TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, tres (3) de agosto de dos mil veintitrés (2023)
Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Radicado: 05001 31 03 004 2021 00148 01
Demandante: GRUPO SAN JUANITO S.A.S..
Demandados: INVERSIONES SAN BARTOLO S.A..
Extracto: La promesa de compraventa es un contrato preparatorio, donde corrida la Escritura Pública que materializa lo prometido, aquel pacto fenece, independientemente que las partes contractuales realicen posteriores negocios. Confirma.

ASUNTO A TRATAR

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia calendada el veintidós (22) de agosto de dos mil veintidós (2.022), proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

El GRUPO SAN JUANITO S.A.S. demandó a INVERSIONES SAN BARTOLO S.A., pretendiendo que por incumplimiento se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa entre ellos celebrado el 25 de marzo de 2011, cuyo objeto eran los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 303-76352 y 303-76353.

Como consecuencia de lo anterior deprecó que se condene a la demandada, a cancelar la suma de $1.150’696.437,oo a título de daño emergente, por el dinero pagado en exceso por la actora, respecto al número de hectáreas realmente entregadas y pagadas; y también al pago de $500’000.000,oo pactados en la cláusula penal incorporada en el contrato demandado.

Como sustento de lo anterior se indicó que mediante documento firmado el 25 de marzo de 2011, INVERSIONES SAN BARTOLO S.A. prometió vender al GRUPO SAN JUANITO S.A.S. la finca denominada “LA HACIENDA CANTA MONOS”, con una extensión de 954.4 hectáreas, y la cual estaba compuesta por dos predios rurales contiguos, así: uno, “CANTA MONO” de 434 hectáreas e identificado con matrícula inmobiliaria (en adelante M.I.) 303-76352; y, dos “LA CONQUISTA” cuya extensión es de 422 hectáreas, contando con la M.I. 303-76353.

Como precio de la venta se acordó la suma de $3’040.753,oo por hectárea (considerando 954.4 de estas unidades), para un total de $2.910’000.000,oo, cancelados en su totalidad por el promitente comprador.

En esos términos, las partes suscribieron la Escritura Pública 951 del 24 de abril de 2012 corrida en la Notaría 8ª de Medellín, donde se dijo vender la finca rural denominada “HACIENDA CANTA MONOS”, compuesta por dos predios contiguos; sin embargo, luego se estableció que el predio “LA CONQUISTA” (de 422 hectáreas) no hacía parte de “LA HACIENDA CANTA MONO”, por lo que las partes verbalmente acordaron dejar sin efectos y no registrar la citada Escritura.

Que para conservar los demás términos de la promesa, las partes acordaron verbalmente que se suscribiría Escritura Pública por el predio CANTA MONO el cual tiene de 434 hectáreas, lo que se hizo mediante la Escritura 2331 del 30 de junio de 2017 de la Notaría 25 de Medellín; y que como compensación parcial por el nominado “LA CONQUISTA”, se titularían los siguientes predios:

a) “AGUAS FRÍAS” con área de 96 hectáreas y M.I. 027-523.
b) “EL SALADO” de 46 hectáreas y 3.750 m2, M.I. 027-308.
c) “LA BERLINA” de 96 hectáreas más 5.500 m2, M.I. 027-186.
d) “ZABALETICA” de 25 hectáreas más 5.500 M2, M.I. 027-185.

De los anteriores, los predios a) y b), fueron entregados y titulados con la Escritura Pública 2332 del 30 de junio de 2017 de la Notaría 25 de Medellín, fijándoseles el precio de $182’000.000,oo; pero los que se rotulan como c) y d) no fueron escriturados al no figurar a nombre de la demandada además de estar gravados con hipoteca.

Que conforme lo anterior, ha quedado pendiente por entregar a favor de la demandante 378 hectáreas más 8.250 m2, que considerando el valor de la hectárea pactado en el contrato de promesa de compraventa ($3’040.753,oo), corresponde a un total de $1.150’696.437,oo, además que en la promesa se fijó como cláusula penal por el incumplimiento la suma de $500’000.000,oo..

DE LA CONTRADICCIÓN:

La demandada señaló algunos hechos como ciertos, negó otros, y dijo no constarle los demás. Señaló que ante la imposibilidad de registro de la Escritura 951 del 24 de abril de 2012 de la Notaria 8ª de Medellín, de común acuerdo se efectuó su resciliación mediante ídem acto con numeración 791 corrido el 29 de marzo de 2016 en la Notaría 25 de Medellín.

Que no se acordó modificación alguna al contrato de promesa de compraventa inicial, sino que se decidió de forma directa y autónoma celebrar dos contratos de compraventa, que se instrumentaron en las Escrituras Públicas 2.331 y 2.332 del 30 de junio de 2017 suscritas en la Notaría 25 de Medellín, en las cuales no se consideró la cabida, como en la promesa de compraventa, sino, el cuerpo cierto.

Así, oponiéndose a las pretensiones propuso como excepciones de mérito las que denominó:

1. "*RESCILIACIÓN TÁCITA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA*.", indicando que las partes expresamente "*resciliaron*" (sic) el contrato de compraventa, mediante el cual dieron cumplimiento a la promesa soporte de la acción, y posteriormente acordaron suscribir las Escrituras 2.331 y 2332 del 30 de junio de 2017 de la Notaría 25 de Medellín, ello sin sujeción a la promesa inicial, con lo que tácitamente también la "*resciliaron*".

2. "*NOVACIÓN*". Argumentando que de no considerarse la resciliación tácita, debe tenerse en cuenta que por acuerdo verbal de las partes cambió parcialmente el objeto del contrato.

De igual forma objetó el juramento estimatorio.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Después de hacer precisiones conceptuales sobre la promesa de compraventa, señaló que conforme la jurisprudencia, son elementos esenciales de la misma la cosa y el precio, advirtiendo que tiene un carácter preparatorio y pasajero, por lo que una vez se firma el contrato de compraventa, aquel se extingue, porque solo genera la prestación de hacer que es la celebración del contrato prometido.

Por ello, en el caso concreto no procede analizar el cumplimiento o no, o lo imperfecto de lo mismo, del contrato de promesa suscrito el

25 de marzo de 2011, porque al firmar la Escritura de compraventa 951 del 24 de abril de 2012, y posteriormente las 2.331 y 2.332 del 30 de junio de 2017, la promesa quedó sin efecto, porque esta y el contrato prometido no pueden coexistir en el tiempo.

