



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**  
Magistrada ponente

**STC7352-2025**

**Radicación nº 66001-22-13-000-2025-00056-01**

(Aprobado en sesión de veintiuno de mayo de dos mil veinticinco)

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de mayo de dos mil veinticinco (2025)

Decide la Corte la impugnación de la sentencia proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira el 21 de abril de 2025, en la acción de tutela formulada por Juan Carlos Martínez Giraldo contra los Juzgados Tercero Civil Municipal y Civil del Circuito, ambos de Dosquebradas, trámite al que fueron vinculadas las partes e intervinientes en el proceso de resolución de contrato con radicado nº 6617040030032022-00432.

### **ANTECEDENTES**

1. El accionante invocó la protección de los derechos fundamentales al debido proceso, acceso a la administración de justicia y «*doble instancia*», presuntamente vulnerados por las autoridades convocadas en el asunto referido.

Manifestó que José Humberto Bedoya Pérez, como promitente vendedor, inició el proceso cuestionado en su contra para que se resolviera por incumplimiento suyo el contrato de promesa de compraventa que suscribió con éste en calidad de promitente comprador el 2 de octubre de 2021, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria n° 294-55141 y, en consecuencia, pidió la devolución de dicho predio.

Expuso que en el asunto puso de presente que ingresó al bien inmueble en el año 2017 por cuenta de otro contrato de promesa de compraventa que fue prorrogado y modificado en varias ocasiones, que tuvo problemas económicos por la pandemia generada por el virus Covid 19 y que sus relaciones interpersonales con el promitente vendedor desmejoraron, al punto que impulsó en su contra sin éxito un proceso de restitución de bien inmueble arrendado que generó denuncias penales por su parte, cuestiones, todas ellas, demostradas con uno de los testimonios aportados en su favor, declarante que adujo sentirse en «*peligro de muerte después de haber rendido su testimonio*», pero que no dio paso a alguna medida de protección en su favor.

Anotó que, en realidad, al asunto se presentaron dos (2) contratos de promesa de compraventa, pero el primero «*no perdió su efectividad por la indebida finalidad y suscripción del segundo inclusive, en ningún aparte de estableció la caducidad o ineficacia del primer contrato o se solicitó su nulidad*», por lo que se requería una valoración del mismo.

Sostuvo que, adelantadas las etapas correspondientes, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Dosquebradas emitió sentencia en audiencia de 24 de julio de 2024, mediante la cual decidió resolver el contrato de 2 de octubre de 2021 por mutuo incumplimiento, denegó sus excepciones y como restituciones mutuas le impuso la devolución del predio en favor del demandante y a éste el pago de \$35.000.000 indexados, valor pagado con ocasión del negocio.

Señaló que en esa sentencia no se valoró correctamente lo afirmado por el testigo que declaró en su favor, se indexó el valor de manera incorrecta y se adujo que ambos contratantes incumplieron cuando esto no era adecuado de cara a las declaraciones recibidas, además, sostuvo que fueron omitidas *«las mejoras, lo cual es incongruente»* porque el bien debe devolverse en el mismo estado en el que se recibió, esto es en *«abandono totalmente con grandes rastros y malezas y la casa a punto de derrumbarse»*.

Indicó que ambas partes apelaron el anterior fallo, pero su recurso fue declarado desierto por falta de sustentación ante el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, lo cual es lesivo de sus derechos porque se desconoció la obligación del *ad quem* de llamar a audiencia para la correspondiente sustentación.

Expresó que el Juzgador de segunda instancia, en sentencia de 5 de febrero de 2025 confirmó parcialmente la de primer grado y la modificó en el sentido de ordenar como restituciones mutuas únicamente la devolución del predio *«en*

*el estado en que fue recibido», determinación que considera incongruente y que excede las facultades del ad quem, puesto que se desconoció la existencia del contrato de promesa de compraventa del año 2017 y se limitó al petitum de la demanda sin tener en cuenta sus alegaciones y el hecho de aportarse la prueba de ese negocio por el mismo demandante.*

Añadió que no es posible la devolución del bien en el estado en el que se encontraba por los cambios que le hizo al mismo, además, aseguró que tiene derecho al reconocimiento de *«los emolumentos (...) que (...) fueron inversiones que benefician el inmueble que se encontraba en abandono total como lo evidencian»* las pruebas.

