

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA**



Magistrado ponente: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA.**

Acta de decisión número 040

Manizales, Caldas, veinte de febrero de dos mil veinticuatro.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por ambas partes frente a la sentencia dictada el 11 de septiembre de 2023 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso verbal de resolución de compraventa, promovido por la señora Dora Inés Salazar de Ocampo, en contra de MC Metálicas y Concretos S.A.S - Mycon S.A.S.

ANTECEDENTES

- La señora Dora Inés Salazar de Ocampo, a través de su apoderada judicial, formuló demanda en contra de MC Metálicas y Concretos S.A.S - MYCON S.A.S., tendiente a obtener la declaratoria de la resolución del contrato de promesa de compraventa del apartamento 602, bodega D1y parqueadero No. 1 del Proyecto Alta Vista 2 ubicado en la calle 12 A No 10-37 y 10-43 del barrio Chipre de Manizales, Caldas, que sería construido en los bienes identificados con folio de matrícula No 100-98617 y 100-98616.
- Como soporte de sus pretensiones expuso que, los señores Jhon Fredy Marulanda Agudelo en su calidad de representante legal de MYCON S.A.S. y Jorge Edwin Salgado Serna, actuando como promitentes vendedores, se obligaron a transferir el dominio y la posesión material de los inmuebles objeto de litigio a los señores Dora Inés Salazar de Ocampo y Mario Augusto Ocampo Gómez, promitentes compradores, por un valor de ciento ochenta y ocho millones de pesos (\$188.000.000), pagaderos mediante la entrega de la vivienda identificada con el folio de matrícula No 100-76423 avaluada en ciento quince millones de pesos (\$115.000.000), la cual se realizó el 25 de marzo de 2015, y setenta y tres millones de pesos (\$73.000.000) en un plazo de 6 meses contados a partir de la firma del contrato preliminar.
- La entrega del bien objeto de promesa se produciría el 30 de marzo de 2016 y en esa misma calenda se procedería a firmar el contrato prometido,

en la Notaría Primera del Círculo de Manizales, Caldas, a las 3:00 de la tarde. Una vez vencido el plazo, ninguna de las partes cumplió con lo prometido, por lo que el 12 de mayo de 2017 realizaron audiencia de conciliación en la que acordaron que la suma adeudada por los promitentes compradores se reduciría a sesenta y un millones cuarenta mil pesos (\$61.000.000) y que el inmueble de propiedad de Mycon S.A.S se entregaría el 28 de febrero de 2018 a las 4:00 p.m.

- Teniendo en cuenta que, una vez llegó la calenda, MC Metálicas y Concretos S.A.S incumplió nuevamente con lo pactado, la demandante solicitó se declare la existencia del contrato de promesa, la resolución del mismo y en consecuencia, se ordene el pago de la cláusula penal correspondiente a quince millones de pesos (15.000.000), la restitución del inmueble identificado con folio 100-76423 entregado como parte de pago y finalmente, los respectivos frutos civiles e intereses moratorios dejados de percibir.

Actitud de la pasiva

A pesar de haber sido debidamente notificados, el señor Jorge Edwin Salgado Serna y la sociedad Metálicas y Concretos S.A., no asistieron al trámite procesal.

El señor Alejandro Ortiz Serna, litisconsorte necesario a quien se transfirió la titularidad del bien con folio 100-76423, se le designó Curador Ad litem que en su nombre contestó la demanda, y la señora María Victoria Martínez Ricaurte, litisconsorte necesaria en calidad de actual propietaria del inmueble, guardó silencio en el presente proceso.

Fallo de primera instancia

La Jueza A quo, declaró resuelto por incumplimiento recíproco el contrato de promesa de compraventa del apartamento 602, parqueadero No. 1 y el depósito No. D1; en consecuencia, ordenó la restitución de la parte del precio pagado, a los promitentes compradores, consistente en la suma de

\$115.000.000 indexados; finalmente, no accedió a las pretensiones indemnizatorias solicitadas por la demandante.

Argumentó que conforme al artículo 1609 del Código Civil, cuando existe de por medio un incumplimiento recíproco de un contrato sinalagmático, se encuentra al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades sin lugar a reclamar indemnización de perjuicios, por lo que no es dable acceder a la condena por cláusula penal, indemnización, intereses ni cánones de arrendamiento.

Indicó que, no era admisible la postura del liquidador de la demandada al desconocer la entrega del bien con folio 100-76423, que fue entregado como parte del precio convenido, al abrigo de la inexistencia de una transferencia directa a la sociedad, ante la prueba contundente de que los señores Marulanda Agudelo y Salgado Serna, enajenaron el bien a un tercero con fundamento en el poder especial que el propietario les otorgó para materializar la enajenación, por cuanto la obligación de los promitentes compradores no era la tradición de la vivienda sino la entrega, y a ello procedieron al momento de suscribir la promesa y otorgar poder para que se procediera a la enajenación.

De igual forma señaló que, el pago del saldo de 73 millones se determinó en un plazo de 6 meses a partir de la fecha en que se celebró la promesa, por lo que los promitentes compradores no cumplieron con dicho pago, previsto para el 25 de septiembre de 2015; adicionó que, tampoco se presentaron en la Notaría Primera del Círculo de Manizales el 30 de marzo de 2016 para celebrar el contrato prometido.

Concluyó que, el incumplimiento recíproco que permite demandar la resolución sin ningún tipo de indemnización, genera necesariamente la restitución de las cosas al estado anterior del contrato, esto es, el pago adelantado de gran parte del precio de la venta prometida, mediante la entrega del bien identificado con folio de matrícula 100-76423; no obstante, por la forma en que se desarrolló el convenio, dicho inmueble pertenece en

la actualidad a un tercero absoluto, por lo que, los efectos de la resolución contractual no la cobijan.

Impugnación.

La parte activa recurrió parcialmente el veredicto de instancia respecto a la forma en que fueron devueltas las cosas a su estado inicial, esto es, que no se debió dar la compensación dineraria del bien inmueble entregado como parte de pago, sino lo correcto era ordenar la devolución material de dicho predio, en tanto la actual titular de derecho real de dominio debe entenderse como un tercero relativo al litigio y por tanto, debe soportar las consecuencias jurídicas de la resolución del contrato, máxime cuando la compensación de la suma de \$115.000.000 no cuenta con posibilidades reales de obtenerse según lo confesado por el Liquidador de la Sociedad.

Esgrimió que, el bien se entiende aún en la esfera patrimonial de los demandados y bajo un ocultamiento en otra persona, pues de lo confesado por el liquidador de la sociedad MYCON S.A.S., se adujo que el señor Alejandro Ortiz, tercero relativo, es uno de los deudores de la sociedad que representa, por lo que la casa entregada como parte de pago por los demandantes se encuentra aún en manos de los mismos intervinientes de la negociación inicial.

La Sociedad Metálicas Y Concretos S.A.S – MYCON S.A.S, recurrió el veredicto de instancia en virtud de la configuración de un defecto fáctico por indebida valoración probatoria por parte de la a-quo, pues el poder conferido por el señor Mario Augusto Ocampo a los señores Jhon Fredy Marulanda y Jorge Edwin Salgado se otorgó como personas naturales y no para actuar en representación de la sociedad MYCON S.A.S; por tanto, el bien inmueble entregado como parte de pago nunca ingresó al patrimonio de la sociedad por no haberse realizado la tradición del mismo, como consta en el respectivo certificado de tradición.

Adicionó que, si bien la promesa de compraventa se realizó con la sociedad MYCON S.A.S., la realidad jurídica es que la parte demandante no cumplió

con las obligaciones pactadas, esto es, cancelar el valor total estipulado en el contrato y demostrar que cumplió con su deber de asistir a la Notaría convenida el día acordado.

CONSIDERACIONES

Advendrá una sentencia de mérito habida cuenta de que no se observa ningún vicio de nulidad procesal y, de otro lado, los presupuestos procesales no admiten reparo; registrando además que de la conducta procesal de las partes no hay indicios por deducir en los términos del artículo 280 del C.G.P. Es menester precisar que conforme lo impone el canon 328 del Estatuto Ritual Civil esta Sala de decisión se pronunciará "*...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley*".