El momento oportuno para demandar el incumplimiento de la promesa de compraventa, era antes de firmar las escrituras de venta, una vez la promitente compradora verificara que el predio no correspondía con el prometido.

Que es posible que la Escritura varíe respecto de lo pactado en la promesa, razón por la cual pudo prometerse los lotes “CANTA MONO” y “LA CONQUISTA”, y transferirse solo uno de ellos mediante la Escritura 951, o haberse transferido dos diferentes como fueron “AGUAS FRÍAS” y “EL SALADO”, lo que se hizo mediante las Escrituras 2.331 y 2.332.

Por lo anterior no puede imputarse incumplimiento a la obligación derivada de la promesa, en tanto se cumplió con la obligación de suscribir la compraventa, que es su característica esencial, dejando de existir la promesa.

Así negó las pretensiones y condenó en costas a la demandante.

DE LA APELACIÓN:

La decisión fue apelada por la parte actora, quien presentó como reparos que posteriormente sustentó, los que rotuló y desarrolló de la siguiente manera:

1. "*DEFECTO FÁCTICO POR INDEBIDA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS. Efectos y valoración de la Escritura 791 del 29 de marzo de 2016.*", argumentando para el efecto que se omitió darle valor probatorio a dicha Escritura, por medio de la cual la partes acordaron "resciliar" la compraventa protocolizada mediante Escritura 951 del 24 de abril de 2012, por lo que quedó sin efecto el instrumento que contenía la compraventa, y se retrotraían las cosas al estado anterior a su celebración, por lo que la promesa recobraba vigencia.

Indicó que no existe escritura que dé cumplimiento total a lo pactado en la promesa de compraventa, pese a que la promitente compradora cumplió con su obligación de cancelar la totalidad del precio.

2. "*DEFECTO FACTICO POR INDEBIDA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS. Efectos y valoración del Contrato de Promesa de Compraventa*". Sosteniendo que al haberse dado la resciliación de la Escritura de compraventa, cobra vigencia la promesa y surge la obligación de darle cumplimiento a lo pactado inicialmente entre las partes, donde tal observancia se prueba con el certificado Notarial, conforme la cláusula 10°, parágrafo 2° del contrato de promesa.

Que en las Escrituras 2.331 y 2.332 del 30 de junio de 2017, no están relacionados la totalidad de los inmuebles que hicieron parte de la promesa de compraventa, por lo que no puede afirmarse que esta quedó extinguida con la suscripción de esos contratos de venta en los que no se incluye el predio “LA CONQUISTA”, del cual ya se había cancelado el precio; además que los fundos denominados “AGUAS FRÍAS” y “EL SALADO”, que fueron el objeto de esos instrumentos públicos, no hicieron parte de la promesa.

Agregó que la plena ubicación de los inmuebles prometidos en venta, solo se pudo determinar cuando se devolvió sin registrar la Escritura 951 del 24 de abril de 2012, por lo que no se le puede exigir a la compradora que con antelación advirtiera que los dos lotes no eran contiguos, que lo prometido era diferente a lo escriturado, o abstenerse de firmar el instrumento; máxime cuando la vendedora en la Escritura aseguró que los inmuebles vendidos, se encontraban sobre una sola ficha catastral.

3. “*INDEBIDA INTERPRETACION DE LOS PRECEDENTES JURISPRUDENCIALES PARA ABSTENERSE DE ABORDAR EL ANALSIS DEL CASO EN PARTICULAR*”. Arguyó que se expuso de forma errada el sentido de la sentencia SC2221-2020 del 13 de julio de 2020 dimanada de la Corte Suprema de Justicia , fragmentándose su interpretación.

Entonces, que al citar de esa sentencia que “*los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus*

obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido", lo que se refiere es a una característica de tipo económica de la promesa, la cual no es un fin en sí misma sino que busca asegurar la celebración de otro contrato posterior.

El decir, que la promesa tiene carácter preparatorio o pasajero para dar paso al contrato, siendo válida siempre y cuando este contenga el objeto de la promesa, advirtiendo la Corte que ese carácter pasajero no es una consecuencia absoluta, debiéndose analizar cada caso en particular.

De tal manera, que según la Corte se debe identificar la perfecta coincidencia entre la promesa y el contrato propiamente dicho, situación que no se presenta en el presente, al no entregarse el “Lote 2” prometido en venta; aunado que tal precedente es diametralmente diferente al caso aquí analizado, razón por la cual se realizó una interpretación y aplicación errónea de la jurisprudencia.

Pronunciamiento de los no recurrentes:

La demandada indicó que en la sentencia se dio acertada aplicación al carácter preparatorio del contrato de promesa de compraventa, y como quiera que las partes suscribieron la Escritura según lo prometido, la promesa como acto meramente antecedente dejó de existir. Luego, sobre los intitulados reparos, expuso:

1. Como la voluntad de las partes fue dejar sin efecto el contrato de compraventa, no tiene sentido sostener que su intención haya sido conservar el de promesa, porque este conduciría a la celebración del contrato ya "*resciliado*", sobre los mismos bienes. Entonces, el "*resciliar*" tendría los mismos efectos de no comparecer a otorgar la escritura prometida, que es dejar sin efecto la promesa.

De considerar que el contrato de promesa revivió, significaría que lo hizo en los mismos términos inicialmente pactados, y ya el plazo para celebrarlo habría expirado, lo que implicaría ineficacia sobreviviente.

Son indicios de que las partes no querían revivir el pacto de promesa, el que en los contratos celebrados mediante las Escrituras 2.331 y 2.332 del 30 de junio de 2017, las ventas se hicieron como "*cuerpo cierto*" y no "*por cabida*" como se pactó en aquella, lo que demuestra la intención de celebrar contratos diferentes; aunado que no existe manifestación verbal ni escrita de querer perseverar en la promesa.

2. Sobre el segundo reparo, que es idéntico al primero.

3. No se dijo que la celebración del contrato prometido producía la inexistencia de la promesa, sino que su celebración la extinguía por agotarse su finalidad.

Así las cosas, se resolverá la alzada, previas:

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno[1]; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia que decida de fondo el recurso interpuesto.

De otro lado, el artículo 167 del C. G. del P., desarrolla el principio de la carga de la prueba, debiendo las partes probar el supuesto de hecho de las normas, para obtener el efecto jurídico perseguido; así mismo, el juez debe fundar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, conforme el artículo 164 ídem.

