

TEMA: ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LAS ACCIONES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO-

Imposibilidad de ejecución de las obligaciones y frustración de una condición suspensiva como causales de exoneración de cumplimiento de un contrato. Cuando la causa de que no sea posible ejecutar una obligación o que falle una condición es el incumplimiento de una de las partes, esta debe indemnizar los perjuicios que cause a su contraparte.

HECHOS: El 19 de noviembre de 1992, Luz Elena Arango Vásquez y Luis Octavio Aristizábal Gómez celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un predio en Medellín. Aristizábal Gómez no cumplió con la entrega del inmueble ni con la realización del reglamento de propiedad horizontal necesario. Luis Octavio Aristizábal Gómez falleció el 16 de octubre de 2008, dejando herederos determinados e indeterminados. Por tanto, las pretensiones de la Demandante son el cumplimiento del contrato, esto es, solicitar la suscripción de la escritura pública de compraventa; resolución del contrato, en caso de no ser posible el cumplimiento, pedir la resolución del contrato y la devolución de \$202.556.000; y enriquecimiento sin causa, esto es, reconocer un enriquecimiento sin causa en el patrimonio de Aristizábal Gómez y ordenar la indemnización correspondiente. El juez de primera Instancia, denegó el cumplimiento por la imposibilidad de ejecutar el contrato debido a la falta de desenglobe del predio, pero concedió la resolución, ordenando a los herederos pagar \$202.556.000 a Luz Elena Arango Vásquez, indexados desde el 22 de marzo de 2022, y la restitución del bien. Al agrupar las críticas de las partes contra la sentencia, en problemas jurídicos se pueden delimitar los siguientes: **a)** ¿Es posible considerar a Luz Elena Arango Vásquez como una contratante cumplida? [...]; **b)** ¿Las obligaciones de la promesa eran ejecutables o se habían extinguido por alguna causal legal? [...]; **c)** ¿Era posible condenar a los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez a pagar los perjuicios que este causó?

TESIS: (...) dado que la demandante pidió como pretensión principal la de cumplimiento del contrato, a esta le correspondía demostrar que cumplió todas las obligaciones a que se comprometió, independientemente de la labor de su contraparte. En lo relativo al pago del precio, se reitera, esto quedó documentado desde la suscripción del contrato de promesa. Y en lo referente a la comparecencia a la notaría en la fecha y hora pactadas, esto también quedó registrado en el acta de comparendo nro. 23 de la Notaría 16 del Círculo de Medellín, documento cuya autenticidad o veracidad no fueron disputadas en este pleito, ni ofrece motivos al tribunal para desestimar su poder de convicción. Es decir, que sí resultó razonable la conclusión del juzgado de primera instancia relativa a que Luz Elena Arango Vásquez fue una contratante cumplida, y por ello podía pedir la ejecución forzada del contrato. Sea el momento para anotar que dentro del expediente no aparece documentado que para el momento de presentación de la demanda «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» haya sido sometido al régimen de propiedad horizontal, luego resulta imposible exigirle a la demandante su comparecencia a la notaría cuando la condición pedida por los apelantes no sucedió dentro del plazo pactado en el contrato.(...) Según lo expuesto por la doctrina, con sustento en lo regulado en los arts. 1543, 1561, 1563, 1603 – 1605, 1615, 1616, 1729 – 1739 y 1870 del C.C. y 1 de la Ley 95 de 1890, aunque un contrato sea válido y eficaz, sus obligaciones pueden extinguirse cuando no exista la posibilidad ejecutarlas, esto aplicando el viejo aforismo de que «*nadie está obligado a lo imposible*». Sin embargo, se reconoce que, al evaluar esa situación, se debe verificar si la causa de esa imposibilidad proviene de un evento objetivo, invencible, imprevisible e insuperable para las partes, esto es, una situación de fuerza mayor o caso fortuito, o si, por el contrario, la imposibilidad es imputable, directa o indirectamente, a un acto de dolo o culpa del deudor.(...) cuando media culpa o dolo del deudor, este debe pagar a su acreedor la correspondiente indemnización de perjuicios.(...) Según el art. 1870 del C.C., una condición necesaria para la existencia de una compraventa es que la cosa objeto del contrato exista, tanto desde el punto de