A primera vista, la polémica que se plantea en esta Sede se orienta a determinar, en suma, si efectivamente existe una inobservancia mutua de la promesa de compraventa suscrita el 25 de marzo de 2015, con el fin de declarar su resolución y determinar las restituciones a que haya lugar. La Juzgadora de primer nivel declaró resuelto el negocio citado, asegurando el incumplimiento recíproco por ambas partes contractuales, ordenando con ello la restitución de la parte del precio pagado consistente en ciento quince millones de pesos \$115.000.000, debidamente indexados.

En sentido contrario, la sociedad demandada alega que la Funcionaria de instancia acogió la teoría del caso expuesta con el libelo genitor bajo una indebida valoración probatoria, cuando, a su entender, la sociedad MYCON S.A.S no está llamada a realizar la restitución del bien inmueble y mucho menos el valor correspondiente a este, pues el poder otorgado a los demandados para la venta del bien dado en parte de pago, fue conferido como personas naturales y no como personas jurídicas en representación de la Sociedad, por lo que, el mencionado inmueble nunca ingresó al patrimonio de la S.A.S, como consta en el respectivo certificado de tradición. Igualmente señaló que son los demandantes quienes no cumplieron con las obligaciones

estipuladas, esto es, pagar el valor pactado en el contrato y asistir a la Notaría el día acordado.

El extremo demandante, por su parte, recurrió la forma en que fueron devueltas las cosas a su estado inicial, pues se debió restituir materialmente el predio otorgado como parte de pago, toda vez que los terceros incorporados al litigio deben soportar las consecuencias jurídicas de la resolución del contrato.

Con el fin de emprender el análisis que corresponde en esta instancia, debe recordarse que el contrato, como una de las fuentes de obligaciones (art. 1494 del Código Civil), constituye ley para las partes (art. 1602 ibídem); por ende, su violación genera para el contratante cumplido o para el que se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo, la facultad de solicitar bien sea la ejecución del acuerdo de voluntades de manera forzada, o su resolución (1546 ibídem); en este último caso, procurando que las cosas regresen al estado anterior al convenio y, en ambos eventos, con el derecho a reclamar el pago de los perjuicios irrogados por el incumplimiento. De esta forma lo tiene adoctrinado la Corte Suprema de Justicia al manifestar:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le

corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319).

De lo anterior se extrae el deber que tienen las partes de acatar las prestaciones simultáneas, por lo que, el sujeto que quebrante las obligaciones contraídas, no se encuentra facultado para solicitar el incumplimiento del acuerdo o la indemnización de perjuicios, pues en virtud del canon 1609 ibídem, ninguno de los contratantes se encontraría en mora dejando de cumplir lo pactado, siempre y cuando el otro extremo por su parte no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Por otro lado, se tiene que el contrato de promesa se dirige a que las partes, previendo una contratación futura, pacten de manera clara y precisa las particularidades de la negociación a perfeccionar; este se encuentra reglado por el artículo 1611 del Estatuto Civil, estableciendo exigencias determinantes para la existencia y validez del mismo, tales como, la constancia por escrito, que el contrato prometido no sea ineficaz, que contenga un plazo o condición para la celebración del contrato futuro y que se determine de tal manera que para su perfeccionamiento únicamente resten las formalidades requeridas.

En consonancia con lo anterior, se puede afirmar que el contrato de promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello; no obstante, la jurisprudencia y la doctrina han establecido que en contratos como la promesa de compraventa, los contratantes pueden acordar asuntos que recaen sobre la regulación anticipada de ciertas prestaciones del contrato prometido que no emanan de la promesa, verbigracia, el pago adelantado, total o parcial del precio, o la entrega (también anticipada) de la cosa prometida en venta. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha insistido que:

"El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia),

una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión" (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004- 2014, 5 jun).

Resulta entonces pertinente para resolver el litigio puesto a consideración de la Sala, relacionar en principio y especificar las condiciones del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes procesales; al efecto se tiene que:

a) Los contratantes Jhon Fredy Marulanda Agudelo, en calidad de representante legal de MYCON S.A.S, y el señor Jorge Edwin Salgado Serna se comprometieron a transferir, a título de venta, como cuerpo cierto y a favor de los señores Mario Augusto Ocampo Gómez y Dora Inés Salazar de Ocampo, el derecho real de dominio y la posesión efectiva del apartamento No. 602, parqueadero No. 1 y el depósito No. D1, inmuebles pertenecientes al proyecto que se desarrollaría en el municipio de Manizales, Caldas, barrio Chipre, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 100- 98616 y 100-98617. El valor dado a los inmuebles citados fue de ciento ochenta y ocho millones de pesos (\$188.000.000).

b) Los promitentes compradores, por su lado, cancelarían el monto antedicho, mediante la entrega de la vivienda ubicada en la carrera 20 A # 3B – 63 del barrio los Alcázares de la ciudad de Manizales, avaluada en ciento quince millones de pesos (\$115.000.000), el día 25 de marzo de 2015, y en un plazo de 6 meses, a partir de dicha fecha, la suma de setenta y tres millones de pesos (73'000.000).

c) La firma de la respectiva escritura pública de venta se realizaría el 30 de marzo de 2016 a las 3:00 p.m. en la Notaría Primera de la ciudad de Manizales, misma data en la que los promitentes vendedores entregarían el apartamento, parqueadero y depósito, objetos de promesa; pactaron además que, dicha fecha podía adelantarse o postergarse si las partes así lo acordaban.

d) Estipularon a título de cláusula penal la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000.00) *“para el caso de que cualquiera de los contratantes incumpla en forma total o parcial las obligaciones que por este contrato adquieren...”*.

En este punto, es importante realizar un bosquejo de lo sucedido con ocasión al contrato descrito, con arreglo al haz probatorio existente en el cartulario, con miras a deducir la realidad contractual. Así, se tiene por acreditado lo siguiente:

- El 25 de marzo de 2015, el señor Mario Augusto Ocampo López, propietario del inmueble dado como parte de pago, otorgó poder especial a los señores Jhon Fredy Marulanda y Jorge Edwin Salgado Serna, para que en su nombre y representación procedieran, entre otras, a vender en favor de la persona que mejor conviniera, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-76423, ubicado en el barrio los Alcázares¹ y que fuera entregado a los demandados como parte del precio acordado.
- El 28 de octubre de 2015, los señores Jhon Fredy Marulanda Agudelo y Jorge Edwin Salgado Serna, obrando en nombre y representación del señor Mario Augusto Ocampo Gómez, transfirieron el derecho real de dominio sobre el inmueble referido en el anterior hecho, a favor del señor Alejandro Serna Ortiz (litisconsorte representado en el presente proceso por Curador ad litem), por un valor de cuarenta y seis millones quinientos noventa y dos mil pesos (\$46.592.000)².

¹ 82MemorialEscritura.pdf, fl 16.

² 82MemorialEscritura.pdf, fl 2.

- El 30 de marzo de 2016, fecha pactada en la promesa de compraventa, no se llevó a cabo la firma de la escritura pública de venta del apartamento, parqueadero y depósito acordados por las partes procesales, ni se efectuó la entrega de los mismos.

- El día 12 de mayo de 2017 los demandantes convocaron a audiencia de conciliación a los señores Jhon Fredy Marulanda Agudelo y Jorge Edwin Salgado Serna, en la cual acordaron lo siguiente³:
 - Los citados reconocerían y pagarían a los solicitantes, el valor de once millones novecientos sesenta mil pesos (\$11.960.000) por concepto de cánones de arrendamiento dejados de percibir a partir del día 25 de marzo de 2015 hasta el 25 de mayo del 2017, dinero que sería descontado del saldo adeudado, quedando pendiente de pago la suma de \$ 61.040.000.

 - Los convocados cancelarían la suma de cuatrocientos sesenta mil pesos (\$460.000) mensuales como reconocimiento de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio del año 2017 y hasta el día en que se haga entrega real y material del inmueble prometido en venta, dinero que sería descontado del saldo pendiente de pago a cargo de los solicitantes.

 - Los citados entregarían el inmueble prometido en venta el día 28 de febrero del año 2018 a las 4.00 p.m.

- El 02 de abril de 2018, el señor Alejandro Ortiz Serna transfirió a título de venta el derecho real de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-76423, ubicado en el barrio los Alcázares, a la señora María Victoria Martínez Ricaurte (vinculada al presente trámite, la cual decidió guardar silencio frente al proceso que aquí se adelanta)⁴.

