

TEMA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO - La legitimación en la causa para pretender la resolución del contrato de promesa reposa, exclusivamente, en el contratante cumplido o allanado a cumplir. Debiendo los demandantes, pagarles a los demandados, y habiendo confesado que no actuaron de tal manera, no fueron contratantes cumplidos y, por tanto, no están legitimados en la causa para pretender la resolución del contrato de promesa. /

HECHOS: (MMA) Y (LRPR) pretenden que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 16 de diciembre de 2009; que se condene a la señora (AMJG) y a sus hijos (G) y (LD) a restituirles los \$650.000.000 que pagaron en la fecha recién descrita; que se condene a los mismos sujetos al pago de la cláusula penal sancionatoria equivalente a \$50.000.000. El A quo declaró la falta de legitimación en la causa por activa. Recordó que el titular de la acción resolutoria, indefectiblemente lo es, el contratante cumplido, o que se haya allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden. Corresponde a la Sala determinar si los demandantes fueron contratantes cumplidos o allanados a cumplir, de modo que estén legitimados en la causa para pretender la resolución del convenio suscrito; solo si la respuesta es afirmativa, corresponderá evaluar si los demandados incumplieron injustificadamente con las prestaciones que asumieron, más lo que consecuencialmente de allí se derive y según se haya alegado por las partes.

TESIS: Es diáfano que el punto neurálgico a resolver es si los promitentes compradores del convenio celebrado el 16 de diciembre de 2009 fueron contratantes cumplidos o allanados a cumplir, puesto que de ningún otro modo acreditarían su legitimación en la causa para pretender la resolución del contrato antedicho. Esto último no ofrece ninguna duda, gracias a la claridad dimanada del artículo 1546 del C. Civil, según el cual solo el contratante cumplido o que se allanó a cumplir puede invocar el cumplimiento o la resolución de dicho convenio, o, pues como de vieja data lo ha decantado la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia: “el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y de incumplimiento en el demandado u opositor” (...) los demandantes alegaron haber satisfecho la prestación que les era exigible, no por haber pagado los \$650.000.000 directamente a los promitentes vendedores, pues expresamente reconocen que así no fue, sino porque estos últimos autorizaron que la obligación dineraria le fuera entregada a los hermanos (JI) y (JA). No obstante, (AMJG), quien fuera la integrante del extremo pasivo con mayor participación en el iter negocial, afirmó no haber autorizado el pago a ningún otro sujeto distinto a ella o sus hijos. (...) Se trata de dos declaraciones diametralmente opuestas de las que no puede extraerse una verdad común respecto de a quién debía hacerse el pago; es que a nadie ha de creérsele por el simple hecho de afirmar, menos cuando su dicho favorece la tesis que profesa. De suyo, es necesario prestar especial atención a los demás medios de prueba recaudados a lo largo del trámite, y qué mejor que a los testimonios rendidos por los presuntos autorizados a recibir los \$650.000.000 objeto de la promesa, los hermanos (JI) y (JA). (...) De la evaluación integral del material suasorio, es evidente que no existe prueba de la alegada autorización de pago proveniente de los promitentes vendedores hacia los hermanos (JI) y (JA), como quiera que estos ni siquiera conocían que esa obligación existió para el 16 de diciembre de 2009. En otras palabras, el entendimiento que demostraron los supuestos autorizados por (AMJG), para recibir el pago al que se obligaron los demandantes (LRPR) y (MMA), fue que ella ni siquiera debía recibir pago alguno, puesto que ya se le había remunerado con anterioridad por parte del señor (ES). Así las cosas, no es verdad, o por lo menos no se probó, que en efecto obtuvieron autorización para recibir el pago, por el contrario, lo evidenciado es que nunca entendieron causada

