



“Al servicio de la Justicia y de la Paz Social”

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, veintiséis (26) de marzo de dos mil veinticinco (2025)

<b>Proceso:</b>	Verbal responsabilidad civil contractual
<b>Radicado:</b>	0526631030012020012703
<b>Demandante:</b>	Jorge Iván García Giraldo
<b>Demandado:</b>	Adilia Gallego Hernández
<b>Providencia:</b>	Sentencia 004 de 2025
<b>Tema:</b>	<p>Efectos de la Promesa una vez celebrado el contrato prometido. Destaca el Tribunal que la juez nunca hizo una interpretación del convenio que ataba a las partes, mírese como tuvo de presente que se pedía la resolución del contrato preparatorio a tal punto que halló satisfecho el requisito de la legitimación en la causa de los litigantes. No perdió el norte la <i>a quo</i> acerca de que la promesa era una convención por la cual los contratantes se obligaban a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al cumplimiento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste.</p> <p>La funcionaria, previo a exponer la postura de la Corte sobre los efectos de la promesa, una vez celebrados los múltiples contratos de compraventa, resaltó que las partes habían convenido en un otrosí que fungiría como compradora la sociedad Giraldo García y Cía. S. en C., representada por el demandante Jorge Iván Giraldo García, y que debido a esos contratos la promesa había perdido eficacia, que nunca validez, como pareció entenderlo el apelante.</p>
<b>Decisión</b>	Confirma
<b>Ponente:</b>	Juan Carlos Sosa Londoño

Decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Jorge Iván García Giraldo frente a la sentencia de 15 de enero de 2024, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado en el proceso de responsabilidad civil contractual que promovió contra Adilia Gallego Hernández.

### I. ANTECEDENTES

1. Se pidió en la demanda debidamente integrada (pdf38) que se resolviera el contrato de compraventa 01-16, derivado del incumplimiento del deber de saneamiento y realización de la actualización catastral corrección de la áreas

reales en las escrituras, ficha catastral y levantamiento topográfico con acta de colindancia, y en consecuencia se condenara a la demanda a pagar el 15% del precio convenido, como se estipuló en la cláusula octava del contrato de compraventa –sic – y se pagaran las mejoras y el exceso del pago del impuesto predial de los terrenos por el no saneamiento de los mismos.

2. El fundamento fáctico de las pretensiones fue compendiando así por el a quo:

*“Se dice en la demanda que, entre la señora Adilia Gallego Hernández y el señor Jorge Iván Giraldo García, se celebró contrato de promesa de compraventa, contrato cuyo objeto fue la compraventa de un lote de terreno con una extensión de 900 hectáreas (900 Ha.) aproximadamente, con destinación ganadera, lote subdividido en los siguientes lotes de terreno: San Marcos, el Deseo, San Miguel, Jerusalén n°2, La Florida, Buena Vista, El Delirio, San José, Puerto Rico, Alaska y Santa Isabel, todos ellos ubicados en el municipio de Zaragoza, Antioquia.*

*Que, en la cláusula quinta del referido contrato, se pactaron como obligaciones de la vendedora sanear los bienes dejándolos libres de embargo o cualquier otro tipo de gravamen sobre la propiedad, además de levantar cualquier limitación al derecho real de dominio que tuviera el inmueble.*

*Que para el día 26 de septiembre de 2017, el demandante solicitó a la promitente vendedora el saneamiento de los bienes motivo del negocio por los actos escriturales rechazados por la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia; y se le advirtió que en caso de no proceder a hacer dicho saneamiento sería el actor quien adelantaría dichas actuaciones con el fin de dejar libres las tierras objeto del negocio jurídico de cualquier gravamen, advirtiendo que los gastos en los que se incurrieran en dichas diligencias serían a cargo de la vendedora, actuaciones efectuadas por el doctor León Darío Valderrama y las cuales fueron canceladas por el señor Giraldo García.*