- Según el testimonio del liquidador de la Sociedad MYCON S.A.S las labores de obra del proyecto identificado con folio de matrícula No. 100-98617 y 100-98616, predio en el que se encontrarían los inmuebles prometidos

³ 01ExpedienteDigitalizado.pdf, fl 28.

⁴ 01ExpedienteDigitalizado.pdf, fl 149.

en venta se suspendieron completamente a inicios del 2019, por lo que solamente se alcanzó a levantar el 40% de la parte estructural del edificio.

- La persona jurídica MYCON S.A.S quedó disuelta y entró en estado de liquidación por Acta No. 10 del 06 de mayo de 2021 de la Asamblea General de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de mayo de 2021 con el No. 89136 del libro IX.

Ahora bien, para dilucidar el asunto en cuestión es menester realizar una serie de precisiones respecto al acta de conciliación del 12 de mayo de 2017, para ello resulta necesario ahondar en la figura de la novación contractual, la cual se encuentra consagrada en los artículos 1687 y siguientes del Código Civil; conceptualizada por la Corte Suprema de Justicia de la siguiente forma:

“La novación es un modo de extinción de las obligaciones (artículo 1625 del C.C.) consistente en la sustitución de una por otra de ellas, en virtud de lo cual la primitiva queda extinguida (artículo 1687 C.C.).

Al tenor del artículo 1690 del Código Civil, la novación reviste dos modalidades; subjetiva y objetiva, según que el cambio de obligación esté determinado por el reemplazo del acreedor o del deudor, o bien por el objeto de la misma.

La novación supone, pues, de manera invariable, tanto la subjetiva como la objetiva, la sustitución de una obligación por otra, esta última fruto del acuerdo de voluntades de las partes en orden a dar por extinguida la obligación primitiva, para reemplazarla por otra nueva que difiere sustancialmente de aquella y en relación con la cual el deudor queda exclusivamente vinculado.

Querer los efectos de la nueva obligación es, entonces, condición fundamental de la novación, ya subjetiva ora objetiva, bien sea porque así lo declaren expresamente las partes o porque sea circunstancia claramente deducible de la intención de las mismas”.⁵

Se tiene entonces que la novación consiste en la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinta y requiere de

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia de enero 23 de 1992

modificaciones expresas que indiquen de manera indudable la intención de novar, en término tal que la nueva obligación conlleve o envuelva la extinción de la obligación primigenia.

En consecuencia, resulta posible inferir que en el Sub JUDGE el Acta de conciliación correspondió a un reflejo o complemento de la obligación preexistente suscrita en la promesa de compraventa del 25 de marzo de 2015, pues el objeto y los sujetos contractuales del Acta no mutaron en ninguna forma, por lo que el propósito de este documento no era otro que dar cumplimiento al negocio que originó la presente litis; de allí que, no se haya extinguido o sustituido obligación alguna y mucho menos se plasmara la intención clara y expresa de novar, como se avizora a continuación:

ACUERDO:

- 1) Los señores JHON FREDY MARULANDA AGUDELO, en su calidad de representante legal de la sociedad M.C. METALICAS Y CONCRETOS S.A.S. con Nit. 900.412.339-4 y JORGE EDWIN SALGADO SERNA, como promitentes vendedores se comprometen con los señores MARIO AUGUSTO OCAMPO GOMEZ y DORA INES SALAZAR DE OCAMPO como promitentes COMPRADORES a reconocer y pagar el valor de ONCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$11.960.000.00) MLC. por concepto de canones de arrendamiento dejados de percibir a partir del día 25 de marzo del 2015 hasta el 25 de mayo del 2017, dinero que se descuenta del saldo adeudado, es decir de la suma de \$73.000.000.00, quedando como saldo pendiente de pago la suma de \$ 61.040.000.00
- 2) De igual manera los convocados se comprometen con los convocantes a cancelar la suma de CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$460.000.00)MLC., mensuales como reconocimiento de canones de arrendamiento a partir del mes de junio del año 2017 y hasta el día en que se haga entrega real y material del inmueble prometido en venta, dinero que será descontado del saldo pendiente de pago, es decir de la suma de SESENTA Y UN MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$61.040.000)MLC.
- 3) Los convocados se comprometen a entregar el inmueble prometido en venta, cuyas especificaciones se encuentran establecidas en el contrato de promesa de compraventa el día 28 de febrero del año 2018 a las 4.00 p.m.
- 4) Los convocantes se comprometen a cancelar el saldo pendiente de pago después de las deducciones pactadas, es decir de los canones de arrendamientos reconocidos en esta audiencia, hasta el día en que le entreguen real y material el inmueble.
- 5) Los convocados acordaron cancelar la suma de \$250.000, por concepto del valor de la audiencia de conciliación a los convocantes, suma que será descontada del saldo pendiente por pagar a los promitentes vendedores.

En este sentido, no se evidencia una situación fáctico-jurídica incompatible entre el acuerdo realizado en la Sociedad Colombiana de Arquitectos y la

promesa de compraventa, pues el primero de ellos se limitó a ampliar el plazo determinado para la entrega del inmueble y a descontar unos valores del saldo que adeudaban los promitentes compradores, como pago de perjuicios ocasionados ante la tardanza en la construcción de los bienes prometidos; por lo que en ningún momento se realizó una modificación sustancial o esencial de las obligaciones inicialmente pactadas, condición necesaria en una novación contractual:

"En la novación son necesarias tres condiciones:

Animus novandi (C.C. art. 1693); la nueva obligación debe diferenciarse de la antigua en cierta medida, en una cuestión que atañe a la obligación en sí misma considerada, y no a meras modalidades como la simple mutación de lugar para el pago, o la ampliación o reducción del plazo (arts. 1707, 1708 y 1709), finalmente capacidad de las partes.

La novedad de la obligación puede referirse al cambio de acreedor, al de deudor, al del objeto de la obligación y por lo tanto a variación de la causa. (...) (Corte Suprema de Justicia, sentencia de mayo 31 de 1940, G.J., t. XLIX., pag 498).

Por consiguiente, no existe una incompatibilidad esencial entre los dos contratos celebrados por los extremos aquí procesales, pues el acuerdo conciliatorio nació a la vida jurídica con ocasión a la promesa de compraventa celebrada con anterioridad, toda vez que esta materializó el ánimo de dar cumplimiento a las obligaciones estipuladas previamente en el convenio que contenía la futura compraventa, por lo que no extinguió las cláusulas del contrato primitivo a pesar de la leve alteración realizada.

Luego, como en el caso concreto no se evidencia cambio de persona o de objeto, ni mucho menos extinción expresa o indudable en relación con la obligación inicial, resultaría contrario a derecho tratar como novación dos acuerdos coexistentes y compatibles entre sí, pues la coordinación de ambos negocios jurídicos faculta el desarrollo de un determinado fin, esto es hacer efectiva la compraventa de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-98616 y 10098617.

De cara a lo expuesto, esta Corporación da cuenta que entre la promesa de compraventa que originó la litis y el acta de conciliación del año 2017, en

realidad existió una coligación contractual, pues se trata de dos convenciones autónomas que subsisten atadas por el mismo elemento jurídico trascendente con relación de dependencia mutua y en aras de alcanzar el mismo objetivo, tema que más adelante se desarrollará a profundidad.

Ahora bien, resulta primordial mencionar que el acta de conciliación de la que se ha hecho mención carece de requisitos mínimos pues dicho documento omite referir los aspectos de modo, tiempo y lugar en los que se harían exigibles las obligaciones pactadas en el mismo, esto es, la entrega real y material del inmueble; la firma de la escritura pública de compraventa, y la entrega del dinero adeudado como saldo restante del bien, lo cual impide distinguir con precisión una obligación específica y ejecutable.