Precisados los anteriores elementos y con el fin de resolver la alzada, eso sí, atendiendo el principio de limitación previsto en el artículo 328 procesal civil, la parte actora ha presentado recurso de apelación solicitando que sean acogidas las pretensiones de la demanda, para lo cual sostiene, *grosso modo*, que:

---

[1] Dichos presupuestos procesales, son la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez, y la idoneidad de la demanda origen de la acción.

1) Al resciliarse la compraventa protocolizada mediante la Escritura 951 del 24 de abril de 2012, el correspondiente negocio queda sin efecto, retrotrayéndose las cosas al estado anterior, es decir, la promesa recobraba vigencia;
2) No existe Escritura que de cuenta del cumplimiento total de lo pactado en la promesa de compraventa, pese a que la promitente compradora cumplió con lo propio -pago del precio-; y,
3) Debe identificarse la perfecta coincidencia entre la promesa y el contrato propiamente dicho, lo que no se cumple en las presentes, al no entregarse el Lote “2” prometido en venta.

De lo anterior, los problemas jurídicos a resolver se enuncian así: ¿Al resiliarse el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 951 del 24 de abril de 2012, hace que resurjan y sean exigibles las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa suscrita entre la partes el 25 de marzo de 2011, y cuyo objeto fueron los mismos predios de aquel título?; y, ¿qué efectos tienen las Escrituras Públicas 2331 y 2332, ambas del 30 de junio de 2017 y corridas en la Notaría 25 de Medellín de cara a las pretensiones de la demanda?

MARCO JURISPRUDENCIAL Y NORMATIVO:

Sobre la promesa de compraventa, como contrato preparatorio, y la vigencia del mismo después de materializada la consecuente Escritura Pública, la Corte Suprema en Sala Civil, ha dicho:

"Es que como se dijo en tiempo mucho más reciente:
"Por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato un negocio jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, en lo pertinente al presente caso, la de que, según el numeral 3° de la ley citada, deba contener 'un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato', es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido. Es obvio que si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal.
(…)
"(…) *En tal virtud, cuando las partes acuden a señalar un plazo determinado para la celebración del contrato prometido, la verificación de la vigencia de la promesa se hace expedita y, sobre todo, la de su cumplimiento o incumplimiento. Pero si en lugar del plazo determinado aquéllas optan, como también es legalmente admisible, por sujetar la referida época a que ocurra un hecho futuro e incierto, de todas maneras debe establecerse un momento en que pueda constatarse el acaecimiento de la condición, que es lo que la erige como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la Corte, a 'aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder' (G.J. t, CLXXII, pag. 122).*
"Ciertamente, la cláusula respectiva, en el supuesto de cumplirse la condición, ha de ofrecer certidumbre respecto de la época en que el contrato prometido debería celebrarse; y en el evento de que la misma resulte fallida, ha de indicar otro momento preciso para la realización del negocio prometido o dar a entender que ya no hay lugar a exigir la prestación de hacer que de la promesa se deriva, quedando, por ende, desligadas las partes de todos los compromisos contractuales por ellas adquiridos; en otras palabras, correspondería contemplar una nueva oportunidad para el exacto cumplimiento, o que ella no va más allá, todo lo cual debe estar incluido o aparecer en la promesa misma, al punto de ser posible su identificación desde cuando se celebra o constituye el acto preparatorio.

"Sobre el particular tiene dicho esta Corporación que 'Con relación al requisito previsto en el ordinal 3º de la mencionada disposición, por averiguado se tiene que dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin, la condición, o el plazo, a que allí se alude compatible con la

> *función que dicho contrato debe cumplir, es la que comporta un perfil determinado, por ser la única que permite delimitar la época en que debe celebrarse el contrato prometido, pues la otra, la indeterminada, 'por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales'* (…) *(Sentencia de 23 de junio de 2002, Exp. 5295, no publicada aún oficialmente)* (CSJ, SC del 13 de mayo de 2003, Rad. n.° 6760; se subraya).". Citas, cursivas y subrayados en el texto. Sentencia SC3642-2019, radicado 11001-31-03-007-1991-02023-01, 9 de septiembre de 2019.

De lo anterior no es exagerado decir, que la promesa de compraventa, como contrato preparatorio, nace para morir en la Escritura Pública, cual crisálida a mariposa. Ese es el ideal, que la promesa se materialice en la Escritura, y si eso sucede, aquella fenecerá, dado su carácter efímero, tal como lo indicó la H. Corte en el precedente que se acaba de referir.

Ahora, sobre la responsabilidad civil contractual, la doctrina ha dicho:

> *"El vínculo contractual surgido del lícito ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad, encuentra su fundamento en la necesidad de satisfacer oportuna y adecuadamente las prestaciones que de él dimanan.*
>
> *"En tal virtud, las conductas que afecten esa finalidad y, por ende, quebranten los deberes asumidos por las partes, riñen con la función de dicha relación, en cuya virtud se abre paso la posibilidad de sancionar tal infracción por la senda de la denominada «responsabilidad civil contractual», la cual se define, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño causado al acreedor derivada del incumplimiento del deudor de prestaciones originadas en el negocio jurídico(Corte Suprema de Justicia SC2142 de 2019).*

Sobre los supuestos de tal responsabilidad, la jurisprudencia ha señalado:

> *"Constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, la demostración de la existencia de un contrato*

> *bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte; actuación de la actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo; incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; daño irrogado al derecho del acreedor, y que el mismo sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado".* (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 9 de junio de 2015. Radicación 11001-31-03-034-2003-00515-01).

En consecuencia, la prosperidad de la referida pretensión reclama la convergencia de los siguientes requisitos o presupuestos axiológicos: a) la existencia de un contrato válidamente celebrado; b) el incumplimiento de una o más obligaciones contractuales, imputable al deudor por dolo o culpa; c) la configuración de un daño o perjuicio; d) la existencia de un vínculo de causalidad entre el incumplimiento y el perjuicio sufrido; y, e) que se trate de una conducta antijurídica.

Coherente con lo anterior, el artículo 1602 del C. C., señala: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.",* emergiendo la obligación de cumplir los pactos, pues los mismos se constituyen en ley para las partes.

RESOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS JURIDICOS FORMULADOS:

Para los efectos del intitulado, cuyo sustrato es eminentemente probatorio, desde los mismos documentos allegados y no redargüidos, hemos de hacer un recuento de la relación contractual entre las partes:

El negocio fundante del asunto en estudio, es el contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles Rurales celebrado entre las partes el 25 de marzo de 2011[2]. En él, INVERSIONES SAN BARTOLO S.A. funge como promitente vendedor, mientras que el GRUPO SAN JUANITO S.A. actúa como promitente comprador.