*Que después de revisar el informe presentado por el profesional del derecho León Darío Valderrama, se evidenciaron unas diferencias en las áreas de los predios motivo de compraventa, lo cual afecta los predios para efectos comerciales en su valor, e impide el comercio en condiciones reales a la materialización efectiva del área comprometida, por lo que en repetidas ocasiones se solicitó proceder a sanear y realizar las aclaraciones de áreas pertinentes y así poder completar la tradición material del inmueble dado en venta.*

*Que dentro del contrato de compraventa se estableció una cláusula penal del 15% del precio pactado, para quien incumpliera cualquiera de las estipulaciones de la promesa.*

*Dice la demanda que se anexa boleta de registro del predio identificado como Santa Isabel matrícula inmobiliaria 027 – 3647 de fecha 13 de marzo de 2019 ultimo predio registrado y que hace parte integral de la compraventa 01 – 16, con lo que demuestra que para el año 2019 todavía se encontraba incólume la compraventa y que la misma no se ha podido resolver por todos los problemas generados con los predios.*

*Que dentro del negocio jurídico inicial se encuentra el predio denominado como Nueva Esperanza, predio que a la fecha –de presentación de la demanda- no ha*

*sido escriturado por las partes, lo que genera un cabal incumplimiento de la vendedora.*

*Que el demandante en cumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa 01-16 y que es objeto de censura, pagó a la señora Gallego Hernández la suma de \$1.315'950.000 dando cumplimiento al numeral 2º del aparte de "obligaciones del comprador" contenidas en la cláusula quinta del contrato de compraventa.*

*Que si bien es cierto que el valor inicial del contrato de compraventa fue por \$1.299'000.000 este valor estaba sujeto a la verificación de la cabida por los topógrafos y así arrojar el valor total del predio después de su medición.*

*Que el demandante procedió a hacer diferentes arreglos locativos y mejoras a los inmuebles para posibilitar su explotación agroindustrial, además, de la construcción de una casa, embarcaderos, bebederos, potreros, siembra de pastos, entre otras mejoras a los inmuebles entregados por la señora Gallego Hernández; que también el actor ha venido asumiendo el pago del valor del impuesto predial por unos lotes que exceden en su extensión, perjudicándolo en gran parte puesto que, ha estado pagando de más por la no rectificación de la extensión de las tierras que debe hacer la vendedora.*

*Finalmente sostiene que se agotó la etapa conciliatoria sin existir animo conciliatorio, dando cumplimiento a este requisito de procedibilidad.*

*En escrito mediante el cual se pretendían subsanar requisitos –archivo pfd 56 y que se ordenó en auto admisorio entender como parte integral de la demanda- se indicó: "La señora Adilia Gallego Hernández, demandada en esta acción, cumplió de manera parcial el contrato de compraventa suscrito con mi poderdante el señor Jorge Giraldo García, puesto que, si bien entregó materialmente el inmueble prometido en venta, NO perfeccionó la tradición total del mismo, esto porque la oficina de registro de instrumentos públicos no accedió al registro total de los lotes de terreno que comprenden la totalidad del negocio. --- Por tanto, la tradición no fue realizada de manera correcta, situación que llevó a mi cliente a solicitar la autorización de enajenación de los inmuebles por la ANT, puesto que estos predios se conciben como unidades agrícolas familiares (UAF); situación que, hacia parte de las obligaciones de la vendedora, ya que esto está comprendido dentro de las "obligaciones de saneamiento" de los inmuebles. --- La vendedora también se comprometió a rectificar las mediciones de las áreas totales de los lotes de terreno ofrecidos en compraventa, esto daría como resultado el valor total del negocio jurídico y una actualización de áreas catastralmente, puesto que el negocio jurídico se hizo basado en los artículos 1887 y 1888 del código civil, es decir, la compra fue por CABIDA. -- - Además, la señora Gallego Hernández no ha terminado por efectuar la tradición de la totalidad de los lotes, puesto que, aún le falta por hacer el registro del lote denominado "Nueva Esperanza" a nombre de mi poderdante, si bien mi poderdante tiene la posesión de este lote no posee el justo título del mismo, puesto que este lote hace parte integral del predio de mayor extensión que se denominó finca "La Toyota" objeto de este negocio".*