Con aras de esclarecer la presente tesis, se recuerda que la existencia de un negocio jurídico depende de la presencia de los elementos esenciales y de las formalidades sustanciales impuestas por la ley; mientras que la eficacia, por su parte, se refiere a aquel negocio que, existiendo cuenta con la capacidad de producir efectos; de allí que sea dable afirmar que el acuerdo conciliatorio del caso concreto no surte efecto alguno a pesar de haber nacido a la vida jurídica, pues carece de los requisitos constitutivos del acta en sí misma, tal como lo indica la Ley 640 de 2001, estatuto vigente para la época y bajo el cual se realizó la respectiva audiencia, así:

“Artículo 1o. Acta De Conciliación. El acta del acuerdo conciliatorio deberá contener lo siguiente:

- 1. Lugar, fecha y hora de audiencia de conciliación.*
- 2. Identificación del Conciliador.*
- 3. Identificación de las personas citadas con señalamiento expreso de las que asisten a la audiencia.*
- 4. Relación sucinta de las pretensiones motivo de la conciliación.*
- 5. El acuerdo logrado por las partes con indicación de la cuantía, modo, tiempo y lugar de cumplimiento de las obligaciones pactadas”.*

Como se puede evidenciar, el primer acápite del acuerdo pretendió modificar el valor del saldo adeudado en favor de M.C Metálicas y Concretos S.A.S y el señor Jorge Edwin; sin embargo, el mismo no precisó las condiciones

respecto a la forma, fecha y lugar en que este debía ser cancelado, pues de ninguna manera se especifica si el pago se realizaría en efectivo, a través de un cheque o se depositaría en alguna cuenta bancaria autorizada para tal fin, entre otros medios; por lo que este literal se limita a establecer únicamente el nuevo valor del crédito correspondiente a \$61.040.000 a cargo de los señores Mario Augusto y Dora Inés, lo cual imposibilita predicar una obligación clara, expresa y exigible.

En igual sentido, se evidencia que a pesar que el segundo, tercero y cuarto acápite intentan complementarse entre sí, no resulta posible extraer una obligación demandable ejecutivamente, pues si bien es cierto que acordaron la entrega del inmueble el día 28 de febrero de 2018 a las 4:00 pm y adicionaron una deducción al saldo pendiente de pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir hasta el día en que se realizara la entrega real y material del bien -mismo día en que sería cancelada la totalidad del saldo adeudado-; la realidad es que el contenido del Acta de conciliación hace irrealizable el cumplimiento de estos literales, pues omite establecer el lugar donde se llevaría a cabo la transmisión del derecho real de dominio y la entrega física del bien.

Se recuerda que la entrega real de un inmueble hace referencia a la transmisión del derecho real del dominio, lo cual requiere de la existencia de un justo título, para el sub judice la escritura pública de compraventa, y un modo que haga efectiva esa transferencia del derecho, lo cual se realiza necesariamente a través de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal como lo ha establecido la Corte Constitucional en reiteradas providencias:

“Para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros)”⁶.

⁶ Sentencia SU454/16

Por consiguiente, resulta notorio que el Acta de conciliación no constituye en sí misma una obligación clara, expresa y exigible, pues omitió esclarecer la Notaría en la cual se llevaría a cabo la firma de la escritura pública de compraventa, documento imprescindible para efectuar la entrega real del inmueble objeto de promesa, al igual que el espacio físico en el que se realizaría la entrega material del mismo; de allí que, bajo ninguna circunstancia se le puede otorgar fuerza ejecutiva a un acuerdo que carece de eficacia jurídica.

De lo anterior es dable concluir que en el sub iudice, las obligaciones declaradas respecto al acuerdo llegado en el centro de conciliación de la Sociedad Colombiana de Arquitectos conllevan a emitir elucubraciones o suposiciones respecto al modo, tiempo y lugar en que cada una de ellas se debía cumplir, lo que dificulta el entendimiento inteligible de lo allí consagrado.

En consecuencia, es claro que se dan los presupuestos de existencia del acta de conciliación y que este es un mecanismo de solución de conflictos amparado por la fuerza de cosa juzgada; no obstante, es dable inferir que los efectos de la "res iudicata" se ven enervados cuando el acuerdo conciliatorio carece de eficacia absoluta, pues en el caso concreto, el Acta se encuentra supeditada a la promesa, por lo que el primero de ellos no puede suplir o suplantar al segundo cuando el acta carece en su integridad de los requisitos o los elementos con los que sí cuenta la promesa, como lo es el lugar donde se haría efectiva la entrega real y material del inmueble, en efecto, si lo conciliado quería sustituir la promesa de compraventa, claramente de celebrarse el mismo negocio jurídico, claramente debían observarse los requisitos de existencia y validez de todo negocio y en particular del celebrado - art. 1611 Código Civil⁷- pues claramente la conciliación no puede ser un mecanismo para soslayar los requisitos de ley.

⁷ **ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>**. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

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

En este orden de ideas, claramente debía señalarse la Notaría en la cual se extendería el documento público de venta, pues de no acontecer así, ello resultaría fatal para el negocio convenido. En efecto, frente a este requisito Nuestro Máximo Órgano de Cierre expuso⁸:

"En torno a la indicación de la notaria para otorgar el instrumento público contentivo del contrato de compraventa prometido respecto de derechos reales sujetos a esta forma solemne, para la Sala, estricto sensu, esta exigencia concierne al lugar del cumplimiento de la prestación de hacer, especificando una de las existentes en el territorio, sin perjuicio de las previsiones legales (artículo 15 de la Ley 29 de 1973, Decreto Reglamentario 2148 de 1983 y el artículo 62, ordinal 20 de la Ley 734 de 2002). En idéntico sentido, privilegiando el principio de la utilidad negocial y del favor negotti, precisa la Corte que los promitentes contratantes pueden subsanar la omisión inicial de la notaria, adicionando el contrato u otorgando el instrumento público, esto es, cumpliendo la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato futuro definitivo, pues "...el saneamiento tácito sólo es posible mediante el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido, que es la esencial del vínculo y no mediante el cumplimiento espontáneo de otras prestaciones incorporadas al acuerdo" (cas. 28 de julio de 1960, XCII, 2227, 981-989)".

Además, no se estipuló el plazo para la celebración del negocio prometido, en torno a esto ha referido Nuestro Máximo Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria que⁹:

"Memórese que «el requisito atinente a la época para perfeccionar el contrato prometido no puede quedar acreditado por fuera de la promesa misma o de los documentos suscritos por los contratantes para modificarla o adicionarla, dada la solemnidad instrumental a la que por ley se encuentra sometida» (CSJ SL, 23 jun. 2000, rad. C-5295), por lo que la confesión ficta «no sirve, por vía de ejemplo, para acreditar actos jurídicos solemnes, ni (...) asuntos respecto de los cuales la ley exige específicos medios de prueba» (CSJ SC, 14 nov. 2008, rad. 1999-00403-01)".

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

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. William Namén Vargas, Referencia: expediente 2001-06915-01, 7 de febrero de 2008.

⁹ Corte Suprema de Justicia, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, STC7636-2017, Radicación n.º 11001-02-03-000-2017-01189-00,1 de junio de 2017.

Por consiguiente, al declararse ineficaz el acta de conciliación celebrada por las partes, el acuerdo primigenio subsiste y conserva sus efectos jurídicos procesales, tanto así que las partes, en virtud de la doctrina de los actos propios, decidieron inobservar tácitamente el acuerdo suscrito en la Sociedad Colombiana de Arquitectos, de ello da cuenta la presentación de la demanda, el objeto de la litis, la decisión de instancia, e inclusive la sustentación de los recursos interpuestos, pues la única relación que hacen al referido acuerdo conciliatorio tiende a reconocer que el mismo carece de la capacidad de producir efectos y que imposibilitaba cumplir los deberes contractuales:

“Fue pasando el tiempo fui a la notaría, ya pasó el tiempo y la entrega del apartamento nada, y ya la notaría no quedaba donde quedaba, no estaba ahí, como no tengo conocimiento de derecho ni de nada, me dediqué a buscarlos a ellos y por ningún lado, (...) hasta que por recomendación de mi hermana acudimos a conciliación, no sé donde aparecieron ellos porque si fue creo que el representante de ellos a conciliación, doctora, y se hizo una conciliación donde ellos nos confirmaron que nos iban a entregar el apartamento, nos confirmaron que nos iban a pagar los canones de arrendamiento desde el momento en que les entregamos la casa hasta ese momento y hasta el momento en que nos entregaran el apartamento ellos iban a pagar los canones de arrendamiento del apartamento en donde vivíamos (...) entonces quedaron que nos entregaban la casa el 28 de febrero de 2018 (...) ya sabíamos que no iba a haber entrega de la casa, mirando el acta de conciliación es un acta que no se podía presentar porque esa acta está viciada, no decía la fecha ni en donde nos iban a entregar el apartamento y a todas luces nos fuimos dando cuenta que ellos no nos iban a entregar absolutamente nada porque ellos sabían que nosotros éramos unos ignorantes en derecho (...) entonces doctora, en esa acta de conciliación también se fue todo, por eso nunca demandamos el acta de conciliación, sino la promesa de compraventa (...)”