Resaltó, asimismo, que si bien el *ad quem* sostuvo que no había prueba del pago de los \$35.000.000 a su cargo, esto es contrario a lo ocurrido en el proceso porque del contrato inicial podía extraerse ese pago a futuro de ese valor, para el momento en el que le fue entregado el bien.

2. Como consecuencia de lo expuesto, solicitó *«dejar sin efectos jurídicos las sentencias (...) [censuradas] declarando la nulidad de lo decidido por lo expuesto, en su lugar tomar las correcciones a que haya lugar solicitadas en audiencias y en la apelación, por la vulneración a los derechos fundamentales enunciados y los defectos presentes»*.

3. Mediante auto de 31 de marzo de 2025 el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas remitió por competencia la tutela reseñada al Tribunal Superior de Pereira.

## **RESPUESTA DE LAS ACCIONADAS Y VINCULADOS**

1. El Juzgado Tercero Civil Municipal de Dosquebradas relató los antecedentes del asunto y pidió denegar el amparo por improcedente e indicó que la discusión propuesta por el actor ya fue materia de decisión en el proceso.

2. El Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas afirmó que no lesionó los derechos del peticionario y pidió declarar la improcedencia del amparo porque el actor no sustentó su apelación frente al fallo de primera instancia para expresar las cuestiones aquí alegadas.

3. José Humberto Bedoya Pérez, demandante en el proceso cuestionado, se opuso a la prosperidad del amparo por incumplir los presupuestos de inmediatez y subsidiariedad, además, anotó que no se lesionaron los derechos de éste, puesto que el Juez de segunda instancia resolvió el asunto conforme a lo probado y con apego a la jurisprudencia, en torno a la resolución de los contratos y las restituciones mutuas.

## **LA SENTENCIA IMPUGNADA**

La Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira declaró la improcedencia del amparo respecto *«del auto que declaró la deserción de la alzada y el fallo de segunda instancia»* por incumplir el presupuesto de subsidiariedad, puesto que

frente a la primera determinación el accionante no interpuso reposición frente al auto que le ordenó sustentar por escrito ante el *ad quem* ni contra la decisión de 3 de octubre de 2024 que declaró desierto ese recurso.

Sin embargo, concedió el amparo contra la sentencia de segunda instancia de 5 de febrero de 2025, toda vez que, en su criterio, el juez del circuito incurrió en vulneración al debido proceso por defecto procedimental, puesto que sólo tuvo en cuenta lo alegado en la demanda y no las excepciones del demandado, aquí accionante, sobre las que también debía resolver, conforme al artículo 281 y 282 del Código General del Proceso. Anotó que debió atenderse a la fijación del litigio teniendo en cuenta que, si bien el demandante no pretendía la ejecución o resolución del contrato de 5 de enero de 2017, sí se refirió a ese acto jurídico como «*hito genitor de la tenencia del bien*» y por esto debió analizarse y, además, aseguró que, aunque el demandado no se pronunciara expresamente respecto del cumplimiento o resolución ese negocio, sí alegó una presunta prórroga del mismo. Por tanto, señaló que el Juzgado del circuito

*erró al aplicar el postulado de la consonancia para descartar el examen del contrato del 05-01-2017 y negar la restitución recíproca por el incumplimiento mutuo, en vez de verificar la conexidad y coexistencia con el del 02-11-2021 como se infiere de los argumentos defensivos.*

*La contestación y el objeto del litigio imponían que se hiciera este análisis para establecer la oponibilidad frente a las partes y verificar el acato de las cargas recíprocas a tono con el clausulado compuesto; o, en contraste y como pretende el demandante, rechazar la correlación y resolver en exclusivo sobre la resolución del último contrato.*

En consecuencia, dejó sin efecto el fallo de 5 de febrero de 2025 y le ordenó al Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas que emitiera una nueva decisión con sustento en los razonamientos expuestos en la sentencia de tutela.