El objeto de tal pacto -lo prometido en venta-, fue la finca "*HACIENDA CANTA MONOS*", la cual, según se dijo, estaba compuesta por dos lotes, así: LOTE N° 1: Ubicado en el paraje ITE de Yondó – Antioquia, denominado "CANTA MONO", con extensión de 434 hectáreas más 2000 metros cuadrados, cuya M.I. era la numerada como 303-76352; y, LOTE N° 2 Ubicado en la vereda Ciénaga de Barbacoas de Yondó-Antioquia, designado como "LA CONQUISTA", con un área de 422 hectáreas, y M.I. 303-76353.

Ahí ya el negocio comenzaba a tener falencias, al menos en términos aritméticos, pues cuando se suman 434 más 422 hectáreas, el resultado son 856 de esas unidades; sin embargo, en el correspondiente documento, lo que se dice prometer vender son 957.4 hectáreas (y así se afirma en la demanda), cuestión que en el correspondiente soporte documental se pretende sortear, indicándose que la venta se hace por cabida y no por cuerpo cierto, por lo que se haría medición por topógrafo.

[2] Archivo 03 Contrato de promesa de compraventa.

En tal documento también se informa que la promitente vendedora, previamente, en diciembre de 2008, había realizado trabajo de medición del que entrega copia al promitente comprador, el que arrojó un total de 957.4 hectáreas.

La Sala no puede dejar pasar por alto tal situación, pues tratándose de los bienes individualizados jurídicamente, lo mismo de entrada implicaba indeterminación en el objeto, pues ¿de cuál de los dos bienes, o solo uno de ellos, debían tener mayor (o menor) cabida para completar las 957.4 hectáreas?

Como precio se fijó el de $3’040.753,oo por hectárea, dando un valor total “aproximado”, y así se dice en el respectivo documento, de $2.910’000.000,oo; entonces, si multiplicamos $3’040.753,oo por las 957.4 hectáreas da $2.911’216.922,20, por lo que en ese sentido las cuentas tampoco cuadran, es decir, que para más pifias, el precio también carece de precisión.

Tales $2.910’000.000,oo, aproximados según el mismo contrato, se pagarían así: 1) $500’000.000,oo el 25 de marzo de 2011 a la firma de la promesa; y, 2) $2.410’000.000,oo en 12 cuotas mensuales de $200’834.000,oo comenzando el 25 de abril de 2011 (sic).

Como fecha de la Escritura se fijó el 25 de abril de 2012 a las 10:00 a.m., en la Notaría 22 de Medellín, momento en el que debía estar cancelado la totalidad del precio, estableciéndose como fecha de entrega el 29 de marzo de 2011, así como una cláusula penal (como

sanción por incumplimiento y no estimación anticipada de perjuicios) por $500’000.000,oo; y como arras de $500’000.000,oo.. También se pactó derecho de retención en caso de incumplimiento de vendedor[3].

Luego del anterior y a fin de honrar lo prometido, las partes contractuales, suscribieron la Escritura Pública 951 del 24 de abril de 2012 en la Notaría 8ª de Medellín[4], cuyo acto fue el de compraventa, fungiendo como vendedora INVERSIONES SAN BARTOLO S.A., y comprador el GRUPO SAN JUANITO LTDA., cuyo objeto fue: “LOTE N°1”, denominado “FINCA CANTA MONO”, con 434 hectáreas y 2.000 metros cuadrados de extensión, y M.I. 303-76352; y, “LOTE N°2”, de nombre “FINCA LA CONQUISTA”, con área de 422 hectáreas y M.I. 303-76353.

El precio, diferente a lo plasmado en la promesa, se estableció en $450’000.000,oo, que la vendedora declaró haber recibido a entera satisfacción. Tal incoherencia nominal en la Escritura, no implicaba que hubiera variado lo convenido en la promesa, sino, presume la Sala que se trató de una actitud torticera de las partes para esquilmar recursos fiscales; sin embargo, el supuesto fáctico de la acción

---

[3] En el Parágrafo 2º Cláusula 10º, se insertó: “*En caso de resolución o resciliación del presente contrato, las partes deberán hacer las restituciones mutuas, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de dicha resciliación o resolución. Para establecer el cumplimiento y la voluntad de las partes de cumplir las obligaciones aquí pactadas, se requerirá como insustituible, el certificado expedido por el señor Notario Público, donde constará el día la hora, la fecha, los documentos exigidos y la presencia de la parte que se hizo presente ante el funcionario público con base en los Artículos 500 a 503 del Código de Procedimiento Civil*”.

[4] archivo 12 Escritura Publica 951 del 2012.

plasmado en el hecho 3º, consistente en que el hoy demandante pagó $ 2.410.000.000,oo, fue aceptado por el demandado en la contestación a la demanda (ver folio 2 archivo 32), lo que no habiendo sido punto de impugnación releva a la Sala de referirse sobre el particular.

También en esa Escritura se anotó que los inmuebles fueron entregados y recibidos a satisfacción por la compradora, además que se indicó; "*En este estado el Representante Legal de la vendedora manifiesta bajo la gravedad de juramento, que los inmuebles vendidos, se encuentran bajo una sola ficha catastral, con un avalúo único, en el Municipio de Yondó (Antioquia).*"

En esos términos, el acto de compraventa realizado con la Escritura anteriormente mencionada, hizo fenecer la ya imperfecta promesa de compraventa, sin que la misma tenga posibilidad de resucitar, tal como se seguirá exponiendo.

Con la Escritura Pública 791 del 29 de marzo de 2016 suscrita por las partes contractuales en la Notaría 25 de Medellín (ver folios 16 al 21 del archivo 32 Contestación), se ejecutó el acto denominado "*Resciliación*", ello del contrato de compraventa contenido en similar instrumento pero con el número 951 del 24 de abril de 2012 de la Notaría 8ª de Medellín. Lo pertinente y relevante al caso, se plasmó así:

SEGUNDO. RESCILIACION: Que por medio del presente instrumento, los comparecientes obrando en las calidades antes dichas, vienen a RESCILIAR, como en efecto lo hacen, y consecuencialmente a dejar sin valor ni efecto la mencionada escritura pública No. 951, otorgada en la Notaria Octava (8ª) del Circulo de Medellín el día veinticuatro (24) de abril del año dos mil doce (2012), y el contrato de venta en ella contenido celebrado entre las sociedades ya indicadas, en consecuencia, se efectuara la respectiva anotación en la escritura matriz que reposa en la Notaria Octava (8ª) del Circulo de Medellín. ----------

