contractual que afecta sustancialmente los intereses de la demandante en calidad de contratante cumplida, a quien únicamente se le ha pagado una suma de dinero que resulta irrisoria en comparación con el valor total de los bienes.

En esa línea argumentativa, claramente se advierte que el incumplimiento del pago del precio resulta oponible a la sociedad demandada por cuanto funge en calidad de compradora, independientemente del convenio privado que eventualmente hubiere existido entre ésta y el señor Santiago Londoño, en virtud del cual supuestamente se pretendió solucionar una acreencia. Además, conforme se analizó en el punto anterior, esta sociedad contrató para sí y en representación del señor Santiago Londoño, por lo que si se tiene en cuenta que tal ente societario se dedica, entre otras actividades, a la consultoría y asesoría legal, resulta indubitado que es experta en el área jurídica, de ahí que conocía plenamente los efectos del contrato celebrado, además, resultó

---

<sup>4</sup> SC5569-2019. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

beneficiada de una de las prestaciones esenciales a que da lugar el contrato de compraventa, esto es, la transferencia del derecho real de dominio, sin que acreditara pago alguno por concepto de precio, por lo que de cara a los medios confirmatorios atrás analizados, se colige, sin ambages, que infringió lo dispuesto por el artículo 1928 del CC, el cual prescribe que *"la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido"*.

Asimismo, en el *sub lite* resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 825 del C.Co., en virtud del cual *"En los negocios mercantiles -como el estudiado, en virtud de la calidad de comerciantes que ostentan los demandados-, cuando fueren varios los deudores se presumirán que se han obligado solidariamente"*, máxime que *in casu*, se itera, la sociedad demandada fue finalmente a quien la actora traditó el bien, por el cual no realizó pago alguno, ni mucho menos demostró, el contrato de mutuo supuestamente celebrado con su coparte, ni de qué forma saldó la obligación, dado que más allá del dicho de los llamados a resistir, no se aportaron otros medios de prueba que así lo soportaran.

Ahora bien, en lo concerniente al reproche planteado por el vocero judicial del convocado Santiago Londoño, al argüir que no hubo incumplimiento por cuanto *"no se acordó un plazo, condición, forma ni lugar para el pago"*, procede señalar que tal reparo no tiene vocación de prosperidad, por cuanto, aunque sobre ese hecho solo se cuenta con la versión de la suplicante que señaló en su declaración que el valor restante al consignado en la escritura pública se pagaría en cuotas mensuales de \$1.000'000.000 a partir de febrero y hasta junio de 2017, para lo cual el señor Santiago Londoño suscribiría letras de cambio, lo cierto es que, en todo caso, la norma sustancial suple la falta de estipulación de las partes en tal sentido, puesto que, el artículo 1929 del C.C, prevé que *"El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario"*.

De igual forma, el artículo 1608 ibidem, consagra: *"El deudor está en mora:*

*1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.*

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

**3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”,** disposición última, aplicada por el *A quo* al asunto planteado para tener por satisfecha la constitución en mora de la obligación contraída y que esta Colegiatura encuentra ajustada a derecho, conforme el análisis que precede.

#### **2.4.2. De la inconformidad atinente a la sanción prevista en el párrafo del artículo 206 del CGP**

En lo concerniente a este cargo formulado por el apoderado de la sociedad demandada, dable es señalar que el párrafo del artículo 206 del CGP, prevé en lo pertinente: *"También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”.*

La disposición citada fue declarada condicionalmente exequible por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-157 del 21 de marzo de 2013, bajo el entendido de que tal sanción, por falta de demostración de los perjuicios, no procede cuando la causa de la misma sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado, **supuesto en el cual la sanción resultaría excesiva o desproporcionada frente al principio de la buena fe y al derecho de acceso a la justicia y a un debido proceso.**

Pues bien, al aplicar la preceptiva en cita al asunto examinado, se observa que la parte actora en la pretensión quinta de la demanda solicitó se condenara a la sociedad PROCEDER S.A.S. a reconocer a favor de la

demandante, a título de indemnización, los perjuicios causados por el no pago de la suma pactada por la venta, indemnización que estimó, a la fecha de presentación de la demanda, en cuantía de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUAARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$3.373'041.905.00), valor que adujo, incluía los frutos civiles y el deterioro o daño causados tanto a los lotes como a las dos casas en ellos construidas.