3. Oportunamente la convocada se pronunció frente a las súplicas de la demanda oponiéndose a la resolución del contrato 01-16 por: incumplimiento al saneamiento, pues refirió que saneó ante la Agencia Nacional de Tierras la situación que llevó al registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia Antioquia a devolver sin registrar las escrituras referidas, aduciendo que los predios “NUEVA ESPERANZA” y “LA TOYOTA” no hacen parte del negocio jurídico celebrado, precisando que el predio “LA TOYOTA” está compuesto por varios lotes y escrituras respectivamente saneadas.

En cuanto al predio “SANTA ISABEL” con folio de matrícula 027 3647 dijo se encuentra debidamente registrado como consta en el certificado expedido por dicha oficina, y en lo que concierne a la actualización catastral y corrección de áreas en cada escritura, esgrimió hay una confusión en el demandante cuando le exigió realizar actuaciones que son propias del comprador como la actualización catastral y corrección de áreas en cada una de las escrituras, recalcando que a esto no se comprometió ni es su deber legal en la compraventa. En lo que atañe al levantamiento topográfico, dijo haberse cumplido de su parte para lo cual se contrató al topógrafo profesional Jairo de Jesús Bonilla Cardona quien en compañía de Arley Metaute realizaron dicha labor.

Dijo causarle extrañeza y parecerle incongruente que se hable de incumplimiento de su parte, en la mensura del predio objeto de contrato de compraventa, cuando en diferentes apartes de la demanda y en varias de las comunicaciones que tuvo con Adilia Gallego se habló del tema con los topógrafos, así como de cuánto dinero les canceló y demás detalles que dijo aparecen en los documentos que se allegan como prueba.

Reiteró que, cumplió con sus obligaciones: le entregó el inmueble con una cabida de 881.3794 hectáreas y lo saneó frente a la negativa de la oficina registral correspondiente que se negó a efectuar el registro de los títulos respectivos, esbozando que el demandante fue quien incumplió con el pago en la fecha pactada, tanto, que aún está pendiente por pagar la suma de \$100.000.000.00, más los pagos que efectuó a terceros motu proprio, sin su autorización, dilatando sucesivamente y cambiando de lugar, fecha y hora para la elaboración de las escrituras.

Dijo no reconocer las mejoras reclamadas, por no existir prueba alguna de su realización, como que tampoco se demuestra que el demandante haya sufrido perjuicios por incumplimiento alguno de la demandada, como sí dijo los sufrió ella.

Como medios exceptivos propuso: (i) Indebida notificación de la demanda, (ii) ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales (iii) inexistencia del contrato y (iv) nulidad del contrato.

## II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado profirió sentencia escrita el 15 de enero de 2024, desestimatoria de la totalidad de las pretensiones por no configurarse los elementos de la acción ejercida y condenó en costas al convocante.

Para arribar a dicha conclusión emprendió el juez su disertación fijando el problema jurídico a debatir, refiriendo que correspondía determinar si había lugar a declarar la resolución del contrato de compraventa 01-16 por el incumplimiento en la obligación de saneamiento, actualización catastral, corrección de áreas en la respectiva ficha y levantamiento topográfico con acta de colindancias, y luego establecer si procedían las condenas solicitadas en las pretensiones consecuenciales.

Determinado lo anterior, enfiló el análisis a los aspectos jurisprudenciales de la promesa de venta, su naturaleza objeto y función a partir de múltiples pronunciamientos de la Sala de Casación Civil, de las obligaciones que se pueden incorporar en ese tipo de convenciones y de la coexistencia del contrato preparatorio y del prometido y, finalmente, de la acción resolutoria.