### **LA IMPUGNACIÓN**

La formuló José Humberto Bedoya Pérez reiterando los argumentos expuestos al contestar la demanda de tutela que, adujo, no fueron valorados por el *a quo* constitucional. Advirtió, además, que la tutela incumple el presupuesto de subsidiariedad, puesto que el accionante tenía a su alcance el recurso de apelación contra la sentencia, pero este fue declarado desierto por falta de sustentación y el actor no interpuso reposición respecto de esa decisión; asimismo, no probó la configuración de un perjuicio irremediable y «esperó semanas para presentar la tutela una vez ejecutoriado el fallo». Agregó que el Tribunal adicionó al caso una tercera instancia sobre la supuesta «incongruencia procesal», cuando en realidad lo que hay es un desacuerdo interpretativo con el debate judicial, por lo que no puede ordenarse la emisión de un nuevo fallo, pues esto implica «reabrir el proceso por el simple capricho interpretativo del actor».

Añadió que el actor no demostró circunstancias de vulnerabilidad y expresó que ha tenido una actitud temeraria, abusiva y contradictoria en el proceso y ahora en este amparo, además permanece de manera injustificada en el inmueble de su propiedad

*sin título jurídico válido, sin contrato vigente y sin pagar contraprestación alguna por el uso del bien. Pese a que el negocio jurídico de compraventa nunca se perfeccionó, el accionante se rehúsa a restituir el predio y ha optado por emplear la acción de tutela como una herramienta procesal para obstruir y dilatar el cumplimiento de las decisiones judiciales adoptadas en sede ordinaria.*

*Este uso distorsionado de la tutela -no como mecanismo de protección de derechos fundamentales, sino como estrategia para consolidar una ocupación ilegítima y gratuita- vulnera abiertamente los derechos de propiedad y debido proceso del suscrito, y contradice de manera frontal los principios de buena fe y lealtad procesal.*

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Procedencia de la acción de tutela frente a providencias judiciales.**

En línea de principio, la acción de tutela no procede contra las providencias o actuaciones jurisdiccionales, pues iría en desmedro de los principios que contemplan los artículos 228 y 230 de la Constitución Política, sin embargo, cuando los funcionarios judiciales incurren en un proceder abiertamente opuesto al ordenamiento jurídico de forma arbitraria o caprichosa y los interesados no cuentan con otro medio de defensa judicial y acuden a esta acción oportunamente, esta jurisdicción está llamada a intervenir, para remediar o evitar la vulneración de las garantías constitucionales involucradas.

Solo las providencias judiciales arbitrarias con directa repercusión en las garantías fundamentales de las partes o de terceros, son susceptibles de cuestionamiento por vía de tutela, siempre y cuando, claro está, su titular haya agotado

los medios legales ordinarios dispuestos para hacerlos prevalecer dentro del correspondiente asunto y acuda a esta jurisdicción oportunamente.

## **2. La queja constitucional.**

2.1. En el asunto que ocupa la atención de la Sala, el accionante censuró los fallos emitidos en primera y segunda instancia en el proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa que se siguió en su contra, toda vez que se ordenó la resolución del contrato suscrito el 2 de octubre de 2021 y se le impuso la devolución del predio, además, si bien en primer grado se accedió a que se le restituyeran los \$35.000.000 indexados que había pagado por el negocio, en segunda instancia se confirmó lo primero y se revocó esa última decisión. Sostuvo que los accionados lesionaron sus derechos por indebida valoración de las pruebas, puesto que probó que tenía otro contrato vigente con el demandante desde el 2017, además, no le reconocieron el valor de las mejoras plantadas en el predio y la indexación del mencionado valor había sido realizada de forma irregular.

2.2. El *a quo* constitucional concedió el amparo por defecto procedimental, puesto que consideró que el Juez del circuito accionado erró al resolver la apelación del demandante porque no valoró la demanda en contraste con los motivos que sustentaron las excepciones, tampoco valoró lo referente a la fijación del litigio y no apreció el contrato de 5 de enero de 2017 y su posible conexidad con el de 2 de octubre de 2021.

2.3 El demandante en el proceso cuestionado impugna porque, en su criterio, el amparo incumple los presupuestos de procedibilidad, particularmente la subsidiariedad porque el accionante no sustentó la apelación ni presentó recursos frente al auto que declaró la deserción de la misma. De igual modo, sostuvo que no se lesionaron los derechos de aquél porque el Juez del circuito accionado resolvió conforme a derecho el caso y anotó que el *a quo* constitucional con el fallo impugnado permitió reabrir el asunto e incluir una tercera instancia por cuestiones propias de la interpretación judicial.