Así fue como al realizar el juramento estimatorio, la accionante expuso en el acápite correspondiente del escrito demandatorio lo siguiente:

*"De conformidad con el artículo 206 del C. G. del P., estimo **los frutos causados como indemnización moratoria** en la suma de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUAARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$3.373'041.905.00), los cuales se causaron desde abril 15 de 2017 hasta la presentación de la demanda, época para la cual se constituye en mora al deudor, dado que la obligación de pagar los CINCO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$5.168'000.000) restantes, se encontraba sujeta a un plazo, es decir realizar el pago para el 30 de junio de 2017. Para el efecto aporto **liquidación del crédito a la tasa máxima autorizada**", liquidación que no fue aportada; y de otro lado, la convocante guardó silencio respecto del monto correspondiente al supuesto "deterioro o daño causados tanto a los lotes como a las dos casas en ellos construidas".*

No obstante, al descorrer el traslado de la objeción al juramento estimatorio formulada por su contraparte, indicó el extremo activo que la estimación por concepto de frutos civiles tenía su sustento en la ley e hizo alusión a lo dispuesto por el artículo 717 del C.C., el cual establece: *"Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido"*.

Adicionalmente, la actora argumentó que los frutos civiles peticionados se causaron por todo el tiempo que la sociedad demandada los ha usufructuado; uso y disfrute que resultó acreditado en el proceso, acorde con la declaración del representante legal de la sociedad demandada.

Y en tal sentido, el mandatario judicial de la accionante agregó que la suma de dinero estimada correspondía a una compensación en dinero, por lo que deberían producir los inmuebles si estuvieran arrendados.

Para tal efecto, el togado en comento hizo referencia al parámetro establecido por el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 para efectos de determinar el canon mensual, norma según la cual *"El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo"*. También, indicó que, para efectos de establecer el monto del canon arrendaticio de bienes rurales, se acudía a la costumbre mercantil, acorde con la cual correspondía al 0.5% del valor del inmueble.

Así las cosas, no se puede echar de menos que la parte actora corrigió el juramento estimatorio realizado en la demanda y producto de la operación aritmética efectuada con base en el avalúo de la finca San Gabriel (\$5.560'000.000), el cual reposa en el expediente contentivo del proceso de rescisión por lesión enorme allegado como prueba trasladada a este proceso, determinó que por tal concepto debía reconocerse a la demandante la suma de **\$1.334'400.000**, desde la fecha en que fueron entregados los predios a la parte demandada. En todo caso, señaló que a efectos de establecer de manera clara y precisa la indemnización de perjuicios por los frutos civiles producidos por los tres (3) inmuebles y las casas de habitación construidas en uno de los lotes, solicitaba el *"nombramiento de perito evaluador de perjuicios, de la lista de auxiliares de la justicia"*.

Por otra parte, se atisba que el apoderado del extremo activo no desligó los supuestos deterioros o daños causados a los bienes del concepto de frutos civiles, por lo que se deduce que refería al deterioro que causa el uso ordinario de los bienes, por cuanto, no de otra manera se explica que en los supuestos fácticos de la demanda no describiera hecho alguno tendiente a demostrar daños estructurales o locativos físicos atribuibles al actuar culpable de la sociedad demandada.