Se centró luego la falladora en el caso concreto y halló la legitimación en la causa a partir de la promesa 01-16, indicando que en los hechos sexto y octavo de escrito inaugural se hablaba del contrato de *compraventa* 01-16, acuerdo frente al que se peticionaba su resolución. El objeto del contrato de venta dijo, lo constituían 11 inmuebles, que corresponden a los folios reales 027-614, 027-615, 027-331, 027-844, 027-19653, 027-1099, 027-893, 027-3261, 027-3616, 027-892 y 027-3647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia – Antioquia (folio 6 cuaderno principal). Se trató de obligación “*divisible, pues tiene*

*por objeto la celebración de diferentes contratos de venta. Ello, sin perjuicio de que cada una de las prestaciones de hacer que tienen por objeto la venta de cada inmueble, sea indivisible... En consecuencia, el pago o cualquier modo de extinción de las obligaciones, opera de manera independiente respecto de cada una de las prestaciones que tienen por objeto celebrar contrato de venta frente a cada inmueble (art. 1649 del C. Civil)”.*

Indicó que efectivamente se allegaron varios instrumentos públicos del 5 de septiembre de 2017, que daban cuenta de la enajenación que de los bienes raíces prometidos en venta se hizo a la sociedad Giraldo García y Cía. S. en C., representada por el convocante Jorge Iván Giraldo García, lo que obedecía a otrosí acordado por los primigenios contratantes, adición en la que se detalló esa circunstancia y se enumeraron aquellas escrituras públicas.

Resaltó que el día 11 de septiembre de 2017 se dejó *“Informe de gestión de cuenta”* que reiteró el otorgamiento de los múltiples contratos de venta, a lo que agregó que en esos documentos se pactó cláusula de que las ventas se hacían como cuerpo cierto.

*“Por consiguiente, se probó la venta de los inmuebles de matrículas inmobiliarias 027-614, 027-615, 027-331, 027-844, 027-893, 027-3261, 027-3616, 027-892, 027-3647, 027-19653 y del loteo y venta del identificado como 001-1099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, que consiste en la obligación principal de la promesa de venta. Sumado a ello, como en cada una de las escrituras de venta se estableció lo referido a las obligaciones de saneamiento, vicios redhibitorios, evicción y área de los inmuebles objeto de venta (art. 1888 del C. Civil), se entiende que cualquier incumplimiento o evento que atañe a éstas, se regula por la venta y no por la promesa (CSJ SC 2221 de 2020).*

*Lo anterior trae como consecuencia que las obligaciones contenidas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo primero de la promesa de venta 01 -16 del 30 de septiembre de 2016, ya se extinguieron, por pago, ya que hubo cumplimiento espontáneo de la obligación de hacer – suscribir escritura de venta, y que respecto de los inmuebles a que alude cada uno de estos numerales, la regulación de eventos de saneamiento se rige por las escrituras de venta, siendo entonces ineficaz las cláusulas que al respecto se consignaron en la promesa; y ya tratándose de la(s) compraventa(s) el legitimado para reclamar por ello sería la sociedad Giraldo García & Cia S en C. Código: F-PM-04, Versión: 01  
Página 15 de 15*

*De ahí que, respecto de las prestaciones contenidas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo primero de la promesa de venta, así como cualquier estipulación que en la promesa se hubiere hecho respecto al saneamiento de los bienes prometidos en venta en cada uno de estos acápites, se encuentra extinta, lo que implica a su vez, el acaecimiento de una condición extintiva de la acción*

*resolutoria que frente a estas prestaciones se hubiere podido ejercer, pues no hay obligación que exista y por ende, no se puede propender su resolución.*

### III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión el apoderado de la parte demandante se alzó en su contra una vez proferida como reparos los siguientes:

(i) Falta de competencia del juez, por haberse proferido el fallo violando los términos previstos en el artículo 121 del C. General del Proceso

(ii) Indebida notificación del auto admisorio de la demanda, por haber tenido por notificada a la convocada por conducta concluyente, lo que alegó la parte demandada como nulidad y fue desconocida por la juez.