TERCERO. NO RECLAMACIONES FUTURAS. Que la decisión que mediante este instrumento dejan consignada respecto a la resciliación del contrato de venta, ha sido tomada libre y conscientemente y por lo tanto, no generará ni en el presente ni en el futuro ninguna reclamación entre los comparecientes ni dará lugar a reconocimiento ni pago alguno por concepto de indemnizaciones recíprocas entre las personas y sociedades ya citadas. ----------

Llama la atención la última parte, la referente a "*NO RECLAMACIONES FUTURAS*", pues con ello las partes dejaban sin efecto la Escritura 951 del 24 de abril de 2012, pero ello no implicaba que revivieran la promesa, ya que no quedó patentizado en el instrumento; es decir, los efectos de la Escritura Pública 791 del 29 de marzo de 2016, fueron *ex nunc* (hacia el futuro), en la medida que había cosas que ya se habían materializado y que eran irreversibles tales como el pago del precio, la entrega, y los mismos pagos fiscales y notariales figurantes en el documento, por lo que si este acto produjo efectos, indefectiblemente lo mismo implicó la finalización del contrato preparatorio, el que ya no se podía retrotraer.

En esos términos decir, como lo dice el recurrente, que la promesa volvió a tener vigencia y subsistió en el tiempo, no es admisible, ya que es diferente que las partes quisieran preservar las negociaciones, pero ya no dirigidas a materializar la promesa fenecida, sino a que se diera una transacción diferente, pues incluso parcialmente cambiaron los objetos del contrato preparatorio, tal como se seguirá exponiendo.

Con las Escrituras Públicas 2331 y 2332, ambas del 30 de junio de 2017 y corridas en la Notaría 25 de Medellín[5], entre las mismas partes primigenias y en ídem posición contractual, se celebraron sendos actos rotulados como de “COMPRAVENTA”, así:

1. En el primer acto escritural el objeto de venta fue denominado como “LOTE N°1”, ubicado en el paraje “Ite”, municipio Yondó, finca “CANTA MONO”, extensión 434 hectáreas con 2.000 mts cuadrados, M. I. 303-76352, con avalúo vigente de $567’490.613,oo, teniéndose como cuerpo cierto, con un precio de $625’000.000,oo que la vendedora declara haber recibido, habiéndose entregado el fundo a la compradora con antelación.
2. En la Escritura 2332 su objeto fueron dos predios rurales descritos así: 1) “AGUAS FRIAS”, ubicado en el paraje Ite, municipio de Remedios-Antioquia, área aproximada 96 hectáreas, M.I. 027-523, Avalúo catastral vigente $117’665.999,oo; y, 2) “EL SALADO”, ubicado en el paraje San Bartolo, municipio de Remedios- Antioquia, área aproximada 46 hectáreas, M. I. 027-308, avalúo catastral

[5] Archivos 13 y 14 Escritura Publica 2331 del 2017

vigente $47’095.943,oo. El precio de ambos inmuebles se fijó en $182’000.000,oo, donde el del M.I. 027-523 se estimó en $130’000.000,oo, y el de MI. 027-308 se tuvo en $52’000.000,oo; precio que la vendedora declaró haber recibido con antelación, lo que igual sucedió con la entrega de los bienes a la compradora.

Como se ve, con las Escrituras Públicas 2331 y 2332 del 30 de junio de 2017, no se está dando cumplimiento a la promesa base de la acción, comenzando porque se refiere a predios diferentes, aunque coincide en el denominado “CANTA MONO” (M. I. 303-76352); pero lo que sí se está haciendo, es seguir con el desarrollo de la resciliación, pues la promesa, cesó en sus efectos con la titulación que en principio había materializado el negocio jurídico.

Ahora, del interrogatorio de ESTEVEN FLOREZ SANDOVAL, Representante Legal de SAN JUANITO S.A.S.[6], este refirió que se hizo estudio de títulos de los propietarios, pues con el certificado no era posible establecer que los dos predios fueran contiguos, lo que también se determinaría con estudio topográfico, el que no se hizo en ese momento.

Que quien fue a ver la tierra era el administrador de la sociedad para la época, pero en ese momento no se sabía cuál era el nombre de cada lote, se creía que eran “CANTA MONOS” y “LA CONQUISTA”, pero al registrar al Escritura se enteraron que esos no eran contiguos, momento en que comenzaron a negociar con la demandada los

[6] Minuto 3:35 - 02 Grabación 2 – 41 Audiencia inicial.

predios que sí eran adyacentes a “CANTA MONOS”, esto es “AGUAS FRÍAS”, “EL SALADO”, “LA BERLINA” y “ZABALETICA”, los cuales compensaban aproximadamente el área adquirida, pero los dos últimos no eran propiedad de la hoy demandada, y de ellos solo tenían la posesión.

Indicó que la negociación la comenzó a hacer de forma verbal con el Gerente anterior de la vendedora, JUAN GUILLERMO VÉLEZ, y el abogado ROBERTO SARASTI, y luego con el abogado JUAN CARLOS MEJÍA, pero no recuerda exactamente cuándo fue ese acuerdo verbal, pero fue mas o menos en el año 2017, cuyo fin era registrar a nombre del GRUPO SAN JUANITO los predios que sustituían a “LA CONQUISTA”, sin que recuerda el detalle de cuándo se haría esa escritura.

Dijo que en las negociaciones que tuvieron con los representantes de la promitente vendedora, siempre les decían que iban hacer todas las gestiones para completarles la tierra que habían cancelado, y que fue por el levantamiento topográfico que con posterioridad hizo MAGDA ESTRADA, que les informaron que la Escritura no se podía registrar; recalcando que no han podido disponer de las tierras, porque en ese negocio “*sirve la tierra completa*”, porque por partes el negocio no es atractivo.

De los predios “LA BERLINA” y “ZABALETICA”, dijo que no fueron entregados porque no estaban a nombre de la demandada, y ahí fue cuando hicieron la propuesta que les reintegraran el valor

correspondiente a esa área, pero nunca obtuvieron respuesta, desconociendo por qué en la Escritura no se indicó que la venta de esos tres lotes era por cabida como se dijo en la promesa.

Sobre los predios “CANTA MONOS”, “AGUAS FRÍAS” y “EL SALADO”, expuso que no son suficientes para cubrir el precio cancelado, faltando aproximadamente el 40% de la tierra; y que después de “resciliada” la Escritura inicial, no se hizo un OTROSÍ a la promesa para indicar una nueva fecha para suscribir la Escritura, ya que porque habían llegado a un acuerdo verbal consistente en que SAN BARTOLO iba a entregar y registrar de esos predios.