tal obligación a cargo de los promitentes compradores y a favor de los promitentes vendedores. (...) No habiendo otro sujeto autorizado para recibirlo, para que el pago sea válido debe hacerse ... al acreedor mismo, como es apenas lógico en un contrato bilateral, oneroso y conmutativo como el de promesa, en el que los sujetos se obligan recíprocamente, reporta utilidad para ambos, y la prestación debida por cada uno se mira como equivalente a lo que la otra parte debe hacer a su vez. En pocas palabras, su afirmación uniforme de no haber pagado dinero alguno a los promitentes vendedores es lo mismo a la confesión de su incumplimiento. (...) Así las cosas, resta poco para confirmar íntegramente la decisión de instancia, porque debiendo (LRPR) y (MMA), pagarle a (AMJG) y a sus hijos (G) y (LD) el 16 de diciembre de 2009, y habiendo confesado que no actuaron de tal manera, no fueron contratantes cumplidos y, por tanto, no están legitimados en la causa para pretender la resolución del contrato de promesa fechado como se indicó. Siendo innecesaria cualquier otra evaluación sobre el posible incumplimiento de los promitentes vendedores. Todo lo cual implica directamente la desestimación de las pretensiones por no superarse los presupuestos materiales de la acción y, de suyo, resulta improcedente la verificación de si alguna excepción de fondo ha resultado probada a lo largo del trámite.

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 30/04/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, tres (03) de abril de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Declarativo verbal
Radicado	05001310300120200009701
Demandantes:	Luis Ramiro Palacios Roldán y otra
Demandados:	Adriana María Jaraba Gaviria y otros
Providencia:	Sentencia Nro. 014
Tema:	La legitimación en la causa para pretender la resolución del contrato de promesa reposa, exclusivamente, en el contratante cumplido o allanado a cumplir.
Decisión	Confirma
Ponente:	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala a emitir sentencia mediante la cual resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la decisión proferida el 23 de agosto de 2022 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín, en el proceso declarativo con trámite verbal – de resolución de contrato de promesa de compraventa, promovido por Mercedes Montoya Álvarez y Luis Ramiro Palacios Roldán, en contra de Adriana María Jaraba Gaviria, Gustavo y Linda Daniela Gaviria Jaraba.

I. SÍNTESIS DEL CASO¹

1. Fundamentos fácticos.

1.1. Mediante contrato suscrito el 16 de diciembre de 2009, Adriana María, Linda Daniela y Gustavo, prometieron venderle a Mercedes y Luis Ramiro los eventuales derechos que obtuvieran de la sucesión del señor Gustavo Gaviria Berrío, que se adelantaba ante el Juzgado Primero de Familia de Medellín. En específico, aquellos derechos sucesorales en relación con la parcela de terreno

¹ [17 DdaCorregidaCompleta.pdf](#)

número 35, integrante de la Unidad Cabañas del Hato y ubicada en el municipio de San Jerónimo, con matrícula inmobiliaria número 029-1100 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán. El contrato de promesa incluyó, entre otras, las siguientes obligaciones:

- El precio de la futura venta sería de \$650.000.000, que debían ser pagados en su totalidad por los promitentes compradores a la fecha de suscripción de la promesa.

- La escritura pública de compraventa debía otorgarse en la notaría cuarta de Medellín, a las 10 am del quinto día hábil siguiente al registro de la adjudicación en sucesión a favor de los promitentes vendedores.

- Desde la misma fecha, 16 de diciembre de 2009, a los promitentes compradores se les hizo entrega material del inmueble, con todas sus anexidades y mejoras.

- Se indicó que cualquier promesa de compraventa suscrita con anterioridad a la actual, perdía toda vigencia, siendo eficaz únicamente esta última.

- En caso de incumplimiento por alguno de los contratantes de cualquiera de las obligaciones allí contenidas, aquel debía pagar la cláusula penal sancionatoria por valor de \$50.000.000.

1.2. El 4 de marzo de 2011 se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán la sentencia 685 proferida el 10 de diciembre de 2010, por medio de la cual se adjudicó a Adriana María el bien prometido en venta. Sin embargo, en vez de comunicarle a los promitentes compradores que ya se le había adjudicado el inmueble, procedió a constituir hipoteca en favor de su familiar Jorge Andrés Jaraba Posada el 2 de octubre de 2013; quien promovió proceso ejecutivo hipotecario, que derivó en la diligencia de secuestro practicada el 7 de noviembre de 2014, fecha a partir de la cual los demandantes se enteraron del incumplimiento contractual, y fueron despojados de la posesión que ostentaban desde el 2009.

Luego, el 29 de enero de 2016 se canceló la garantía que figuraba sobre el inmueble objeto de la litis y, a título de dación en pago, la dueña Adriana transfirió

el 25% del dominio a favor de Jorge Andrés; el restante 75% lo traditó a título de compraventa en favor del mismo familiar. El 10 de febrero de 2016, este último sujeto, una vez propietario, procedió a constituir hipoteca en favor de Luis Fernando Giraldo Montoya, la cual fue cancelada el 22 de noviembre del mismo año por mutuo acuerdo entre las partes. En aquella fecha, también, Jorge Andrés Jaraba traditó el bien identificado *ut supra* en favor de Luz Mally Pineda y Ramón Antonio Quintero.

1.3. Durante el tiempo en que los ahora demandantes poseyeron el inmueble, no recibieron fruto alguno de este sino que, por el contrario, debieron pagar su mantenimiento, administración de la copropiedad el Hato, servicios públicos, impuesto predial y prestaciones sociales del *mayordomo* que laboraba para la conservación del bien. Incluso, realizaron mejoras por valor superior a los \$18.000.000.

2. Síntesis de las pretensiones.

Se concretan en lo siguiente: (I) que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 16 de diciembre de 2009; (II) que se condene a Adriana María, Linda Daniela y Gustavo a restituirles los \$650.000.000 que pagaron en la fecha recién descrita; (III) que se condene a los mismos sujetos al pago de la cláusula penal sancionatoria equivalente a \$50.000.000.

3. Contestación de la demanda².

Si bien acudieron al proceso personalmente, tomaron el trámite en el estado en que se encontraba³ y, por ende, su curador ad litem fue quien se pronunció expresamente frente a los componentes fácticos de la demanda, de cuya lectura se extrae que afirmó ciertos todos aquellos respaldados en el contrato de promesa de compraventa aportado, y aseveró no constarle los demás. No propuso excepciones de mérito, más allá de recordarle al juzgador que cumpliera con su deber, al formular la *excepción genérica*.

4. Sentencia de primera instancia.⁴

² [41 CuradorAdLitemRespondeDda..pdf](#) / Páginas 1 a 4

³ [48 ResuelvePeticionesdeDdosyFijaFechaConciliaciónMar28-22.pdf](#)

⁴ [62 TestigoJairoAgudelo Alegatos FALLO ApelacionAgo23-22.mp4](#)/ La evaluación del caso concreto inicia a partir del minuto 1:39:20

El A quo declaró la falta de legitimación en la causa por activa. Recordó que *el titular de la acción resolutoria, indefectiblemente lo es, el contratante cumplido, o que se haya allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden, e incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento de la parte que demanda.* En ese orden, y una vez tuvo por válido el convenio que se endilgó incumplido, halló probado que los promitentes compradores confesaron que no pagaron los \$650.000.000 a la promitente vendedora que, de acuerdo al contrato de promesa, era a quien le debían la prestación desde el mismo día de la suscripción de esta; sino que lo hicieron a los hermanos Jairo Iván y Jaime Agudelo directamente. O lo que es igual, no cumplieron con su débito contractual. Luego, sobre la conducta de las promitentes vendedoras indicó que *el día 11 de marzo de 2011 se debió verificar la elevación de escritura pública a favor de los promitentes compradores del inmueble, lo que realmente -por no haber ocurrido- constituye un incumplimiento al mismo contrato de promesa.*

En últimas que, *acreditado el incumplimiento contractual de ambas partes, y no solicitada la resolución por mutuo disenso, se abre paso declarar de forma oficiosa la excepción de falta de legitimación en la causa por activa para pedir la resolución del contrato.*

5. Impugnación⁵.

El recurso de alzada interpuesto inmediatamente después de notificado el fallo en estrados, fue sustentado por medio del escrito que a continuación se sintetiza:

Endilgó una inadecuada valoración de la prueba, puesto que sí se logró demostrar que los promitentes compradores pagaron los \$650.000.000 pactados en el contrato bajo estudio; es cierto que lo hicieron a los hermanos Jairo Iván y Jaime Agudelo y no directamente a los promitentes vendedores, pero con plena aquiescencia de Adriana María. No se tuvo en cuenta que, *no obstante la señora Mercedes y el señor Ramiro haber pagado la finca a un tercero (fue pagado a los hermanos Agudelo), al aceptar en la promesa de compraventa objeto de esta*

⁵ [11MemorialAmpliacionSustentacion.pdf](#)

demanda, que el precio se pagaría a la firma de ésta, que ya había sido entregado materialmente a los promitentes compradores y que dejaba sin vigencia las promesas celebradas con anterioridad, en especial las celebradas con Marco Aurelio y Erasmo Saldarriaga, dicho pago es válido.

Entonces, de haber valorado aquello, no hubiese sido otra la conclusión más que Ramiro y Mercedes fueron contratantes cumplidos. Y, por supuesto, que los promitentes vendedores no lo fueron por haber ocultado desde el 04 de marzo de 2011 que se les adjudicó el inmueble prometido, y nunca dieron aviso a los futuros compradores que se había cumplido la condición para el perfeccionamiento del contrato. Supuesto de hecho que debió conducir a la resolución del convenio del 16 de diciembre de 2009, la restitución a los promitentes compradores de los \$650.000.000 pagados, y la condena al pago de la cláusula penal sancionatoria a cargo de los promitentes vendedores.

6. Pronunciamiento de los no recurrentes.⁶

La parte demandada dejó clara su oposición a la prosperidad de los reparos concretos referidos y solicitó que la decisión se mantuviera intacta; de golpe, porque *el dinero sí se pagó, pero a las personas equivocadas (Hermanos Agudelo) (...) culpa no es de mi defendida que el Señor Ramiro haya pagado a quien no era y como dice el refrán: el que paga mal, paga dos veces (...) porque mi poderdante no dio autorización a los Agudelo de recibir los dineros, por cuanto nadie le había pagado su bien.* En segundo lugar, abordó todo el iter negocial e insistió en que ninguno de los sujetos que mostró interés en comprar la propiedad, esto es, Erasmo Saldarriaga, Marco Aurelio Mejía, Jairo Iván y Jaime Agudelo, Ramiro Palacio o Mercedes Montoya, procedió con pago alguno en el momento en que tal prestación les fue exigible, a pesar de que todos *tuvieron la posesión por varios años* e, incluso afirmó que *entre los mismos firmaron actos a espaldas de Adriana.*

II. PROBLEMAS JURÍDICOS.

Corresponde a la Sala entonces, congruente con los reparos concretos y el pronunciamiento frente a los mismos, preliminarmente, determinar si los demandantes fueron contratantes cumplidos o allanados a cumplir, de modo que

⁶ [13MemorialOposicionSustentacio.pdf](#)

estén legitimados en la causa para pretender la resolución del convenio suscrito el 16 de diciembre de 2009; solo si la respuesta es afirmativa, corresponderá evaluar si los demandados incumplieron injustificadamente con las prestaciones que asumieron, más lo que consecuencialmente de allí se derive y según se haya alegado por las partes.

III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

3.1. Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad; igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo, no habiendo discusión frente a este punto.

3.2. De otro lado, claro es que la competencia de este Tribunal se circunscribe en examinar únicamente las concretas inconformidades señaladas por el apelante, así como lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, *“...Es en el Código General del Proceso donde se implementó el «recurso de apelación» en el campo civil, mismo que refiriéndose a sentencias contempla para el reclamante tres pasos distintos: la interposición, la exposición del reparo concreto y la alegación final. En ese orden de ideas, el inconforme durante el término de ejecutoria deberá discutir los elementos de la providencia que le generen malestar y expresar de forma breve los mismos, toda vez que el enjuiciador de segundo grado solamente basará su examen en las objeciones concretas que el suplicante haya formulado tal y como lo describe el inciso 1º del artículo 320 Ibídem, siendo competente únicamente para pronunciarse de lo expuesto por ese sujeto procesal tal y como reza el inciso 1º del canon 328 siguiente. Seguidamente tiene operancia la etapa ante el superior, no menos importante y destinada al desarrollo y sustento de lo ya anunciado en precedencia (...)”*⁷.(Subrayas nuestras), a lo cual entonces procederemos.

3.3. De los reparos relativos a la legitimación en la causa por activa.

Es diáfano que el punto neurálgico a resolver es si los promitentes compradores del convenio celebrado el 16 de diciembre de 2009 fueron

⁷ (STC 11429-2017). (STC 2423-2018 y STC 3969-2018), reiterada en Sentencia STC 4673-2018.

contratantes cumplidos o allanados a cumplir, puesto que de ningún otro modo acreditarían su legitimación en la causa para pretender la resolución del contrato antedicho. Esto último no ofrece ninguna duda, gracias a la claridad dimanada del artículo 1546 del C. Civil, según el cual solo el contratante cumplido o que se allanó a cumplir puede invocar el cumplimiento o la resolución de dicho convenio, pues como de vieja data lo ha decantado la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia:

“(...) el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y de incumplimiento en el demandado u opositor (...)”⁸

Luis Ramiro y Mercedes alegaron haber satisfecho la prestación que les era exigible, no por haber pagado los \$650.000.000 directamente a los promitentes vendedores, pues expresamente reconocen que así no fue, sino porque estos últimos autorizaron que la obligación dineraria le fuera entregada a los hermanos Jairo Iván y Jaime Agudelo. No obstante, Adriana María, quien fuera la integrante del extremo pasivo con mayor participación en el iter negocial, afirmó no haber autorizado el pago a ningún otro sujeto distinto a ella o sus hijos; literalmente indicó a la pregunta del *A quo*:

“(...) ¿en ningún momento usted acordó con el señor Luis Ramiro que él le pagara a los Agudelo el precio de la finca, de \$650.000.000, (...) y así usted estaba conforme con la negociación? Respondió: No señor juez (...) yo nunca dije que yo estaba de acuerdo en que Ramiro le haya pagado a los Agudelo (...)”⁹

Aunado a lo recién expuesto, también narró:

“(...) Yo firmé señor Juez, y después de que firmo el contrato, él (Luis Ramiro) me dice en mi cara: yo la finca no la pago dos veces. Él me lo dijo a mí, que él ya la había pagado, y yo: pero no me la pagó a mí (...)”¹⁰

⁸ CSJ – SC de 7 mar 2000, rad. número 5319. Reiterada en SC1209-2018 M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁹ [56 InterrgtDddaAdrianaJul28-22.mp4](#) / A partir del minuto 45:45

¹⁰ Ibidem / A partir del minuto 12:20

Se trata de dos declaraciones diametralmente opuestas de las que no puede extraerse una verdad común respecto de a quién debía hacerse el pago; es que a nadie ha de creérsele por el simple hecho de afirmar, menos cuando su dicho favorece la tesis que profesa. De suyo, es necesario prestar especial atención a los demás medios de prueba recaudados a lo largo del trámite, y qué mejor que a los testimonios rendidos por los presuntos autorizados a recibir los \$650.000.000 objeto de la promesa, los hermanos Jairo Iván y Jaime Agudelo.

Sus testimonios deberán evaluarse al detalle, toda vez que es natural su interés en que resulte acreditado el justificante de que Luis Ramiro les haya pagado la totalidad del dinero a ellos directamente, cual es la autorización otorgada por Adriana María. En otras palabras, las declaraciones de los hermanos Agudelo, por cuanto su mero dicho podría explicar razonadamente su incremento patrimonial y no el de los promitentes vendedores, generan un criterio menos fiable al tiempo de resolver el cargo, sin que por ello deban ser descartadas.