(iii) Traslado de la contestación de la demanda. Indicó que no la conoció por cuanto recibió archivos incompletos, lo que puso en conocimiento del despacho en escrito de febrero 24 de 2023, en el que solicitó que se impusiera al apoderado de la parte accionada la sanción prevista en el numeral 14 del artículo 78n del C. General del Proceso, pero el despacho no efectuó pronunciamiento alguno. Al desarrollar el cargo centró su atención en que se rechazó la petición de nulidad de la convocada, y ya ejecutoriada esa providencia se le dio traslado de la solicitud, sin que se hubiese acompañado el escrito respectivo, desconociendo las razones legales y sustanciales de dicho documento.

(iv) Violación directa del artículo 1611 del C. Civil por interpretación extensiva. Denunció que se trataba de la resolución de contrato de una promesa de compraventa, y a pesar de advertirlo *“terminó otorgándole una consecuencia completamente distinta y contraria a sus efectos, desconociendo la ley sustancial, concretamente el artículo 1741 sustantivo civil”* por lo que debió declarar la nulidad absoluta.

*“Tal conclusión, según el estudio anterior, fue producto de una equivocada interpretación de la ley, que como tiene dicho la doctrina, «se verifica en todos aquellos casos en que el juez, aun reconociendo la existencia y la validez de la norma apropiada al caso, yerra al interpretarla (falsa interpretación de la ley)», lo anterior porque, pese a que observó que la que se trataba de una promesa y no de una compraventa y que bajo ese precepto no reunía los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, no tuvo en cuenta que la misma norma indica que en tal caso el contrato «no produce obligación alguna», según su concepto, pues*

*estábamos en una disparidad contractual, y que la consecuencia de tal defecto es su nulidad absoluta, según lo señala el artículo 1741 ibidem, por el mismo motivo, su declaratoria se impone incluso sin petición de parte, conforme lo ordena el artículo 1742 del Código Civil”.*

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1. Es evidente, como lo expuso el apoderado de la parte convocada, que el contenido de los reproches 1 y 2, que el recurrente presentó como suyos, corresponden a la argumentación que había hecho el no impugnante en el escrito de 23 de noviembre de 2023, en el que solicitó que se declarara la pérdida de competencia por incumplimiento de los términos previstos en el artículo 121 del código del rito vigente y la notificación por conducta concluyente de Adilia Gallego Hernández, aspectos que fueron oportunamente decididos por la *a quo*, en proveído que fue recurrido en apelación, impugnación desistida con posterioridad. Ante ese plagio de las palabras que en su momento utilizó para dirigirse al *a quo*, solicita ahora al Tribunal que se dé aplicación a la normatividad que sanciona los actos contrarios a la probidad y buena fe. Por manera que ante ese comportamiento se dispondrá la compulsa de copias con destino a la Comisión Seccional de Disciplina Judicial, para que determine la posible existencia de falta disciplinaria.

De todos modos, el cuestionamiento a la competencia del juzgador resulta notoriamente extemporáneo, puesto que la causal de nulidad consagrada en la disposición procesal dictada es saneable, desaparece cuando no se alega oportunamente, y solucionada definitivamente al proferirse la sentencia<sup>1</sup>

2. Frente a la nulidad que se alega vía impugnación, alusiva inicialmente a la no puesta en conocimiento de la contestación de la demanda, pero luego circunscrita a que se resolvió de plano la petición de nulidad que efectuó el apoderado de la demandada y de la cual se le dio traslado, dice el recurrente, después de proferida aquella providencia y sin que se le enviara el escrito contentivo del pedimento como lo exige el numeral 14 del artículo 78 del C. General del Proceso, irregularidad que puso de presente, pero que no fue objeto de pronunciamiento por parte del despacho