Finalizó indicando que para la firma de las últimas Escrituras, se ponían de acuerdo cuando ya estaban listas, porque se iban haciendo a medida que SAN BARTOLO decía que estaba todo listo; porque indicaron que iban a ir haciendo tales instrumentos, a medida que organizaban lo de los predios, pero al final eso no se dio con “LA BERLINA” y “ZABALETICA”, porque de ellos solo tenían la posesión.

Pues bien, de la mencionada versión se destaca que el negocio plasmado en la Escritura 951 del 24 de abril de 2012, se malogró, o más precisamente, fue objeto de resciliación, debido a que los correspondientes predios no eran continuos; pero ello en sí mismo no implica que tal Escritura no honrara de fondo el compromiso preparatorio, que era titular dichos lotes; y si se hizo, como acá se ha expuesto, debía tenerse como el negocio de resciliación así como las escrituras posteriores, diferentes al de la promesa.

Por lo mismo, con la primera Escritura, ella finiquitaba la promesa, entonces lo que luego se quiso recomponer fue este entuerto, pero se insiste, la promesa se había extinguido, razón por la cual unas pretensiones basadas en esta no estaban llamadas a prosperar.

Pero es más, el mismo exponente dijo que la negociación de los predios "AGUAS FRÍAS", "EL SALADO", "LA BERLINA" y "ZABALETICA" fue buscar que como adyacentes a "CANTA MONOS", compensaran a "LA CONQUISTA", pero ello no hace que reviva la promesa, por la potísima razón que aquellos no fueron objeto de tal contrato, pero sobre todo, el preparatorio se encontraba extinguido desde que se corrió la Escritura 951 del 24 de abril de 2012.

Tal será que las negociaciones posteriores al resciliado acto son diferentes a la promesa, que por la no entrega de los fundos "LA BERLINA" y "ZABALETICA" es que demanda, o eso es lo que deja ver, entonces, mal haría en acogerse las suplicas basadas en un negocio jurídico ya extinto.

Refuerza la anterior idea lo expuesto por el Representante Legal INVERSIONES SAN BARTOLO S.A.[7] LUÍS JAIME SIERRA VÉLEZ, el que tiene tal calidad desde octubre de 2020, quien afirmó que con las Escrituras 2331 y 2332 se entregó el área de tierra que realmente se quería vender y que se compadecía con el precio pagado, por eso

[7] 03 Grabación 3 – 41 Audiencia inicial.

estos negocios quedaron como "*por cuerpo cierto*", por lo que no hay hectáreas por entregar ni dinero a devolver, y que no hay pendientes.

En cuanto a testimonios, CARLOS ANDRÉS LÓPEZ QUINTERO[8], abogado, indicó que fue asesor jurídico de GUSTAVO GOMEZ y el GRUPO SAN JUANITO a la fecha del negocio, el que se hizo con JUAN GUILLERMO VÉLEZ, quien era el representante legal de INVERSIONES SAN BARTOLO.

Que los predios negociados fueron "CANTA MONOS" y "LA CONQUISTA", que supuestamente era contiguos, haciéndose la correspondiente Escritura pero que fue devuelta por Registro, ya que los lotes no eran contiguos y por un asunto de la Unidad Agrícola Familiar.

Que como el señor JUAN GUILLERMO no solucionaba nada, se fue para Barrancabermeja a investigar, y en Catastro vieron que "LA CONQUISTA" aparecía a diez kilómetros de donde se decía que quedaba, o sea, no era contigua a "CANTA MONOS", por lo que comenzaron a negociar la manera que iban a compensar las 422 hectáreas que medía LA CONQUISTA, ello con bienes que sí fueran contiguos a "CANTA MONOS", y si no se lograba se compensaría la diferencia en dinero. En esos términos lograron escriturar dos lotes más, pero no alcanzaban a cubrir el área vendida, porque los otros lotes no eran de los vendedores.

[8] 02 Grabación 2 – 45 Audiencia 373 C.G. P..

Dijo que al inició no se dieron cuenta que los lotes estaban separados, porque había problema de escrituración y aparentemente figuraban como contiguos, y así se desprendía del estudio de títulos; pero que se dieron cuenta que esos lotes estaban separados, cuando ya habían firmado la Escritura y fue devuelta de Registro.

Por lo mismo se acordó "resciliar" el negocio para que SAN BARTOLO pudiera compensar lo de "CANTA MONOS" con tierra que sí fuera contigua y de tal manera honrar la promesa, y lo que no se compensara con tierra, se haría con dinero. Recalcó que nunca se acordó entregar inmuebles en extensiones menores como cuerpo cierto, porque ello constituiría pérdida económica que no tiene lógica.

Que ese acuerdo de compensación no quedó documentado, ya que fue verbal, y tampoco se estableció fecha exacta para realizar esas escrituras, porque todo dependía de los trámites que SAN BARTOLO hiciera para poder transferir esos bienes, pues algunos de los predios resultaron ser posesiones, y el demandado quedó de resolver ese tema para poder escriturar.

Expuso que JUAN GUILERMO VÉLEZ fue quien propuso compensar "LA CONQUISTA", con los lotes "AGUAS FRÍAS", "EL SALADO", "LA BERLINA" y "ZABALETICA", diciendo que iban a ver hasta dónde llegaban con esos terrenos para cumplir, sin que se hiciera otrosí a la promesa de compraventa inicial, porque como el error era interno de SAN BARTOLO, solo era hacer un cambio de propiedades, pero eso nunca se pudo dar porque algunas no tenían título.

En su testimonio GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GALVIS[9], quien para el momento de la negociación era el Presidente del GRUPO SAN JUANITO, así como accionista, fundador y miembro de su Junta Directiva, expuso que luego de una reunión verbal con SAN BARTOLO, personalmente visitó el predio del que le dijeron que era uno solo de "*novecientas y algo*" hectáreas, poco menos de mil, el cual estaba dividido en dos escrituras, una para "CANTA MONOS" y otro para "LA CONQUISTA".

Que tal bien le interesó para el tema de crías por la cantidad de hectáreas; y que cuando terminaron de pagar quisieron registrar la Escritura, le dijeron que ya no eran dos predios sino cuatro, y de esos solo pudieron registrar dos, porque los otros quedaban a casi a diez kilómetros.