### **3. Sobre la procedencia de la impugnación propuesta.**

3.1 En este asunto, examinada la queja constitucional y los soportes allegados, se establece, como lo manifestó el impugnante y demandante en el proceso cuestionado, que el amparo reclamado por el señor Juan Carlos Martínez Giraldo, contrario a lo resuelto en la sentencia impugnada, no tenía vocación de prosperidad ante el incumplimiento del presupuesto de subsidiariedad.

Lo expresado, toda vez que el accionante desaprovechó el recurso de apelación que tuvo a su alcance frente a la sentencia de 24 de julio de 2024 para exponer todas las censuras que propuso por esta vía residual y extraordinaria. Téngase en cuenta que, si bien el solicitante interpuso la apelación ante el *a quo* y el recurso fue concedido, remitidas

las diligencias al Juzgado del circuito censurado, esa autoridad lo admitió el 26 de agosto de 2024 y otorgó cinco (5) días para su sustentación conforme a la Ley 2213 de 2022, pero el actor guardó silencio frente a esa determinación, por lo cual en auto de 3 de octubre de 2024 se declaró desierto el recurso, providencia que tampoco fue recurrida en reposición por el peticionario.

Así las cosas, surge evidente el fracaso de este auxilio, puesto que como lo ha advertido la Corte de vieja data, *«el accionante no puede acudir a la justicia constitucional en pos de oportunidades defensivas adicionales, ya que la falta de proposición oportuna de los medios de resguardo diseñados para las correspondientes actuaciones, constituye una desidia procesal que no puede sanearse con la subsidiaria acción de tutela, toda vez que, como se ha reconocido ampliamente por la jurisprudencia, cuando las partes dejan de utilizar los mecanismos de protección previstos por el orden jurídico, quedan sujetas a las consecuencias de las decisiones que le sean adversas, que serían el fruto de su propia incuria, tanto más si se tiene en cuenta que al conductor de esta herramienta le está vedado injerir en las decisiones o instrucciones del juez de conocimiento, so pena de invadir su órbita funcional autónoma y quebrantar el debido proceso»* (CSJ STC6580-2021, y STC12011-2021, entre muchos otros).

Por tanto, si el actor con su silencio permitió que cobrara firmeza el auto con el cual se declaró la deserción de la apelación que interpuso contra la sentencia de primera instancia, no le es dable ahora proponer todas las censuras que pudo formular mediante ese recurso por la vía ordinaria, esto es, la supuesta apreciación insuficiente de las pruebas en cuanto a la vigencia de los contratos de promesa de

compraventa existentes y, lo concerniente a las supuestas mejoras que plantó en el bien.

3.2 Ahora, es del caso resaltar que no se halla la incongruencia advertida por el *a quo* constitucional, en la sentencia emitida por el Juez del circuito accionado como para abrirle paso al amparo, pues lo cierto es que el fallador de segundo grado tuvo en consideración *i)* que en la demanda se pidió la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 2 de octubre de 2021, *ii)* que se demostró que ambas partes incumplieron el contrato y que por tanto procedían las restituciones mutuas conforme al precedente de esta Sala -SC4801-2020 y SC11287-2016- y *iii)* que sobre esto último, teniendo en cuenta los reparos y sustentación del demandante, quien fue el apelante único, sólo procedía la entrega del predio en favor de éste, puesto que no se probó el pago de valor alguno por concepto del precio pactado, -bien para el 2017 o para el 2021-, toda vez que solo se contó con la declaración del accionante y de un testigo que se limitó a expresar que le había prestado a éste \$35.000.00 pero sin indicar el destino de ese dinero.

3.3 En este punto se agrega que ningún desconocimiento puede enrostrársele al *ad quem* reprochado en torno a los argumentos sustento de las excepciones del actor, pues en realidad sus manifestaciones, referentes a ser el contratante cumplido y haber pagado \$35.000.000, no encontraron respaldo probatorio e, incluso, se destaca que las mejoras que reclamó por vía de tutela ni siquiera fueron alegadas al contestar la demanda.