---

<sup>1</sup> SC 434-2024

Es obvio que si se sentía afectado por esa situación debió insistir en ella, pero su silencio no significó otra cosa que no le representó agravio alguno *“amén de que reservarse esa arma para esgrimirla sólo en caso de necesidad y según lo aconseje el vaivén de las circunstancias, es abiertamente deslea”*<sup>2</sup>

A este respecto conviene recordar que el control de legalidad, artículo 132 del Código General del Proceso, tiene como propósito *“corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”*.

*“[T]anto la norma anterior como la nueva, fijaron el mecanismo del control luego agotarse ‘cada etapa del proceso’, esto es, antes de pasar de una etapa a otra, y con el exclusivo fin de corregir o sanear los vicios o defectos que puedan configurar ‘nulidades’ o irregularidades en el trámite del proceso, de sus etapas; pero no para que luego de proferida la sentencia, las partes puedan acudir a esa herramienta a cuestionar esta última, cuando les sea adversa, por cuestiones de fondo, y que se profiera un nuevo fallo a su favor, vale decir, que se vuelva a interpretar y decidir la controversia. Tan exorbitante aspiración conllevaría a una velada revocatoria de la sentencia por el mismo juez que la profirió, para volverla a dictar en el sentido preferido por quien quedó inconforme”*<sup>3</sup>.

Lo que expone la Corte en el párrafo anterior, es lo ahora pretendido por el recurrente, que era de común ocurrencia cuando a los hechos de la demanda se contestaban con simples palabras como *“que se pruebe”* o *“no me consta”*, o se advertían por las litigantes nulidades que solo se alegaban cuando la sentencia era desfavorable a sus intereses. Se repite, cualquier anomalía quedó saneada tácitamente por el silencio que guardó el impugnante frente a los proveídos de 10 de agosto y 20 de octubre, ambos de 2023. El reproche en consecuencia es impróspero.

**3.** Quedaría por definir lo que llamó la impugnante violación del artículo 1611 del C. Civil por interpretación extensiva.

Recuérdese que el recurrente sostiene que:

*“Si observamos los elementos anterior mente mencionados, podríamos advertir que si la juez determino o interpreto que el contrato se trataba de una promesa y no una compraventa, no cumplía con las formalidades propias de dicho contrato y*

---

<sup>2</sup> SC 11 marzo de 1991

<sup>3</sup> CSJ AC315 de 3 de enero de 2018.

*debió decretar la nulidad, así mismo si advirtió que el demandante no estaba legitimado por activa pues los bienes estaban o fueron mediante el contrato final puesto a nombre de un tercero persona jurídica, desconociendo que el señor GIRALDO, fue quien firmo la promesa de compraventa a su nombre siendo el socio gestor de la empresa GIRALDO GARCIA Y CIA S. en C. facultado para ello, y con la responsabilidad de transmitir como así se hizo los bienes a nombre de la sociedad, pero si no lo consideraba así la señora Juez, debió decretar así mismo la nulidad de manera oficiosa y por último, la parte demandada solicito la nulidad en la audiencia celebrada por llevarse el proceso como una resolución de contrato de compraventa y no de promesa de compraventa, hecho invocado en el litigio y que fue objeto de rechazo por la juez, debiendo declarar la nulidad absoluta”*

Destaca el Tribunal que la juez nunca hizo una interpretación del convenio que ataba a las partes, mírese como tuvo de presente que se pedía la resolución del contrato preparatorio a tal punto que halló satisfecho el requisito de la legitimación en la causa de los litigantes. No perdió el norte la *a quo* acerca de que la promesa era una convención por la cual los contratantes se obligaban a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al cumplimiento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste.<sup>4</sup>

La funcionaria, previo a exponer la postura de la Corte sobre los efectos de la promesa una vez celebrados los múltiples contratos de compraventa, resaltó que las partes habían convenido en un otrosí que fungiría como compradora la sociedad Giraldo García y Cía. S. en C., representada por el demandante Jorge Iván Giraldo García, y que debido a esos contratos la promesa había perdido eficacia, que nunca validez como pareció entenderlo el apelante.