Indicó que solo al inicio de la negociación tuvo contacto con el representante de SAN BARTOLO, para acordar los términos del contrato, precio y forma de pago, y el resto de trámites lo realizaron en la organización, primero el abogado CARLOS ANDRÉS y luego STEVEN.

Que fue quien firmó la escritura inicial, pero que no le han firmado a SAN BARTOLO ningún acuerdo de paz y salvo, porque no han cumplido la totalidad del negocio, y que no tiene conocimiento si hubo algún acuerdo, porque su intervención solo fue inicial.

---

[9] 03 Grabación 3 - 45 Audiencia 373 C. G. P..

Así pues, los dos antes mencionados dejan en claro que hubo incumplimiento de la demandada en cuanto al terreno que inicialmente prometieron en venta, pero ello no desdibuja que con la Escritura 951 del 24 de abril de 2012 se hubiera materializado la promesa de compraventa soporte de la acción, donde si hubo inobservancia fue de este acto escritural, que posteriormente fue resciliado mediante la Escritura 791 del 29 de marzo de 2016, para luego generarse nuevos negocios jurídicos de cara a suplir lo del primer acto, pero sin que en ningún momento se pueda decir que se "revivía" la promesa, porque incluso los nuevos actos jurídicos incluían bienes adicionales a los enunciados en el pacto preparatorio.

Para finalizar este análisis probatorio, si bien contamos con el dictamen pericial realizado por JOSÉ ORLANDO CARDONA GÓMEZ[10], cuyo objeto fue:

> *"[e]xtracción de las conversaciones de WhatsApp que sostuvo el señor Steven Florez Sandoval del abonado celular 318-3516244, con el abonado celular 318-320-6966559 Roberto Sarasty Abogado San Bartolo, teléfono móvil, modelo iphone 12, versión software 15.2.1, numero modelo MGHD3LL/A, número de serie DNPDX0J00DXX, capacidad 128 GB, IMEI 35179339 6290053, ICCID 8957123111417592680, MEID 35179339628005, IMEI2 35179339 6479136*.".

En tal estudio se hallaron 35 "Chats de WhatsApp en la nube Archivo", 1 Video adjunto, y 1 documentos de excel 1, incorporándose "Link" con las conversaciones y audios en el archivo 37.1, y la constancia recepción dictamen.

[10] Archivo 37 Dictamen pericial.

De ello el mismo CARDONA GÓMEZ, en audiencia[11] expuso que es Ingeniero Informático y Perito experto en informática forense, indicando que los estudios realizados son de certeza, y los programas utilizados permiten extraer la información sin modificación o alteración alguna. Así, leyó y reprodujo cada uno de los mensajes de WhatsApp.

También se recaudó el dictamen pericial realizado en el año 2019 por MAGDA YISNETH ESTRADA CASTAÑEDA[12], cuyo objeto fue:

> "Verificación de que el predio denominado CANTAMONOS identificado con Matricula inmobiliaria No 303-76352, ubicado en la Vereda San Juan del Ite, municipio de Yondo – Departamento de Antioquia y el predio denominado LA CONQUISTA identificado con Matrícula inmobiliaria No 303-76353, ubicado en la vereda Cienaga Barbacoas, municipio de Yondo – Departamento de Antioquia, colindan entre sí, o hacen parte de un globo de terreno denominado "SANTA MÓNICA", el cual está en posesión actual por parte del Grupo San Juanito S.A."

El cual llegó a la conclusión que el predio denominado "CANTAMONOS" identificado con M.I: 303-76352, ubicado en la Vereda San Juan del Ite, municipio de Yondo, Departamento de Antioquia, y el predio llamado "LA CONQUISTA" con M. I: 303-76353, de la vereda Cienaga Barbacoas, del mismo municipio, "NO COLINDAN ENTRE SI – NI SON CERCANOS EN UBICACIÓN".

---

[11] Minuto 30:0001 Grabación 1 – 45 Audiencia 373 C. G. P..
[12] Archivo 20 Dictamen pericial - Informe Pericial – Magda Estrada.

También expresó que el fundo “LA CONQUISTA”, no se encuentra dentro del predio mayor denominado “SANTA MÓNICA” el cual está en posesión del GRUPO SAN JUANITO S.A..

Ya en audiencia[13] la experta dijo que en 2019 fue contratada por el grupo SAN JUANITO, para hacer un levantamiento topográfico del predio mayor llamado “SANTA MÓNICA”, pues necesitaban saber qué predios lo conformaban, lo que la localización se hizo con “*georreferenciación*”, lo que quiere decir que las coordenadas son reales, pudiéndose establecer que “LA CONQUISTA” no hacía parte del predio mayor, información con la que Catastro de Antioquia les entregó datos del predio mayor “SANTA MÓNICA”.

Pues bien, las experticias antes relatadas son útiles para saber los diferentes intentos de negociación que hubo entre las partes -con la primera-, mientras con la segunda que los predios “CANTA MONO” y “LA CONQUISTA” no hacen parte de un mismo globo de terreno ni son continuos, pero resulta que ni de lo uno o lo otro se puede colegir que el soporte de la acción, que es la promesa del 25 de marzo de 2011 esté vigente, por lo que tales medios probatorios no resultan útiles para obtener el efecto jurídico perseguido.

En el mismo sentido, el documento contable relacionado con las sumas recibidas por la venta de los predios “CANTA MONOS”, “AGUAS FRÍAS” y “EL SALADO”[14], la anotación “Ref. Detalle”: Venta

[13] 01 Grabación 1 – 45 Audiencia 373 C. G. P.
[14] Archivo 42 Documento contable Dda.

CANTAMONOS por valor de $500’000.000,oo con fecha del Mar/31/2011”, nada aporta para colegir la subsistencia de la promesa, pudiéndose considerar prueba inconducente.

CONCLUSION:

Al demandarse el incumplimiento de una promesa de compraventa y su consecuencial resolución cuando tal pacto en su momento se materializó en Escritura Pública, ello en sí mismo lleva al fracaso de las pretensiones, en la medida, que como ha dicho la jurisprudencia, suscrita la Escritura aquel acto preparatorio fenece, con el agregado que independientemente que tal título hubiera sido “resiliado”, ello no lleva a que cobre nueva vigencia la promesa, pues del desarrollo contractual se demuestra que el contrato primigenio mutó a otros.

Cuando la *causa petendi* estriba en que no se han recibido unas áreas o hectáreas de terreno por un precio que ya se solucionó, ello no tiene que ver con una promesa extinta, sobre todo cuando se demanda sobre terrenos diferentes a los mencionados en el correspondiente acto preparatorio, lo que nos pone en los linderos de una acción *in rem*, cuyos presupuestos axiológicos sin diferentes a los inherentes a los que hoy se demandan[15].