De allí que, primeramente no haya lugar a cosa juzgada, seguidamente todo el debate, el eje central y la pretensiones de la controversia suscitada giren única y exclusivamente entorno a la promesa de compraventa y no al acta de conciliación, pues son los mismos extremos procesales los que reconocen la ineficacia de la misma, tanto así que no le otorgan relevancia alguna a este documento y son ellos mismos los que deciden por voluntad propia desconocer la audiencia de conciliación celebrada; por consiguiente, esta Corporación no puede contrariar la intención de los recurrentes más aún

cuando hay consenso en que no hubo novación alguna y que el acuerdo conciliatorio no resulta eficaz en derecho; máxime teniendo en cuenta que ninguno de los reparos de los impugnantes se refiere al acta de conciliación suscrita en mayo de 2017.

Una vez aclarado lo anterior, resulta necesario mencionar que los demandados, a pesar de ser debidamente notificados, decidieron guardar silencio frente a los hechos relatados en la demanda, por lo cual, dicha omisión procesal les deriva como consecuencia, la presunción de veracidad respecto a aquellos acontecimientos contemplados en el libelo introductor, susceptibles de confesión. Afirmación respaldada por el artículo 97 del Código General del Proceso:

“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (...)”

Ahora bien, antes de ahondar en el disenso contenido en la impugnación, debe precisarse que, el reparo presentado por MYCON S.A.S respecto al incumplimiento de las obligaciones en cabeza de los demandantes, no es en sí mismo una crítica o discrepancia con la sentencia de primera instancia, pues nótese cómo a lo largo del proveído se enfatiza en el incumplimiento recíproco de la promesa objeto de demanda; de manera tal que, la Juez A quo puntualizó y argumentó de manera amplia la falta de legitimación que tienen ambos extremos procesales para incoar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, al respecto se trae un extracto de la providencia recurrida:

“Coligese de lo anterior, que no estamos en presencia de un contratante cumplido que pueda demandar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, sino ante la existencia probada de un incumplimiento recíproco, que acorde con la postura actual de la Corte Suprema de Justicia, permite demandar la resolución sin ningún tipo de indemnización. Por tanto, no es dable acceder a la condena por clausula penal, indemnización, intereses y cánones de arrendamiento”.

Por consiguiente, carece de sustento dicho reparo por encontrarse acorde con lo manifestado por la falladora de instancia, postura que comparte esta Corporación al encontrarse acreditado dentro del presente proceso, que la señora Dora Inés Salazar de Ocampo y el señor Mario Augusto Ocampo incumplieron con lo estipulado en la cláusula quinta de la referida promesa, esto es, el pago del saldo restante (\$73.000.000) seis meses después de proferido dicho acuerdo, es decir, el 25 de septiembre de 2015¹⁰; aunado a la inasistencia el 30 de marzo del año 2016 a la Notaría Primera de la ciudad de Manizales a efectos de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa.

Por su parte, el representante legal de MYCON S.A.S., Jhon Fredy Marulanda Agudelo, y el señor Jorge Edwin Salgado Serna, en ningún momento demostraron honrar sus compromisos contractuales, o al menos allanarse a hacerlo en la forma y tiempo debidos, pues según las máximas de la experiencia y las pruebas obrantes dentro del proceso resulta apenas lógico que la Sociedad demandada no se encontraba en la posibilidad de cumplir el objeto del contrato¹¹, por lo cual era previsible que no se acercaran el día estipulado a celebrar la escritura pública de los inmuebles que en la actualidad se encuentran inconclusos.

Al respecto el señor Jaime Alonso Morales, liquidador de MYCON S.A.S. expresó, ante la pregunta de la A quo sobre la realización del inmueble, lo siguiente:

“No, su señoría la obra quedó inconclusa, era una obra de 28 apartamentos, en estos momentos sólo se levantó una parte del edificio, el cual de acuerdo a unos cálculos estructurales que se elaboraron en el mes de diciembre del año anterior; el edificio por haber perdido una construcción en “L” se tiene que hacer

¹⁰ *“Quinta: precio y forma de pago: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de ciento ochenta y ocho millones de pesos (\$188'000.000.00.) moneda corriente, que los promitentes compradores pagaran a los promitentes vendedores de la siguiente manera, entrega de una vivienda ubicada en el barrio los Alcázares de la ciudad de Manizales ubicada en la carrera 20a # 3b - 63 avaluada en ciento quince millones de pesos (115*000.000) el día 25 de marzo de 2015 a la autenticación de la presente promesa de compraventa con su respectiva escritura, y en un plazo de 6 meses a partir de esta fecha la suma de setenta y tres millones de pesos (73'000.000) para de esta manera culminar el pago total del apartamento”.*

¹¹ *“Primera: objeto: los promitentes vendedores se obligan a transferir a título de venta a favor de los promitentes compradores, quienes a su vez se obligan a adquirir a título de compra y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, la posesión material y el derecho de dominio que los promitentes vendedores tienen y ejercen sobre el 100% del siguiente inmueble (...)”*

una inversión de una repotencialización del edificio, lo que en estos momentos ha hecho inviable la realización del mismo; y por lo que ha perdido mucho poder de valorización, en el entendido de que la inversión que se debe hacer para sostener lo que se tiene ahora, que es estructural, porque no se ha hecho ni mampostería ni acabado, pues lleva a un déficit presupuestal y económico costos vs venta; entonces el edificio quedó inconcluso desde el año 2018 se paró la construcción, se alcanzó a levantar lo estructural de solamente una parte del edificio del 40%, el resto quedó en unos predios baldíos o abandonados¹²"

Dentro del expediente digitalizado, la señora Dora Inés Salazar de Ocampo arrió las siguientes imágenes que acreditan el estado del inmueble¹³:



Como corolario, hasta aquí es posible decir que, conforme al criterio actual de la Corte Suprema de Justicia, la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, presupone la hipótesis de dos contratantes en el mismo plano de incumplimiento, por lo que ninguno de ellos se encuentra en mora, y en consecuencia, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio. Al respecto la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC-1662 de 2019 manifestó:

[...] "En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos,

¹² Audiencias provisional1.mp4, minuto 22:50.

¹³ 01ExpedienteDigitalizado.pdf, fl 43.

a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales”.

Se recuerda entonces que, la procedencia de la resolución de la promesa de compraventa suscrita entre las partes no está en discusión, pues se trata de un contrato bilateral que ha sido incumplido por ambos extremos, pues los demandantes reconocieron que no pagaron la suma de \$73.000.000 ante la evidente inexistencia de los inmuebles prometidos por parte de los demandados, razón por la cual, no acudieron a suscribir la escritura pública de venta, y la sociedad demandada no entregó los inmuebles acordados ni asistió a la Notaría a celebrar la venta, pues ninguna de las partes aportó la prueba sobre dicha concurrencia, y de ella tampoco dieron cuenta los interrogatorio de parte. Al respecto se resalta que, la apoderada judicial de MYCON S.A.S en la audiencia que versa sobre el artículo 373 CGP, manifestó en sus alegatos de conclusión en el minuto 20:06: “Vuelve y se reitera que el contrato lo han incumplido ambas partes, ambos contratantes”.

En consecuencia, no resta más que definir lo relativo a las restituciones mutuas, esto es la compensación económica equivalente al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-76423 dado como parte de pago en acatamiento de las obligaciones estipuladas en el contrato preliminar, o en su defecto la devolución del mismo; asunto que se encuentra en el centro de apelación por ambos recurrentes.

En ese tenor es bien sabido que, la acción resolutoria de un contrato bilateral, tiende a aniquilar el acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en el que se encontraban antes de la celebración del mismo, por lo que la resolución opera retroactivamente disponiendo de las restituciones mutuas, en caso de

haberse ejecutado parcialmente el contrato. Al respecto la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC11287-2016 estipuló:

"En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad".

Por consiguiente, en el presente caso se encuentra acreditado que los promitentes vendedores en ningún momento entregaron los inmuebles objeto de contrato y que, por el contrario, los promitentes compradores, como parte de pago del precio acordado en la referida promesa, entregaron mediante poder especial la vivienda ubicada en la carrera 20a # 3b - 63 del barrio los Alcázares, de la ciudad de Manizales, avaluada en \$115.000.000, a los demandados, como se vislumbra a continuación:

MARIO AUGUSTO OCAMPO GOMEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Manizales, de estado civil casado, con sociedad conyugal de bienes vigente, portador de la cédula de ciudadanía número **10.245.353** de Manizales; por medio del presente escrito me permito expresarle que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE, a los señores **JHON FREDY MARULANDA AGUDELO y JORGE EDWIN SALGADO SERNA**, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manizales, portadores de las cédulas de ciudadanía números 16.074.461 y 75.074.152 expedidas en Manizales; para que en mi nombre y representación, y actuando ya sea conjunta o separadamente, procedan a VENDER, PERMUTAR, constituir HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA o CERRADA según el caso, en favor de la persona o personas que mejor convenga a mis intereses, sobre el siguiente inmueble de mi propiedad: **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 97 DE LA MANZANA 4, UBICADO EN LA CARRERA 20A NUMERO 3B-63, URBANIZACIÓN LOS ALCAZARES, 1 ETAPA, DE LA CIUDAD DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS**, cuyos linderos y demás especificaciones constan en el título de adquisición, el cual será presentado por mis apoderados al momento de realizar la correspondiente escritura pública. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **100-76423**.

Respecto a la firma de este poder, la demandante Dora Inés Salazar de Ocampo en su interrogatorio de parte, manifestó:

"De pronto yo pensaría que ahí empezó la mala fe de ellos, porque mi esposo les transfirió la casa a modo de pago por el

apartamento que ellos nos iban a dar, ya después de haber entregado este poder mi esposo a ellos, ya lo que ellos hicieron con la casa ya no fue competencia de mi esposo, porque mi esposo, aquí está en la fecha en la que otorgó el poder, el mismo día que se hizo la promesa de compraventa, que fue el 25 de marzo de 2015, entonces mi esposo no conoció ese señor -tercero relativo-, no supo que pasó con esa casa después de, porque el objetivo de nosotros era pagar la cuota inicial del apartamento"¹⁴ (subrayado de la Sala)

De igual manera, mediante dicho poder los señores Jhon Fredy Marulanda y Jorge Edwin Salgado transfirieron el derecho real de dominio y la posesión material del referido inmueble al señor Alejandro Ortiz Serna, como consta en la Escritura Pública No. 2013 del 28 de octubre de 2015:

NOTARIA PRIMERA, a cargo del Suscrito **JOSE RIQUELME TRIANA LEZAMA**, NOTARIO PRIMERO, los señores: **JHON FREDY MARULANDA AGUDELO** y **JORGE EDWIN SALGADO SERNA**, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Manizales, a quienes personalmente identifique con las cédulas de ciudadanía números 16.074.461 y 75.074.152 expedidas en Manizales, quien en la presente escritura pública obran en nombre y representación del señor **MARIO AUGUSTO OCAMPO GOMEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal de bienes vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.245.353 expedida en MANIZALES, representación que acreditan y comprueban con el PODER ESPECIAL conferido por su mandante, el día 25 de marzo del año 2015, y el cual se protocoliza con esta escritura pública, manifestando los comparecientes **JHON FREDY MARULANDA AGUDELO** y **JORGE EDWIN SALGADO SERNA**, que su poderdante se encuentran vivo, que dicho poder está vigente, y que no ha sido revocado por ningún medio legal, y de cuya vigencia y autoria se hacen responsables, de una parte, quien en adelante se denominará "**LA PARTE VENDEDORA**", y **ALEJANDRO ORTIZ SERNA**, mayor de edad, vecino de Manizales, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, a quien personalmente identifique con la cédula de ciudadanía número 1.053.780.402

En consecuencia, le corresponde a esta Corporación determinar en primer lugar, si efectivamente le asiste razón al liquidador de MYCON S.A.S al afirmar que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-76423, nunca ingresó al patrimonio de la Sociedad por conferirse el mencionado poder a nombre de Jhon Fredy y Jorge Edwin como personas naturales.

De ello se torna necesario realizar ciertas reflexiones sobre los contratos conexos, pues de los hechos objeto de estudio se advierte que la entrega del inmueble ubicado en el barrio Alcázares, involucra la celebración de cuatro negocios jurídicos (promesa de compraventa del 25 de marzo de 2015, poder especial de la misma data, compraventa del 28 de octubre de 2015 y acta

¹⁴ Audiencias provisional 1.mp4, minuto 39:28.

de conciliación del 12 de mayo de 2017) que, aunque individualizados en su fisonomía, guardan una relación de dependencia entre ellos, que los hace entrar en la categoría de convenciones coligadas.

La Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia SC1416-2022 Magistrada Ponente Hilda González Neira, citando las palabras del autor Italiano Francesco Galgano indicó que la conexidad contractual se materializa cuando:

“celebrados varios convenios deba entenderse que desde el punto de vista jurídico no pueden ser tratados como absolutamente independientes, bien porque su naturaleza y estructura así lo exija, o bien porque entonces quedaría sin sentido la disposición de intereses configurada por las partes y articulada mediante la combinación instrumental en cuestión”.

Al respecto el doctrinante Jorge Suescun Melo en su tratado Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo indicó:

“Son las partes quienes conciben los distintos contratos como “unidad económica”, en tanto que jurídicamente uno le sirve de causa al otro, o ambos se sirven recíprocamente de dicha causa. Es por esto que los comentaristas precisan que en los contratos coligados cada uno de ellos tiene causa parcial, en tanto que también existe una causa total de la operación que explica el negocio en su conjunto, así como la función que cumple cada negocio jurídico que lo integra”

Con base en lo señalado, la jurisprudencia patria tiene enseñado que, a propósito de definir si se está ante la figura en comento, es menester verificar la concurrencia de dos requisitos cardinales afincados sobre: la pluralidad de contratos y un nexo funcional direccionado a la consecución de un resultado análogo por medio de dichas operaciones. En tal entendido, nuestro órgano de cierre ha conceptuado:

“En términos simples, pluralidad de negocios jurídicos o contratos y relación, nexo o vínculo por su función y finalidad única perseguida, constituyen presupuestos necesarios de la coligación; cada contrato, empero, es diverso de los restantes, tiene sus propios elementos esenciales, sirve a una función práctica o económica social característica y su cohesión conduce no a otro,

sino a la realización de una función única, realizable únicamente por su confluencia y el nexo o vínculo entre todos¹⁵.

En síntesis, la conexidad o coligación de contratos, en suma, significa la coordinación de varios negocios jurídicos dirigida a satisfacer o desarrollar un mismo fin. Para el caso concreto se trata entonces de tres convenciones, (la promesa, el poder y la compraventa) que, aunque diferentes y autónomas, subsisten atadas por un elemento común jurídicamente trascendente, el cumplimiento de la promesa de compraventa, que explica su relación de dependencia mutua en la medida que cumplen una función económica única o concurren al logro del mismo objetivo, la entrega del inmueble dado como parte de pago.

Se tiene pues que, la promesa de compraventa fue celebrada por el señor Jhon Freddy Marulanda Agudelo, en calidad de representante legal de la empresa MYCON S.A.S. y el señor Jorge Edwin Salgado Serna, ambos obrando como promitentes vendedores¹⁶; en dicho contrato acordaron como precio y forma de pago lo siguiente:

*"Los promitentes compradores pagarán a los promitentes vendedores de la siguiente manera, entrega de una vivienda ubicada en el barrio los alcázares de la ciudad de Manizales ubicada en la carrera 20a # 3b - 63 avaluada en ciento quince millones de pesos (115*000.000) el día 25 de marzo de 2015 a la autenticación de la presente promesa de compraventa con su respectiva escritura, y en un plazo de 6 meses a partir de esta fecha la suma de setenta y tres millones de pesos (73'000.000) para de esta manera culminar el pago total del apartamento".*
(subrayado fuera del texto)

Por ende, con el fin de garantizar lo allí pactado se suscribió el contrato de mandato el mismo día de la autenticación de la escritura, por el cual Mario Augusto Gómez Ocampo, propietario del inmueble dado como parte de pago, confirió poder especial a los señores Jhon Fredy Marulanda Agudelo y

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 1 de junio de 2009. Proceso radicado 05001-31-03-009-2002-00099-01. MP. William Namén Vargas.

¹⁶ 01ExpedienteDigitalizado.pdf, fl 36.

Jorge Edwin Salgado Serna para vender, permutar o constituir hipoteca, sobre el inmueble de su propiedad y en favor de quien mejor correspondiera¹⁷.

Como se puede apreciar, si bien es cierto que este negocio jurídico de gestión fue otorgado a los mandatarios sin mencionar expresamente la calidad en que se confería (representante legal de la Sociedad), ello no exime la responsabilidad que la S.A.S tenía sobre dicho inmueble, pues según las reglas de interpretación de los contratos, cuando se conoce claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras (artículo 1618 C.C), criterio que comparte la Corte Suprema de Justicia en la sentencia CSJ SC, 24 jul. 2012, rad. n.º 2005-00595-01:

“Para averiguar el querer de los obligados, a más del tenor literal de sus cláusulas y las directrices establecidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, 5º y 823 del Código de Comercio, debe tener en cuenta el intérprete diversos factores que inciden en el acuerdo, tales como las condiciones particulares de los intervinientes y su proceder en los diferentes momentos contractuales, esto es, antes, durante y después de su celebración, de tal manera que se refleje de manera precisa el ánimo que los inspiró a vincularse.

En ese sentido, [...], advirtió la Corte que 'la interpretación se predica de los negocios jurídicos existentes, es ulterior a la existencia del acto dispositivo y, en rigor, consiste en establecer y precisar la relevancia normativa de su sentido conformemente a la 'recíproca intención de las partes' (art. 1618 C.C.), de ordinario plasmada en las cláusulas, párrafos, condiciones o estipulaciones, a las cuales, sin embargo, no se reduce ni supedita, por cuanto, aun siendo 'claro' el sentido idiomático, literal o textual de las palabras, en toda divergencia a propósito, impónese reconstruirla, precisarla e indagarla según el marco de circunstancias, materia del negocio jurídico, posición, situación, conocimiento, experiencia, profesión u oficio de los sujetos, entorno cultural, social, económico, político, geográfico y temporal en una perspectiva retrospectiva y prospectiva, esto es, considerando además de la celebración, ejecución y conducta práctica negocial, la fase prodrómica, de gestación o formación teniendo en cuenta que '[...] los actos, tratos o conversaciones preliminares enderezados a preparar la producción de un consentimiento contractual no son intrascendentes; por el contrario, una vez formado el consentimiento son parte integrante de él, y su importancia se traduce en servir de medios auxiliares para interpretar la verdadera intención de las partes, cristalizada en las

¹⁷ 82MemorialEscritura.pdf, fl 16.

cláusulas del contrato (cas. civ. junio 28/1989)". (Subrayado fuera del texto).

Por consiguiente, la omisión literal de la calidad del señor Jhon Fredy Marulanda como representante legal de MYCON S.A.S en el poder conferido, no debe prevalecer sobre el principio de la búsqueda real de la voluntad de los contratantes, pues resulta evidente que dicho poder se originó en cumplimiento – parcial- de la promesa de compraventa objeto de demanda, puesto que, ambas partes decidieron y acordaron concretar la entrega del inmueble dado como parte de pago, mediante el contrato de mandato; lo anterior se infiere de lo siguiente:

I. En la promesa de compraventa se estipuló que el propietario de los inmuebles objeto de contrato era la constructora MYCON S.A.S cuyo representante legal era el señor Jhon Fredy Marulanda Agudelo y el señor Jorge Edwin Salgado Serna.

98616 Y 10098617 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y con la fichas catastrales número 1-04-01070045000 , 1-04-01070033000. Y CUYO PROPIETARIO ES LA CONSTRUCTORA MYCON SAS CUYO REPRESENTANTE LEGAL ES EL SEÑOR JHON FREDY MARULANDA AGUDELO Y EL SEÑOR JORGE EDWIN SALGADO SERNA. **SEGUNDA:**

II. Los inmuebles objeto de contrato (apartamento, parqueadero y depósito) serían pagados a los promitentes vendedores, mediante la entrega de la vivienda ubicada en el barrio los Alcázares el día 25 de marzo de 2015 con su respectiva escritura y la suma de \$73.000.000 a los seis meses siguientes.

III. El mismo día en que se autenticó la promesa de compraventa, data acordada por las partes para entregar el inmueble dado en parte de pago, el señor Mario Augusto Ocampo, promitente comprador en el primer contrato, otorgó poder a los señores Jhon Fredy y Jorge Edwin, promitentes vendedores, facultad para vender, permutar o constituir hipoteca sobre dicho inmueble.

IV. El 28 de octubre de 2015 los mandatarios transfirieron a título de venta el derecho real de dominio y la posesión material del inmueble de los Alcázares al señor Alejandro Ortiz Serna por un valor de \$46.592.000

V. Desde la fecha en que se profirió el referido poder, los promitentes compradores del contrato originario, Mario Augusto y Dora Inés, se desentendieron completamente del inmueble ubicado en los alcázares, dejando de ejercer los respectivos actos de señor y dueño, a tal nivel que, desconocieron la suscripción y el contenido de la escritura pública No. 2013 tratada en el acápite anterior.

Una vez relacionado el contenido y el sentido de las declaraciones y comportamientos asumidos por las partes, sería equivoco afirmar que, el inmueble dado como parte de pago por los inmuebles objeto de promesa, no estaba a cargo de la Sociedad propietaria del segundo conjunto de bienes, pues mediante el negocio jurídico de gestión (el poder), los mandatarios se encargaron de adelantar o suscribir el tercer contrato (la escritura pública), en representación del mandante y así materializar la quinta cláusula del primero de ellos (la promesa) – precio y forma de pago-.

La Escritura Pública de venta celebrada el 28 de octubre de 2015, por su parte, garantizó las prerrogativas de los promitentes vendedores, pues en ejercicio de la libertad contractual y económica, los extremos procesales de la presente resolución, acordaron que la vivienda de los Alcázares se entregaría como parte de pago por los inmuebles pertenecientes a la Sociedad, a través de la suscripción del poder que facultó a los aquí demandantes para disponer del bien; por ende, se gestó un tercer negocio que efectuara la tradición del inmueble.

Por su parte, el acta de conciliación del 12 de mayo de 2017, como se mencionó anteriormente, tenía como finalidad dar cumplimiento al contrato inicial.

En síntesis, la promesa cumplida parcialmente, el poder, la compraventa y el acta de conciliación están llamados a actuar como un todo, y no aisladamente, por lo que la finalidad perseguida por ellas integra el contenido de las estipulaciones y la calidad en que las partes obraron en el mismo, máxime teniendo en cuenta que los inmuebles que dieron origen a estas relaciones contractuales son de propiedad de MYCON S.A.S y que si bien, en

ningún momento se realizó la tradición de la vivienda de los alcázares a favor de la Sociedad, si se efectuó la entrega del mismo, aunado a que los enjuiciados se vieron beneficiados del negocio jurídico final (escritura pública del 28 de octubre de 2015) al recibir el dinero de la compraventa efectuada entre su mandante, promitente comprador del negocio inicial, y el señor Alejandro Ortiz.

Por consiguiente, carecen de sustento los reparos presentados por el liquidador de MYCON S.A.S, toda vez que, conforme a la interpretación de los contratos, la voluntad real de las partes y la realidad de los negocios coligados, se entrevé que bastaba con que el inmueble prometido en venta perteneciera a la Sociedad y que el señor Jhon Fredy Marulanda actuara como representante legal principal de la S.A.S en el negocio principal y originario, adicionalmente, los demandados aprovecharon y se enriquecieron de la entrega del inmueble ubicado en los Alcázares, otorgado como antelación del pago parcial del inmueble prometido. En consecuencia, no se acreditó un defecto fáctico o una decisión contraria al material probatorio obrante en el expediente, por el contrario, se evidencia que la Jueza realizó un análisis detallado de las pruebas aportadas por la demandante y los interrogatorios de parte practicados, pues recuérdese que los demandados decidieron guardar silencio frente a los hechos del libelo y perder la oportunidad de aportar o solicitar pruebas.