**3.** La tesis que acogió la sentencia para negar las pretensiones de la demanda no fue otra que la pacífica postura de la Sala de Casación Civil en el sentido de que celebrado el contrato prometido desaparece la promesa

«la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.

Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el

---

<sup>4</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial Jurídica de Chile, 2003. p. 841.

contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad.

Ello es aún más evidente cuando se trata de la promesa de celebrar contratos consensuales, cuya validez está supeditada, entre otros requisitos, a que esté especificada de tal manera que para que sea perfecta solo falte la tradición de la cosa. (Numeral 4º del artículo 1611 del Código Civil)

De hecho, es bastante frecuente en la práctica del tráfico de los negocios que el precontrato sea un 'molde o plantilla' que el contrato prometido 'calca' en su integridad, aunque bien puede suceder, y de hecho acontece a menudo, que las partes varíen el acuerdo conclusivo según sus intereses». <sup>5</sup>

Lo precisó en sentencia posterior<sup>6</sup>, en la que como quiera que allí se compendió su postura y resaltó que "*finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva*", sin embargo acotó que deben plantearse y resolverse delantadamente dos hipótesis: a) si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa) y b) si se presentan divergencias en sus contenidos, las que desarrolló así:

«(E)n la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada – precisamente – a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo».

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefutable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el

---

<sup>5</sup> Sent. de 16 de diciembre de 2013. Radicado 110013103-023-1997-04959-01.

<sup>6</sup> Sent. de 13 de julio de 2020. Radicado 76001-31-03011-2016-00192-01.

ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,

*“(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero, o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio (...). [E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato”<sup>7</sup>.*

5. En el caso concreto, la argumentación de la *a quo* estuvo lejos de sostener la ausencia de algunos de los requisitos previstos en el artículo 1611 del C. Civil, que le llevara a declarar la nulidad de la promesa, lo que dijo, con fundamento en la reiterada doctrina de la Sala de Casación Civil, es que, aquella fue reemplazada íntegramente por los múltiples instrumentos públicos que daban cuenta de la enajenación a título de venta de los inmuebles objeto del contrato preparatorio. En esas condiciones es evidente que el impugnante distorsionó las reflexiones del sentenciador tanto en los aspectos fácticos como en los jurídicos, puesto que de manera antojadiza trastocó los efectos de la promesa una vez se celebra el contrato prometido que en esencia preside el fallo, con la supuesta presencia de vicios de tal magnitud que, según su particular parecer, generaría la declaratoria de nulidad absoluta del contrato preparatorio.

6. De otro lado, tampoco advierte el Tribunal razones para declarar la nulidad absoluta del contrato preparatorio como lo permite la Ley 50 de 1936 y lo sugiere el recurrente. Basta observar que en la promesa de compraventa quedaron delimitados suficientemente delimitados los inmuebles objeto del contrato prometido y el precio que se pagaría por ellos, sin embargo, las partes en virtud de la autonomía negocial aclararon su cabida exacta ante indeterminación precisa topográfica de si el área actual y real era de 866 o 900 hectáreas, *prima face* tal diferencia podría ser sustancial en los términos de la

---

<sup>7</sup> Larroumet, Christian. Teoría general del contrato, Volumen I. Ed. Temis, Bogotá. 1999, p. 224

sentencia SC313 -2023, pero la misma Corte había señalado que en la individualización de predios rurales que en su constitución no fueron delimitados técnica y científicamente, “no pueden someterse a parámetros de exactitud matemática (...) en todos y cada uno de los pormenores por analizar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales”

En consecuencia, de cara a la finalidad de un contrato preparatorio de esta naturaleza no existe nulidad por no haberse indicado con certeza aritmética el área del predio, cuando como aquí ocurrió se señalaron las matrículas inmobiliarias, ubicación y denominación.