- **Al rendir su declaración, Jaime Agudelo¹¹ narró que:** *no tengo clara la promesa de compraventa entre los actuales demandantes y demandados (...) no la vi, pero ellos hicieron una compraventa donde don Ramiro decía: yo me hago responsable aquí con doña Adriana y no hay problema, casi como saliéndome yo de ahí. (...) Luego dijo que era cierto que entre él y su hermano acordaron con Adriana y sus hijos la celebración de la promesa de compraventa entendiendo que a ella se le había pagado la finca, y que el paso siguiente era que saliera la sucesión y escriturarle la finca a don Ramiro.*

La manifestación anterior es contradictoria con las subsiguientes, toda vez que, aunque dijo no conocer el negocio, afirmó haber *acordado, de manera expresa y clara, que firmando esa promesa de compraventa, ella (Adriana) entendía que había recibido el pago de la finca.* Pero que ese acuerdo no quedó consignado en el documento del 16 de diciembre de 2009 porque *esto se volvió fue de confianza, y entonces acordamos que Ramiro firmaba la compraventa con Adriana y que él quedaba detrás de ella para que le escriturara.* Y esta última aseveración, relativa a la *confianza*, fue el sustento de todo su relato, pero nada concreto indicó. Inclusive, una vez surtida la etapa de asunción de la totalidad del testimonio, lo que se percibe

¹¹ [61 TestigoJaimeAgudeloAgo23-22.mp4](#) / A partir del minuto 3:15

es una narración etérea, poco clara y llena de especulaciones. Tanto, que el juzgador puso de presente tal situación y le llamó la atención al declarante en múltiples ocasiones para que no transitara el camino de las suposiciones, a lo que no obstante tendió constantemente.

- **Por su parte, Jairo Iván¹²** sostuvo que: *no conozco la promesa de compraventa. Cuando nosotros le recibimos la finca a Erasmo Saldarriaga, se la vendimos a Ramiro Palacios; cuando se la vendimos a él, nos sentamos con doña Adriana, ella aceptó que la finca estaba paga, le pedimos permiso para vendérsela a don Ramiro y efectivamente él nos la pagó, y doña Adriana avaló todo el negocio.* No obstante, en lo atinente a la prerrogativa de los promitentes vendedores de exigir el pago por parte de Luis Ramiro y Mercedes, lo cual en el *sub judice* no se discute, ya que no se ha puesto en duda la exigibilidad de las obligaciones contenidas en el contrato fechado en diciembre de 2009 -inclusive, el litigio quedó fijado únicamente en determinar si aquellas fueron satisfechas¹³-, expresamente indicó: (...) *a raíz de todo este problema que le quitaron la finca a don Ramiro se dio a la luz que existía un contrato entre don Ramiro y doña Adriana; de hecho, sabíamos pues que existía, porque en determinado momento nosotros dejamos de actuar en el negocio y ellos se siguieron entendiendo (...) a mí no me correspondía pagarla (la finca) porque Erasmo Saldarriaga, en su negociación, ya se le había pagado. (...) De parte de nosotros, en cuanto a la finca, no se le entregó ningún dinero a Adriana, porque nosotros no se la compramos a ella.*

El juez interrogó, *¿por qué hacen una promesa de compraventa, entre la señora Adriana y sus hijos, y los demandantes, si como dice usted ya le habían pagado todo a la señora Adriana por esta finca?* Y respondió: *yo creo que la intención de don Ramiro de haber hecho una promesa de compraventa con la señora Adriana, radica en que fuera directo la escrituración, que no estuviéramos nosotros de por medio, que no estuviera el señor Erasmo.* El juez insistió, *¿aun cuando en esa promesa que se firmó se dijera que se le pagaba a doña Adriana \$650.000.000?* Y contestó: *como le dije antes, la promesa de compraventa no la he visto escrita como tal, sé que se firmó, pero no conozco la promesa como para decir que le iba a pagar o no le iba a pagar a ella.*