[15] Sobre el punto la jurisprudencia ha indicado: ““*La acción de in rem verso no puede prosperar ni tiene cabida con el solo hecho de que haya enriquecimiento de un lado, sino que necesita que haya empobrecimiento del otro, y no basta la existencia de estos dos factores, sino que se requiere su conjunción; más todavía, aun mediando ambos y relacionándose entre sí, puede no producirse, ya porque haya habido ánimo de*

Por todo lo anterior, se tiene como acertada la decisión de primera instancia consistente en negar las pretensiones de la demanda, por lo que la decisión atacada está llamada a ser confirmada.

Finalmente, como no prospera el recurso de apelación presentado por la parte actora, en atención al artículo 365.3 del C. G. del P., se le condena a ésta en cuanto a costas corresponde, fijándose a su cargo y en favor del demandado el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuanto a esta instancia corresponde.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

RESUELVE

---

liberalidad que excluye el cobro ulterior, ya porque la ley confiera acciones distintas, que naturalmente excluyen ésa, meramente subsidiaria, o autorice el enriquecimiento en referencia, como sucede v. gr. con la prescripción, con la prohibición de repetir lo dado por causa ilícita, o en relaciones como la de que es ejemplo la del art. 1994 del C. C. Al hablarse de ese enriquecimiento se agrega 'sin causa', lo que claramente indica cómo no pueden englobarse dentro de los casos de él aquellos en que sí es causado, como por ejemplo, los de prestaciones nacidas de contratos, a que ya se aludió (…)"… La acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, entonces, para su éxito, exige el enriquecimiento, ventaja, beneficio o provecho de un patrimonio –lucrum emergens- o la ausencia de su disminución –damnum cessans-; un empobrecimiento correlativo; una ganancia –o falta de mengua-, ayuna de causa válida; y la inexistencia de acciones principales para conjurar la injusticia.". Cursivas y citas dentro del texto. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC3890-2021, 15 de septiembre de 2021.

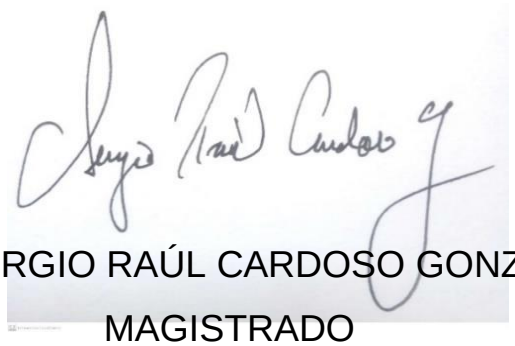
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia calendada el veintidós (22) de agosto de dos mil veintidós (2.022), proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, conforme lo motivado.

SEGUNDO: En cuanto a la presente instancia corresponde, condenar en costas a la parte demandante y en favor del demandado, fijando como agencias en derecho en favor de este el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: En firme lo decidido, vuelva al juzgado de origen.

Notifíquese:

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO

Proceso	**DECLARATIVO RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
Radicado	**05001 31 03 004 2021 00148 01**
Demandante	**GRUPO SAN JUANITO S.A.S.**
Demandada	**INVERSIONES SAN BARTOLO S.A.**
Ponente	**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

Respetuosamente, manifiesto que concuerdo con el sentido de la decisión del caso, pero difiero de sus razones, por lo que aclaro mi voto[1].

Con fundamento en el artículo 1602 del Código Civil, la jurisprudencia ha reconocido que el mutuo acuerdo de los contratantes puede dejar sin efectos el contrato que entre ellos se hubiere celebrado:

> "*Si la voluntad de los interesados crea el contrato, esa misma voluntad puede dejarlo sin efectos. Concurriendo todos aquellos que intervinieron en la formación del acto jurídico, éste puede ser extinguido por mutuo acuerdo porque, por regla general, las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen.*
>
> *Esta forma de disolución de los contratos constituye, según la doctrina, uno de los casos del fenómeno llamado resiliación, que consiste en el anonadamiento del convenio por el mutuo consenso de las partes. Cuando un contrato ha sido dejado sin efectos por este medio, se dice entonces que ha sido resiliado.*"[2] (sic)

En tal sentido, si fueron los mismos contratantes quienes disolvieron el contrato contenido en la escritura pública de compraventa 952 del 24 de abril de 2012, entonces no se puede concluir que dicho acto jurídico hubiere realizado y extinguido la obligación de hacer prometida el 25 de marzo de 2011, pues fueron las partes quienes invalidaron el negocio jurídico de compraventa y, por tanto, el mismo no puede surtir efectos.

Lo que aconteció en este caso e impide estimar las pretensiones de la demanda, es que en el mismo acto de la resciliación -escritura pública 791 del 29 de marzo de 2016- las partes transaron totalmente sus diferencias al respecto, liberándose mutuamente de la responsabilidad:

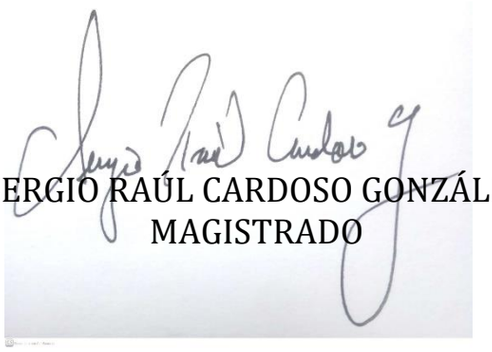
---

[1] Artículo 10 del Acuerdo N° PCSJA17-10715 del Consejo Superior de la Judicatura.
[2] CSJ Sentencia del 23 de septiembre de 1966 MP Flavio Cabrera Dussán, Gaceta Judicial: Tomo CXVII n.° 2282, pág. 323 A 330.

> "*… la decisión que mediante este instrumento dejan consignada respecto a la resciliación del contrato de venta, ha sido tomada libre y conscientemente y por lo tanto, no generará ni en el presente ni en el futuro ninguna reclamación entre los comparecientes ni dará lugar a reconocimiento ni pago alguno por concepto de indemnizaciones recíprocas entre las personas y sociedades ya citadas*".

En consecuencia, no hay lugar para reclamar la resolución e indemnización de perjuicios con base en la promesa celebrada en virtud de lo transado entre las partes y es por ello que debió confirmarse el fallo desestimatorio de primera instancia.

Atentamente.



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO