



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

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

STC6786-2025

Radicación nº. 11001-02-03-000-2025-01770-00

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

Bogotá D.C., nueve (9) de mayo de dos mil veinticinco (2025).

Esta Sala decide la acción de tutela instaurada por José Jobany Gómez Noreña, Leonardo Rodríguez Sánchez y José Miguel Yubero Casanova contra la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín y el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esa ciudad. Al trámite se vinculó a las partes e intervinientes en el proceso de radicado 05001310300420180049800 (01).

I. ANTECEDENTES

1. Los promotores -a través de apoderado judicial- reclaman la protección de sus garantías fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia.

2. Del escrito de tutela y de las pruebas allegadas se establecen los siguientes hechos relevantes:

2.1. La Constructora Invernorte S.A.S. prometió en venta sobre planos el proyecto urbanístico Edificio Monserrat ubicado en la calle 47 n° 72-48/52 de Medellín y suscribió contratos de compraventa: **i).** el 17 de enero de 2015 con José Miguel Yubero Casanova, respecto del apartamento 501, identificado con matrícula n° 01-1302994¹. **ii).** el 3 de febrero de 2015 con José Jobany Gómez Noreña, frente al apartamento 301 con folio inmobiliario n° 01-1302992. Y, **iii).** el 11 de febrero de 2015 con Leonardo Rodríguez Sánchez, en relación con el apartamento 601, con matrícula inmobiliaria n° 01-1302995. Allí se obligó a la firma de la escritura de compraventa y a transferir el dominio de dichos inmuebles a los prometientes compradores.

2.2. Los tutelantes formularon demanda contra la constructora, con el fin de que se declare que la promitente vendedora incumplió los contratos de compraventa. En consecuencia, se le ordene la firma u otorgamiento de la escritura pública donde transfiera el dominio de cada uno de los inmuebles y se le condene al pago de la cláusula penal por \$10'000.000 para cada uno. Subsidiariamente, pidieron la resolución de las promesas de compraventa y se condene a la restitución del valor pagado, conforme al avalúo actual de cada inmueble. Destacaron que, tienen la posesión material de los inmuebles pues, recibieron físicamente los apartamentos. No obstante, revisado el certificado de tradición y libertad de cada bien, estos cuentan con un gravamen hipotecario a favor de Ricardo León Ayora Medina

¹ Cesionario del inicial comprador Patrick William Lynch.

y María Josefa Helena Pilar Dora Barrientos Restrepo, el cual se constituyó con posterioridad a la firma de la promesa².

2.3. El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín - con auto del 23 de octubre de 2018- admitió a trámite la demanda³.

2.4. El Juzgado Sexto Penal Municipal con Función de Control de Garantías de Medellín, con oficio n° 356 del 17 de julio de 2019 informó que ordenó la suspensión de la personería jurídica de la Constructora Invernorte S.A.S.⁴. Por ello, en aplicación del numeral 1° del artículo 161 del Código General del Proceso, el despacho suspendió el proceso por prejudicialidad, hasta tanto se defina la situación jurídica de la sociedad y sea levantada la cautela decretada por la jurisdicción penal⁵. El 15 de enero de 2020 se reanudó el trámite, pues la suspensión de la personería jurídica no afecta la capacidad de cumplir con la negociación adquirida con anterioridad.⁶

2.5. Notificada la convocada, guardó silencio. El 17 de febrero de ese año, se decretaron pruebas⁷.

2.6. La Constructora, el 6 de marzo de 2020 pidió la interrupción del proceso, insistiendo que la jurisdicción penal había decretado como medida cautelar la suspensión

² Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 16 y ss, de «01PrimeraInstancia».

³ Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 175, de «01PrimeraInstancia»

⁴ Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 273, de «01PrimeraInstancia»

⁵ Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 276, de «01PrimeraInstancia»

⁶ Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 282, de «01PrimeraInstancia»

⁷ Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 283, de «01PrimeraInstancia»

de la personería jurídica de la sociedad, por lo que no tenía capacidad para obligarse o disponer sobre los derechos que se discuten. Además, porque al representante legal le impusieron medida de aseguramiento preventiva en establecimiento de reclusión, por el presunto delito de urbanización ilegal y estafa en masa. Destacó que la Superintendencia de Sociedades decretó la apertura del proceso de liquidación judicial⁸. El Juzgado, el 10 de marzo siguiente, en aplicación del numeral 1° del artículo 159 del Código General del Proceso, decretó la interrupción pedida, pues quien representa a la convocante está privada de la libertad y no ha actuado por conducto de apoderado.

2.7. El despacho, el 15 de octubre de 2020, tras verificar que el representante legal está en prisión domiciliaria, lo requirió para otorgar poder a través de mensaje de datos, conforme al artículo 5° del decreto 806 de 2020⁹. El día 30 de ese mes y año, se reanudó el trámite, pues en el término otorgado la Constructora no constituyó apoderado¹⁰.

2.8. En abril de 2021, el Agente Especial de la Constructora Invermonte S.A.S., conforme al nombramiento efectuado por la Subsecretaría de Control Urbanístico de Medellín, otorgó poder a una abogada, con el fin de representar los intereses de la demandada¹¹. A quien, el día 29 de ese mes, se le reconoció personería para actuar.

⁸ Archivo «01. Expediente completo.pdf», folio 298, de «01PrimeraInstancia»

⁹ Archivo «02. Requiere dda designe apoderado.pdf», de «01PrimeraInstancia»

¹⁰ Archivo «04. Reanuda proceso- ordena oficiar.pdf», de «01PrimeraInstancia»

¹¹ Archivo «16 Poder demandada.pdf», de «01PrimeraInstancia»

2.9. Agotado el trámite, el 17 de junio de 2021 el despacho declaró la nulidad de las promesas de compraventa realizadas con Leonardo Rodríguez Sánchez y José Jobany Gómez (apartamentos 601 y 301, respectivamente), porque dichos contratos no contenían una fecha cierta para realizar la escrituración, siendo un requisito necesario para su existencia. En ese orden, dispuso restituciones mutuas y frutos civiles para la constructora. En cuanto a la promesa de compraventa efectuada con José Miguel Yubero Casanova (apartamento 501) accedió a las pretensiones pues, si bien dicho mandato contenía la fecha cierta para la escrituración, lo cierto es que ninguna de las partes cumplió sus obligaciones¹². Esta determinación fue recurrida en apelación por ambas partes.

2.10. El Tribunal, en sede de alzada, el 13 de febrero de 2025 revocó el fallo recurrido. Y, en su lugar, accedió a la pretensión subsidiaria. Esto es, la resolución de los tres contratos de compraventa, modificando los valores de las restituciones mutuas y disponiendo frutos civiles para la demandada¹³. Decisión que no se aclaró el 19 de marzo de los corrientes¹⁴.

3. Los promotores censuran el fallo emitido por el Tribunal. En su sentir, es incongruente, en la medida en que la Constructora no contestó la demanda, sin embargo, se le reconoció frutos civiles a su favor, pese a que no fue reparo

¹² Archivo «00 Acta audiencia parágrafo.pdf», de «Audiencia parágrafo 372C.G.P.», de «01PrimeraInstancia»

¹³ Archivo «43SentenciaRevocaParcialmente.pdf», de «02SegundaInstancia»

¹⁴ Archivo «48NiegaSolicitudAclaracion.pdf», de «02SegundaInstancia»

en la litis. Además, José Miguel Yubero no apeló la sentencia de primera instancia que accedió a sus pretensiones, empero, en segunda instancia se revocó para declarar la resolución de la compraventa, agravando su condición y lesionando el principio de la no reformatio in pejus. Anotaron que, si bien el *ad quem* dispuso que las promesas de compraventa de José Jobany Gómez y Leonardo Rodríguez cumplieran todos los requisitos de validez conforme al artículo 1611 del Código Civil, lo pertinente era acceder a su pretensión principal. Esto es, ordenar la firma de la escritura pública, pues ante el incumplimiento recíproco se puede pedir el cumplimiento forzado sin el reconocimiento de perjuicios, a más que, la ausencia del documento de comparecencia a la notaría, conforme al canon 1546 *idem* no impide la exigencia del cumplimiento. Aunado, los falladores de instancia desconocieron los principios básicos de los contratos de formación bilateral, como es el cumplimiento de las prestaciones mutuas, para el caso, hubo entrega del bien y pago del inmueble.

Agregaron que la sociedad demandada está en liquidación forzosa, por lo que no hay lugar a la ejecución para pretender el pago de la condena en lo que tiene que ver con la orden de reintegrar del dinero pagado por la compra. En ese orden, la sentencia judicial ingresa extemporáneamente como título ejecutivo al grupo de acreencias de quinta categoría, por lo que sólo si sobra dinero luego de cubrir el pago de los créditos, les cancelarían a ellos.

4. Con sustento en lo narrado, piden dejar sin efectos el fallo emitido el 13 de febrero de 2025. Y, en su lugar, se ordene al Tribunal emitir una sentencia que acceda a la pretensión principal que ordene a la Constructora la transferencia del dominio de los apartamentos. Subsidiariamente, exigen *«se obligue... a que la parte demandada restituya el pago del precio entregado por los actores a la sociedad... a la fecha en la que se restituyan los inmuebles»*.

II. RESPUESTAS RECIBIDAS

1. El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín remitió el enlace para la consulta del expediente.

2. El Agente Liquidador de la Constructora Invernorte S.A.S. en Liquidación informó que la sociedad demandada está en proceso de liquidación judicial donde los inmuebles 301, 501 y 601 con sus respectivos parqueaderos fueron incorporados al activo de la Constructora, siendo prenda general de todos los acreedores, por lo que existe una imposibilidad jurídica de escritura.

3. Claudia Beatriz Álvarez Ortiz, Jesús Antonio Giraldo, Rubén Darío Trejos Álvarez, Federico Velásquez Abad, Inversiones y Negocios A y S S.A.S., Olga Inés Jaramillo Orrego, Deisy Tatiana Otálvaro, Antonio Angarita Montes, Antonio de Jesús y Francisco Merizalde Eusse, en escritos separados, unos aducen actuar como víctimas reconocidas en el juicio penal seguido en contra del representante legal de la sociedad por construcción ilegal y

estafa en masa, y otros como acreedores en el liquidatorio obligatorio de la sociedad, pidieron desestimar las pretensiones, porque la demandada está en liquidación forzada y es allí donde se deben presentar con ánimo de no vulnerar las garantías de los demás acreedores.

4. CONSIDERACIONES

1. La Sala negará el amparo invocado por las razones que se pasan a exponer.

2. En primer lugar, porque las conclusiones del juez natural no se muestran abiertamente desprovistas de fundamento, carentes de soporte o manifiestamente alejadas del orden jurídico. Y, por tanto, no se acredita la vulneración de derechos alegada. Ciertamente, el Tribunal accionado - con providencia del 13 de febrero de 2025- revocó el fallo apelado. Y, en su lugar, declaró la resolución de los contratos demandados, ordenando restituciones mutuas y el pago de frutos civiles a favor de la Constructora, basado en el régimen de los contratos, los principios que los gobiernan y las actuaciones surtidas.

2.1. En ese sentido, tras citar el artículo 1611 del Código Civil y jurisprudencia sobre la solemnidad de los contratos, especialmente, sobre el plazo o condición de la celebración del acuerdo de voluntades y del incumplimiento recíproco, resaltó que analizados los contratos de compraventa efectuados con Rodríguez Sánchez y Gómez Noreña, en concreto en su cláusula quinta, no se advierte el

vicio de nulidad señalado por el *a quo*, porque según lo acreditado la fecha para la firma de la escritura era el 8 de agosto de 2017, lo que reafirmaron los demandantes en el libelo inicial y en sus interrogatorios, sin que exista prueba que determine lo contrario. De ahí que dichos contratos cuentan con plena validez para que produzcan efectos jurídicos.

Luego, recordó el artículo 1546 del Código Civil en punto a la condición resolutoria tácita en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Destacó que, la legitimidad de la parte que pretenda el cumplimiento forzado del contrato se habilita al demostrar que el solicitante también haya cumplido con las obligaciones que tenía a su cargo. Sin embargo, José Jobany y Leonardo *«no acreditaron haber asistido a la Notaría 007 del Circuito de Medellín en la fecha y hora pactadas»*, situación que se extiende a José Miguel Yubero, quien *«tampoco arrimó ningún elemento probatorio que permitiera demostrar que, en efecto se allanó a cumplir y acudió a la Notaría 007 del Circuito de Medellín el 10 de agosto de 2017 para la suscripción de la escritura pública de compraventa»*. Entonces, no se cumple con los presupuestos axiológicos para el cumplimiento forzado, porque se evidencia un incumplimiento recíproco de las partes.

2.2. Resaltó que, si bien la jurisprudencia de esta Alta Colegiatura ha señalado que en los eventos de incumplimiento recíproco, cualquiera de las partes puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato sin indemnización de perjuicios (CSJ, SC1662-2019), lo cierto es

que, para el caso, no se acreditó el valor exacto que cancelaron los actores, pues mientras los contratos de compraventa disponen una suma, en los interrogatorios de parte expresaron otra, razón por la que lo procedente es acceder a la pretensión subsidiaria de la demanda. Esto es, la resolución de los contratos y restituciones mutuas debidamente indexadas.

2.3. Seguido, citó los precedentes CSJ, SC333-2024 y SC3201-2018 en punto de las restituciones recíprocas, precisando que se trata de una petición de oficio, que no requiere solicitud de las partes, por lo que el fallador está en la facultad de ordenar el pago de frutos. Señaló que el artículo 964 del Código Civil dispone que el poseedor de buena fe no es obligado al pago de frutos percibidos antes de la contestación de la demanda, lo percibido después están sujetos al inciso primero. Es decir, los que el dueño hubiera podido percibir teniendo la cosa en su poder. Así, *«quienes deben restituir los frutos son los demandantes y en ese orden, debe entenderse que dicha restitución de frutos será a partir del momento en que se trabó la litis, es decir, desde la notificación a la parte demandada, esto es, desde el 22 de mayo de 2019»*. Lo anterior, atendiendo su actuar de buena fe. Sumas que, luego de liquidadas, indexadas y reconociendo las mejoras, así como gastos, ordenó pagar.

2.4. En conclusión, señaló que:

la decisión de primera instancia será revocada en cuanto a la declaratoria de nulidad de los contratos de promesa de compraventa de los señores Gómez Noreña y Rodríguez Sánchez y en su lugar, procede conceder la pretensión de resolución contractual solicitada por éstos, por lo tanto, la demandada deberá

cancelar en favor de los promitentes compradores las sumas correspondientes al precio pagado y mejoras, y estos deberán restituir los inmuebles identificados con M.I. No. 01-1302992 y 01-1302995, respectivamente, y reconocer el valor de los frutos desde la fecha en que se notificó la demanda hasta la actualidad. De igual modo, la decisión será revocada en relación con la orden de cumplimiento forzado en favor del señor Yubero Casanova, y en su lugar, concederá la pretensión subsidiaria de resolución contractual, por consiguiente, la accionada deberá pagar a este el valor correspondiente al precio pagado y el demandante deberá restituir el inmueble identificado con M.I. No. 01-1302994 y pagar el valor de los frutos desde la fecha de la notificación de la demanda hasta la actualidad.

3. Para esta Sala, como se indicó, la decisión cuestionada no podría ser recibida como irrazonable pues, fue proferida por el juez natural, sirviéndose de un análisis normativo, jurisprudencial y probatorio del tema debatido. Ciertamente, el Tribunal encontró que los contratos de compraventa demandados contaban con plena validez para exigir los respectivos efectos jurídicos. No obstante, -al margen de que no hubo contestación de la demanda- existió un incumplimiento recíproco, toda vez que, si bien la Constructora no realizó la transferencia de dominio, lo cierto es que los promitentes compradores tampoco acreditaron que asistieron a la Notaría en la fecha y hora acordada para adelantar dicho trámite. En ese orden, se cumplen con los presupuestos para la resolución de los contratos -pretensión subsidiaria-, dando lugar a las restituciones mutuas.