Ahora bien, de cara a resolver el reparo de la demandante Dora Inés Sánchez, debe precisarse que el señor Alejandro Ortiz Serna (vinculado representado por Curador Ad Litem) transfirió a título de venta el derecho real de dominio del inmueble con folio de matrícula Inmobiliaria No. 100-76423, ubicado en los Alcázares, a la señora María Victoria Martínez (vinculado que decidió guardar silencio).

En consecuencia, la parte activa de la demanda solicitó la devolución material de dicho predio y no la compensación económica equivalente, en tanto la actual propietaria del inmueble debe entenderse como una tercera relativa al litigio y por tanto, soportar las consecuencias jurídicas de la resolución del contrato, pues según su criterio, el bien aún se entiende en la

esfera patrimonial de los demandados y bajo un ocultamiento en otra persona, conforme al valor por el cual adquirió dicho inmueble y a lo confesado por el liquidador de la sociedad MYCON S.A.S., que adujo que el señor Alejandro Ortiz, es uno de los deudores de la sociedad que representa.

En ese tenor, debe expresarse que del acervo material probatorio allegado al proceso no resulta posible inferir tales afirmaciones, pues si bien el precio que canceló el señor Alejandro Ortiz a los demandantes es inferior al pactado en la promesa de compraventa, dicho valor corresponde al avalúo catastral del inmueble, lo cual se encuentra conforme a lo contemplado en el artículo 90 del Estatuto Tributario; adicionalmente el hecho, por sí solo, de que el litisconsorte sea acreedor de la sociedad no permite desvirtuar la presunción de buena fe de la que goza la señora Maria Victoria, actual propietaria del inmueble.

De igual manera, se aclara a la demandante que, la naturaleza de la acción invocada por ella, es la resolución de la promesa de compraventa y las restituciones a que hayan lugar como consecuencia del incumplimiento de las partes, por lo que, si pretendía restarle efectos a la escritura pública de venta No. 2013 por existir un presunto desacuerdo entre la voluntad declarada y la voluntad real con el fin de defraudar sus intereses, se encontraba en la posibilidad de interponer la respectiva demanda de simulación, acción consagrada en el artículo 1766 del Código Civil.

Ahora bien, conviene precisar que *"En términos generales, terceros son todas aquellas personas extrañas a la convención. Todos aquellos que no han concurrido con su voluntad a su generación. Toda persona que no es parte, es tercero"*¹⁸; no obstante, las consecuencias de un negocio jurídico pueden exceder el límite de las relaciones entre las partes que lo conforman, por lo cual hay que distinguir entre los efectos que produce su celebración y las relaciones que pueden darse entre los no-contratantes y los contratantes; o reconocer su total ausencia de vínculos jurídicos¹⁹.

¹⁸ Raúl DIEZ DUARTE. La simulación de contrato en el Código Civil Chileno. Santiago de Chile, 1957. p. 64.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil Sentencia SC3201 de 2018 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia realiza la siguiente distinción:

“Los no-contratantes pueden ser terceros absolutos (penitus extranei) o verdaderos terceros, que son jurídica y definitivamente ajenos a las partes contratantes; o terceros relativos, que no intervienen en la celebración del convenio, pero con posterioridad sus intereses resultan afectados por las consecuencias que genera aquella relación jurídica-sustancial. (...)”

Por consiguiente, se entiende que el señor Alejandro Ortiz Serna es un tercero relativo por no tener ninguna intervención en la celebración de la promesa de compraventa suscrita entre los extremos aquí procesales; no obstante, entró en relación jurídica al suscribir la Escritura Pública de venta No. 2013 con el señor Mario Augusto Ocampo, representado por Jhon Fredy Marulanda (representante legal de MYCON S.A.S) y Jorge Edwin Salgado; de suerte que, la promesa en la que no participó podría acarrearle una lesión a sus intereses, máxime al disponer mediante título jurídico, su posición como comprador y sujeto del derecho real de dominio emanado del señor Mario Augusto. Por su parte, la señora María Victoria Martínez ostenta la calidad de tercera absoluta, pues no tiene ninguna relación con las partes procesales.

Respecto a las consecuencias jurídicas y los efectos relativos que genera la calidad de terceros, la Corte Suprema de Justicia en diversas oportunidades ha establecido que:

“Por ello el principio de la relatividad de los negocios jurídicos no es absoluto, tal como lo ha explicado de manera reiterada la jurisprudencia de esta Corte, porque si bien es cierto que la eficacia de los actos jurídicos se restringe al interés de las partes, es posible –y a menudo ocurre– que sus efectos incidan en intereses de personas ajenas al convenio, quienes tendrán por ello la calidad de terceros relativos y no de completos extraños; lo cual les otorga la facultad de invocar judicialmente la inoponibilidad de la eficacia jurídica de los actos celebrados entre las partes, o de su invalidez, según las particularidades de cada relación jurídico-sustancial y su legitimación para formular la pretensión correspondiente u oponerse a ella. (...)”

Los penitus extranei son los terceros verdaderos o absolutos, y para ellos está hecha la regla de la relatividad de los contratos, en la medida que ni los ha unido ni los unirá ninguna relación obligatoria con las partes contratantes. El convenio en el que no han

participado, y en el que no han estado representados ni los beneficia ni los perjudica" ²⁰. (Subrayado fuera del texto)

A su vez, en la Sentencia SC1182 de 2016, el Alto Órgano de Cierre de la Jurisdicción Ordinaria en su especialidad civil señaló:

"La distorsión de que ha sido objeto el axioma res inter alios acta ha representado, en no pocos casos, la imposición de un obstáculo o blindaje del convenio frente a las personas que, aunque ostentan un interés jurídico serio en virtud de los efectos que le reporta ese negocio jurídico, no concurrieron a su celebración, cuando su genuino alcance excluye únicamente a quienes son enteramente ajenos a la relación contractual, también llamados terceros absolutos o penitus extranei.

Son ellos los sujetos totalmente extraños al contrato y que no tienen vinculación alguna con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha.

En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones".

En síntesis, el incumplimiento de las obligaciones, los vicios en la formación del negocio, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes, alcanzan y afectan patrimonialmente únicamente a los terceros relativos, por lo que el vínculo jurídico de la promesa de compraventa no puede ni debe concernir ni afectar de ninguna manera a la señora Maria Victoria, pues las consecuencias jurídicas de la resolución de dicho contrato, esto es la restitución material del inmueble dado como parte de pago en el 2015 en cabeza de los demandantes, no la alcanzan a perturbar en virtud del principio de la relatividad de los negocios jurídicos; máxime tratándose de un tercero de buena fe.

Finalmente, esta Colegiatura se encuentra alineada con los planteamientos hechos en primera instancia, toda vez que, MC Metálicas y Concretos S.A.S - MYCON S.A.S. era responsable del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-76423 entregado como parte de pago de los inmuebles prometidos en venta y se benefició tanto de la promesa de compraventa como de la

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, Sentencia SC3201 de 2018 MP. Ariel Salazar Ramírez

escritura pública de venta No. 2013; de igual forma, ante la imposibilidad de restituir materialmente dicho inmueble y en aras de garantizar el debido proceso y los derechos de la parte demandante resulta procedente la compensación económica equivalente al valor del mencionado bien debidamente indexado.

Corolario: se confirmará la sentencia calendada 11 de septiembre de 2023. Sin costas por falta de causación (canon 365#8 CGP²¹) sumado a la improsperidad de ambas alzadas.

En armonía con lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Caldas, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA :

Primero: **CONFIRMAR** la sentencia calendada el 11 de septiembre de 2023 dictada por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso verbal de resolución de compraventa, promovido por la señora Dora Inés Salazar de Ocampo, en contra de MC Metálicas y Concretos S.A.S - Mycon S.A.S.

Segundo: **SIN CONDENA** en costas por lo dicho en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

²¹ Canon 365 # 8 CGP: "8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación".

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Firmado Por:

Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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: **3ef0834894bf8d6ec1d3bff15d4e2ef90b462d1b73c2947c61ef48c4556bb4bd**

Documento generado en 20/02/2024 02:46:54 p. m.

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