¹² [62 TestigoJairoAgudelo Alegatos_FALLO_ApelacionAgo23-22.mp4](#) / A partir del minuto 4:55

¹³ [57 FijacionHechosLitigioDtaPbasJul28-22.mp4](#) / A partir del minuto 8:35

De la evaluación integral del material suasorio, es evidente que no existe prueba de la alegada autorización de pago proveniente de los promitentes vendedores hacia los hermanos Agudelo, como quiera que estos ni siquiera conocían que esa obligación existió para el 16 de diciembre de 2009. En otras palabras, el entendimiento que demostraron los supuestos autorizados por Adriana María para recibir el pago al que se obligaron Luis Ramiro y Mercedes, fue que ella ni siquiera debía recibir pago alguno, puesto que ya se le había remunerado con anterioridad por parte del señor Erasmo Saldarriaga. Así las cosas, no es verdad, o por lo menos no se probó, que en efecto obtuvieron autorización para recibir el pago, por el contrario, lo evidenciado es que nunca entendieron causada tal obligación a cargo de los promitentes compradores y a favor de los promitentes vendedores.

Desde luego, no habiendo otro sujeto autorizado para recibirlo, *para que el pago sea válido debe hacerse (...) al acreedor mismo*¹⁴, como es apenas lógico en un contrato *bilateral, oneroso y conmutativo* como el de promesa, en el que los sujetos *se obligan recíprocamente*¹⁵, *reporta utilidad para ambos*¹⁶, y *la prestación debida por cada uno se mira como equivalente a lo que la otra parte debe hacer a su vez*¹⁷. En pocas palabras, *do ut des*. Ergo, su afirmación uniforme¹⁸¹⁹ de no haber pagado dinero alguno a los promitentes vendedores es lo mismo a la confesión de su incumplimiento.

Así las cosas, resta poco para confirmar íntegramente la decisión de instancia, porque debiendo Luis Ramiro y Mercedes pagarle \$650.000.000 a Adriana María y sus hijos el 16 de diciembre de 2009²⁰, y habiendo confesado que no actuaron de tal manera, no fueron contratantes cumplidos y, por tanto, no están legitimados en la causa para pretender la resolución del contrato de promesa fechado como se indicó *ut supra*. Siendo innecesaria cualquier otra evaluación sobre el posible incumplimiento de los promitentes vendedores. Todo lo cual implica directamente la desestimación de las pretensiones por no superarse los presupuestos materiales de la acción y, de suyo, resulta improcedente la verificación de si alguna excepción de fondo ha resultado probada a lo largo del trámite.

3.4. Conclusión.

¹⁴ Código Civil. Artículo 1634.

¹⁵ Ibidem. Artículo 1496.

¹⁶ Ibidem. Artículo 1497.

¹⁷ Ibidem. Artículo 1498.

¹⁸ [54 InterrgMercedes-ArturoJul28-22.mp4](#) / A partir del minuto 49:10

¹⁹ Ibidem / A partir del minuto 17:40

²⁰ [06 PromesaCompravAdrianaAGustavoyDaniela.pdf](#) / Páginas 5 y 9

Consecuente con lo expuesto, deviene ineludible la confirmación íntegra de la decisión de primera instancia; y según lo dictado por el numeral 3 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas en esta instancia a la parte demandante, a quien se le resolvió desfavorablemente el recurso de apelación. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$2.847.000.

IV. DECISIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

FALLA:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia del 23 de agosto de 2022 proferida por el por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín, que declaró la falta de legitimación en la causa por activa.

SEGUNDO. CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante, y a favor de la demandada. El Magistrado sustanciador **FIJA** como agencias en derecho la suma de \$2.847.000, correspondientes a dos (2) SMLMV.

TERCERO. NOTIFÍQUESE esta providencia a los sujetos procesales y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 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: **351d1488ad2056d0559924d63ea73dcc46067e230c4b148ac96fbb3ebc8417f5**

Documento generado en 04/04/2025 04:03:50 PM

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