Frente al incumplimiento recíproco, bien para el forzoso cumplimiento o la resolución del contrato, la Corte ha señalado que *«el incumplimiento grave activa el efecto resolutorio del contrato. Desde esta perspectiva, los intereses contractuales satisfechos permiten evidenciar la utilidad que ha reportado la convención. De tal manera que la ejecución del contrato deja al descubierto el trayecto que las partes*

han recorrido en procura de su utilidad y la satisfacción de sus obligaciones. Y es aquí en donde, dependiendo del caso, se logra estimar si el incumplimiento puede ser calificado como resolutorio: la gravedad de la inejecución de la prestación se revela. El juez tendrá que inferir, con los elementos del pleito, si ese incumplimiento es esencial o grave, y en dado caso declarará la resolución»¹⁵ (se resalta). Entonces, para el caso, el fallador determinó que lo procedente es la resolución de los mandatos, tal como lo pretendieron los tutelantes. Asimismo, señaló que, conforme a los precedentes jurisprudenciales, procede de oficio el reconocimiento de frutos civiles. Esto es, los demandantes actuaron de buena fe, por lo que, conforme al artículo 964 del Código Civil, tal emolumento deberá ser reconocido desde que se trabó la litis.

4. Así las cosas, se evidencia que entre la decisión controvertida y lo argumentado por la parte accionante existe una disparidad de criterios, sin que sea el juez constitucional el llamado a dirimir la controversia, como si fuera un juez de instancia, pues esta acción especial no fue prevista para que el operador judicial intervenga como árbitro y determine cuáles de los planteamientos valorativos y hermenéuticos del juzgador o de las partes resultan ser los más acertados, ni para realizar, con esa excusa, una revisión oficiosa del asunto, máxime que, como se indicó, la decisión se soportó en la actuación desplegada por el tutelante, quien no demostró que hubiera realizado los pagos acordados, circunstancia que no puede desconocerse por el juez constitucional.

¹⁵ CSJ, SC436-2023.

5. Por demás, se evidencia que la supuesta vulneración del principio de la no reformatio in pejus alegada a favor de José Miguel Yubero **es inexistente** y mal puede predicar la violación de sus atributos esenciales cuando el menoscabo revelado no ha ocurrido. Ello, porque si bien él no recurrió en apelación el fallo de primera instancia que accedió a su pretensión de cumplimiento, lo cierto es que ese reparo sí fue recurrido en alzada por la contraparte, quien era la vencedora de la litis y alegó, además de la imposibilidad de escrituración, el incumplimiento de aquél al mandato prometido. De ahí que, dicho remedio habilitó el estudio ante el *ad quem* y del cual, oportunamente se le corrió traslado al tutelante. Sobre ese aspecto, la Sala frente a la inexistencia de un comportamiento reprimible por parte de la autoridad criticada, ha dicho que no puede abrirse paso al abrigo constitucional, ya que,

«[P]artiendo de una interpretación sistemática, tanto de la Constitución, como de los artículos 5o y 6o del [Decreto 2591 de 1991], se deduce que la acción u omisión cometida por los particulares o por la autoridad pública que vulnere o amenace los derechos fundamentales es un requisito lógico-jurídico para la procedencia de la acción tuitiva de derechos fundamentales (...) En suma, para que la acción de tutela sea procedente requiere como presupuesto necesario..., que las acciones u omisiones que amenacen o vulneren los derechos fundamentales existan (...), ya que “sin la existencia de un acto concreto de vulneración a un derecho fundamental no hay conducta específica activa u omisiva de la cual proteger al interesado (...) (T-013 de 2007) (CC T-130/14, citada en CSJ STC137-2021)» (CSJ STC3090-2021, 25 mar. 2021, rad. 2021-00041-01).

6. Finalmente, frente a la pretensión subsidiaria de que se obligue a que la Constructora les restituya el pago del precio a la fecha en que se restituyan los inmuebles, porque dicha sociedad está en liquidación forzosa y sus acreencias

ingresarían en quinta categoría ante la Superintendencia, la Sala advierte que al resultar razonable la determinación criticada -pretensión principal-, no hay lugar a pronunciarse sobre la subsidiaria, sumado a que la misma es de connotación meramente económica y ajeno a la tutela. Por lo tanto, cualquier reparo frente a la ejecución, otras son las vías.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NIEGA** el amparo reclamado. **Notificar** esta providencia a los interesados por el medio más expedito, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. En caso de no ser impugnada, enviar el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Hilda González Neira
Presidenta de la Sala

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternera 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: EC15B1D7CD1358DE8367521ADE707B36D847F33275F884A2B3AE8AA0580C5309

Documento generado en 2025-05-12