Sobre la congruencia o consonancia de las sentencias, esta Sala ha indicado que la labor de los jueces *«es estricta y concreta; la delimita las pretensiones y las excepciones demostradas o que deben ser explícitamente alegadas, y la restringe el sustrato fáctico en que unas y otras se apalancan»* (CSJ, STC11071-2024), pues se trata de *«una regla con raigambre constitucional. Por una parte, se encuentra dirigida a controlar los eventuales caprichos o arbitrariedades de los falladores de instancia y a garantizar los caros derechos fundamentales de defensa y contradicción. A su turno, permite a los litigantes saber de antemano que no van a quedar expuestos a decisiones sorpresivas, súbitas o intempestivas.»* (CSJ, SC1253-2022).

Además, en cuanto hace a la competencia de los juzgadores de segundo grado de cara a las apelaciones propuestas frente a las sentencias, la Sala ha destacado que conforme a los artículos 320, 322, 327 y 328 del Código General del proceso, el *ad quem* sólo tiene *«facultades decisorias ilimitadas»* cuando se cumplen dos condiciones; *«(i) que la apelación sea formulada por ambas partes o que la que no apeló adhiera al recurso y (ii) que la pretensión impugnativa comprenda la integridad de la providencia»* (CSJ, STC11071-2024).

Por tanto, si el contenido de la apelación no cuestiona la totalidad de la sentencia, *«el fallador queda ligado a los puntuales aspectos que hayan sido motivo de inconformidad, aun cuando sea impulsada por una y otra parte»*, así, cuando la apelación la propuso una sola de las partes, o cuando a pesar de provenir de ambas, *«los recursos no abarcan la totalidad del fallo cuestionado, las facultades decisorias del superior quedan restringidas a los “argumentos expuestos” por el o los impugnantes, los cuales*

*pueden y deben exponerse al momento de la interposición de la alzada y en la sustentación de la misma» (CSJ, SC3148-2021)*

En conclusión, el principio de congruencia exige que las decisiones judiciales se limiten a lo solicitado y demostrado por las partes y que no se resuelvan asuntos ajenos a esto, cuestión frente a la que debe precisarse que, para la *«primera instancia, la regla impone conformidad entre lo pedido, lo probado y lo decidido, por lo que el fallador no puede exceder los precisos límites que han sido demarcados por las partes en sus postulaciones»* y, en cuanto a la segunda, el *ad quem*, *«en principio, únicamente debe pronunciarse sobre aquello que fue motivo de inconformidad»* y para que pueda resolver sin limitaciones se requiere de las dos condiciones antes señaladas, esto es que, la apelación la formulen ambas partes o que quien no apeló se adhiera y que el recurso comprenda la totalidad de la sentencia.

Así las cosas, se insiste, no se evidencia lesión al principio de congruencia por parte del Juez del circuito accionado, toda vez que se limitó al objeto de la apelación interpuesta exclusivamente por el demandante, ahora impugnante, quien cimentó su recurso en que las restituciones mutuas sólo debían limitarse a la devolución del predio en su favor y no a la entrega indexada de un valor que no pagó su contraparte, aquí actora, monto que, en verdad, según lo revela el expediente, no contó con respaldo probatorio.

#### **4. Conclusiones.**

Así las cosas, se revocará la sentencia impugnada porque el amparo no tiene vocación de prosperidad al incumplir el presupuesto de subsidiariedad y no hallarse lesión al principio de congruencia.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil y Agraria, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia conocidas para, en su lugar, **NEGAR** el amparo solicitado.

Comuníquese por el medio más expedito a los interesados y remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidente (E)

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

(Ausencia justificada)

**FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

**Firmado electrónicamente por:**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez**  
**Magistrada**

**Fernando Augusto Jiménez Valderrama**  
**Magistrado**

**Octavio Augusto Tejeiro Duque**  
**Magistrado**

**Francisco Terner Barrios**  
**Magistrado**

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: BF4ADA3F1EEFA9C7FFBAB0067280C977EE578B33D51E44C510DBED3DC5150D0C**  
**Documento generado en 2025-05-22**