En ese orden de ideas, si bien, se otea que la accionante inicialmente en el escrito de demanda estimó con ligereza la suma de dinero peticionada por concepto de frutos civiles, inobservando lo dispuesto por el inciso primero del artículo 206 del CGP, no es menos cierto que, al descorrer el traslado de la objeción al juramento estimatorio deprecado por los demandados, corrigió dicha estimación, explicando de manera razonada y conforme a los

parámetros establecidos en la ley y a las pruebas allegadas, el monto peticionado por tal concepto.

Ahora bien, aunque, era de cargo de la parte actora aportar el dictamen que demostrara de forma precisa los frutos civiles, conforme lo ordena el artículo 227 del CGP, ciertamente el juzgador de instancia como director del proceso pudo advertirle también en el auto por medio del cual se decretaron las pruebas del proceso, la improcedencia de la solicitud de nombramiento de perito y conceder a dicho extremo litigioso un término prudencial para aportar el dictamen, en concordancia con lo previsto por la norma citada, lo cual no ocurrió en el presente caso.

De lo anterior emerge, que aunque hubo falencias probatorias, no se halla suficientemente demostrado el actuar negligente y temerario de la reclamante en la estimación de la indemnización solicitada, como lo exige la normativa citada y la jurisprudencia del tribunal constitucional citada en precedencia, puesto que, en el *sub lite*, la sanción reclamada por el censor equivaldría a la suma de \$168'552.095.25 y resultaría desproporcionada frente al principio de buena fe y el derecho de acceso a la justicia que le asiste a la suplicante, máxime que en el juicio se acreditó que la sociedad demandada ha ostentado el usufructo del bien desde el día de su entrega, a más que se demostró el avalúo de los predios objeto del proceso y el parámetro establecido por la ley para fijar el canon mensual por concepto de arrendamiento. Adicionalmente, el artículo 717 del C.C. citado, incluye dentro del concepto de frutos civiles "*los intereses de capitales exigibles*" a los cuales aludió el extremo activo inicialmente en el juramento estimatorio efectuado con la demanda.

**En conclusión,** en armonía con el análisis efectuado en precedencia, al establecerse con el recaudo probatorio que efectivamente entre los aquí contendientes se celebró el negocio jurídico consistente en la compraventa de los inmuebles que conforman la finca "San Gabriel" y que este fue incumplido por la parte demandada ante la falta de acreditación del pago total del precio de venta pactado y al no hallarse justificados los requisitos contenidos en el parágrafo del artículo 206 del CGP a efectos de dar aplicación a la sanción allí contenida por falta de demostración de perjuicios, ello es suficiente para confirmar la sentencia de primera instancia.

Finalmente, en armonía con lo dispuesto por el artículo 365 numeral 3 del CGP, se condenará en costas en la presente instancia a la parte demandada en favor de la accionante, las que deberán liquidarse por el Juzgado de origen conforme al artículo 366 ídem; advirtiendo además que, de conformidad con el numeral 3 de esta última disposición jurídica, las agencias en derecho serán fijadas mediante auto por la Magistrada Ponente.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión en lo Civil-Familia del **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **FALLA**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** íntegramente la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciadas, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO.- CONDENAR** a la parte demandada al pago de costas en la presente instancia a favor de la parte demandante. Se advierte que conforme al numeral 3 del artículo 366 del CGP, las agencias en derecho en esta instancia se fijarán mediante auto de la Magistrada Ponente, acorde a la motivación.

**TERCERO.-** En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

### **NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y ENVÍESE**

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

**(AUSENTE CON JUSTIFICACIÓN)**  
**OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA**  
**MAGISTRADO**

**(CON FIRMA ELECTRÓNICA)**  
**DARIO IGNACIO ESTRADA SANÍN**  
**MAGISTRADO**

Firmado Por:

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

**Dario Ignacio Estrada Sanin**  
**Magistrado**  
**Sala 01 Civil Familia**  
**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: **8a35994c3294b005f8bbd13cd6197547e7c758c2232cfa390c81a4e72d8d6f49**

Documento generado en 30/05/2023 02:13:40 PM

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