7. No existiendo causal de nulidad alguna, en lo que a las normas procesales se refiere, tampoco interpretación errónea o equivocada del acto jurídico que unió a las partes, mucho menos nulidad sustantiva de carácter absoluto, se impone la CONFIRMACIÓN del fallo recurrido y la consecuente condena en costas

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín en Sala Tercera Civil de Decisión, **CONFIRMA** la sentencia de 15 de enero de 2024, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado. Costas en esta instancia a cargo de la parte convocante.

De conformidad con lo reseñado en la parte motiva, se ordena la expedición de copias con destino a la Comisión Seccional de Disciplina Judicial, la que se hará por intermedio de la secretaría del Tribunal.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 013 y acta 003 nro del presente mes

**NOTIFÍQUESE**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
**Magistrado**

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
**Magistrado**  
**(con salvamento parcial de voto)**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**Juan Carlos Sosa Londono**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 001 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Nattan Nisimblat Murillo**  
**Magistrado**  
**Sala 010 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Martha Cecilia Ospina Patiño**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 007 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez  
jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**168cd4239ba7c932eb34c98daf08092a244abe82184a3bb1206ece1baf7df7a9**

Documento generado en 26/03/2025 11:28:20 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente**

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



Medellín

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

**SALVAMENTO DE VOTO PARCIAL CIVIL Nro. 2025-3**

**Sentencia de segunda instancia**

**Radicado 0526631030012020012703.<sup>1</sup>**

**Magistrado Ponente: Juan Carlos Sosa Londoño**

1. Con el debido respeto por la decisión mayoritaria, que pese a compartir íntegramente los análisis hechos acerca de la resolución a los problemas jurídicos presentados por el apelante, me encuentro en desacuerdo frente a la decisión de compulsar copias al apoderado del recurrente.
2. Lo anterior, debido a que la Ley 1123 de 2007, por su naturaleza sancionatoria debe interpretarse de forma restrictiva, y esta no contiene ningún artículo que consagre como falta disciplinaria copiar documentos del contendiente o plagiarlos, al ser ese tema del dominio del derecho de autor.
3. Tampoco se podría considerar la argumentación apropiada por el apelante como repetitiva o ya definida, puesto que la parte demandante no había solicitado con antelación ninguno de los vicios de trámite que se reseñaron en la apelación: vencimiento del plazo del art. 121 del C.G.P., defectos de notificación de la parte demandada y en el traslado de la contestación a la parte demandante.
4. Mucho menos, se podría estimar como peticiones dilatorias, porque fueron hechas por primera vez ante el tribunal al anunciar sus reparos, y no ante el juzgado de primera instancia.
4. En ese sentido bastaba, con poner de presente la forma en que fueron saneadas las nulidades pedidas y con ello desechar los argumentos del apelante como quedó plasmado en la ponencia aprobada, sin ser necesario remitir las actuaciones a los jueces disciplinarios.
5. En los anteriores términos, y con el respeto acostumbrado, dejo plasmados los motivos que en esta oportunidad me hacen separarme de manera parcial de la decisión mayoritaria, en tanto que, estoy en todo conforme con la resolución dada al recurso propuesto.

---

1 Expediente digital actualmente disponible en: [05266310300320200012703](https://www.cjec.gov.co/consultas/05266310300320200012703)

Un atento y muy respetuoso saludo.

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
**Magistrado**

Firmado Por:

**Nattan Nisimblat Murillo**  
**Magistrado**  
**Sala 010 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

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

Código de verificación: **822812e6c863c4c906e4d6e90151549e936f89c0a061bacdc4250c5971096ac1**

Documento generado en 26/03/2025 11:44:19 AM

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