vista físico, como desde el jurídico. Por lo cual, indica la norma, que la venta de cosa inexistente no produce efecto alguno. (...) la Sala no considera que lo ocurrido en el presente asunto se acople a una imposibilidad de ejecución, puesto que, tal y como propone la parte demandante, sí hay formas de llevar a cabo la obligación acordada por las partes.(...) cuando la condición es potestativa, esto es, un hecho que depende de la voluntad del acreedor o del deudor, según la clasificación prevista en el art. 1534 del C.C., siempre resulta razonable evaluar si la persona obligada a ejecutar el acto del cual pende el nacimiento de la obligación actuó en la forma acordada en el contrato o si incurrió en culpa o dolo frente al hecho prometido, caso en el cual podría ser responsable de los perjuicios que el fallo de la condición cause a su contraparte.(...) Al aplicar los anteriores lineamientos a este caso, se observa que la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa pactada por Luis Octavio Aristizábal Gómez y Luz Elena Arango Vásquez, estaba sujeta a un plazo: 19 de noviembre de 1993 a las 10:00 a.m. en la Notaría 16 del Círculo de Medellín; y a una condición: que para esa fecha existiera el local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», para lo cual Aristizábal Gómez debía haber realizado e inscrito el reglamento de propiedad horizontal con el cual naciera a la vida jurídica el local ofrecido en venta. Como expuso la sentencia de primera instancia, el hecho prometido por Luis Octavio Aristizábal Gómez no se ejecutó para la fecha dentro de la cual debía haberse realizado, esto es, 19 de noviembre de 1993, y esa omisión fue por negligencia del deudor.(...) En suma, la sala concluye que la obligación principal del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Luis Octavio Aristizábal Gómez y Luz Elena Arango Vásquez, esto es, la suscripción de la escritura de venta del Local 113 se extinguió por no haber ocurrido la condición suspensiva de la cual pendía su nacimiento, la existencia jurídica del local mediante la constitución de «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» en propiedad horizontal, en la fecha en la cual debía haberse verificado esa situación, 19 de noviembre de 1993. Luego, si por virtud del convenio entre las partes la obligación se extinguió desde el 19 de noviembre de 1993, no queda sino aplicar las consecuencias que se definieron en la sentencia atacada, por un lado, borrar los efectos del contrato, y por el otro, declarar responsable contractualmente a Luis Octavio Aristizábal Gómez por los perjuicios que con su incumplimiento le generó a Luz Elena Arango Vásquez.(...) se debe decir que, por mandato de lo previsto en los arts. 673, 1008 y 1155 del C.C., los herederos son continuadores de los derechos y obligaciones del difunto, y es posible demandarlos como representantes del patrimonio ilíquido de su causante, con independencia de que haya o no proceso de sucesión abierto, en los términos del art. 87 del C.G.P. De hecho, aún más importante se puede conminar a los herederos de una persona a atender las indemnizaciones que el difunto hubiera debido pagar por los daños que causó, como en este caso.

MP. NATTAN NISIMBLAT MURILLO

FECHA: 10/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"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, diez (10) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001310300420220010604
Demandante:	Luz Elena Arango Vásquez
Demandada:	Herederos determinados e indeterminados de Luis Octavio Aristizábal Gómez.
Providencia	Sentencia Civil Nro. 2024 – 26
Tema:	Elementos axiológicos de las acciones de resolución de contrato y cumplimiento forzoso con indemnización de perjuicios. Imposibilidad de ejecución de las obligaciones y frustración de una condición suspensiva como causales de exoneración de cumplimiento de un contrato. Cuando la causa de que no sea posible ejecutar una obligación o que falle una condición es el incumplimiento de una de las partes, esta debe indemnizar los perjuicios que cause a su contraparte. Razonabilidad de establecer como indemnización por el incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa el valor comercial del bien prometido en venta, al sustituirse con este la expectativa legítima generada en el contratante cumplido. Reconocimiento de intereses moratorios comerciales cuando se conceden indemnizaciones por incumplimiento contractual de carácter mercantil.
Decisión:	Confirma sentencia
Ponente:	Nattan Nisimblat Murillo

I. ASUNTO POR RESOLVER

Decide el Tribunal la apelación formulada frente a la sentencia proferida el 29 de noviembre de 2023 por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso instaurado por Luz Elena Arango Vásquez contra la sucesión intestada de Luis Octavio Aristizábal Gómez.¹

¹ Expediente digital disponible en [05001310300420220010604](https://www.cjec.gov.co/consultas/05001310300420220010604).

II. ANTECEDENTES

1. La pretensión: El 19 de abril de 2022,² Arango Vásquez formuló tres acciones con fundamento en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 19 de noviembre de 1992 con Luis Octavio Aristizábal Gómez, respecto del predio ubicado en la carrera 55 Nro. 46 – 40 local 113 de Medellín.

2. Dado el fallecimiento del señor Aristizábal Gómez,³ las súplicas se impetraron frente a sus herederos determinados e indeterminados, así:⁴

2.1. Como petición principal, que se declarara el incumplimiento de la promesa por parte del difunto, y en consecuencia, que se ordenara la suscripción de la escritura pública de compraventa frente al inmueble prometido en venta.

2.2. Como pretensión subsidiaria a la de ejecución, se pidió que se decretara la resolución del contrato y se ordenara a la sucesión del causante devolver la suma de \$202.556.000 a favor de Luz Elena Arango Vásquez.

2.3. Como súplica supletoria a las declaraciones de incumplimiento, se solicitó el reconocimiento de un enriquecimiento sin causa en el patrimonio de Luis Octavio Aristizábal Gómez, y un empobrecimiento correlativo en el de Arango Vásquez, y que, con fundamento en esa situación, se ordenara al patrimonio sucesoral resarcir a la demandante en la suma estimada de \$202.556.000.

3. Los hechos: Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:⁵

3.1. El 19 de noviembre de 1992, Luz Elena Arango Vásquez y Luis Octavio Aristizábal Gómez celebraron contrato de promesa de compraventa respecto del predio ubicado en la Carrera 55 Nro. 46 – 40 Local 113 de Medellín.

2 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 000 Reparto ACTA 3171 JDO 4 CCTO.pdf.

3 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 001 DemandaPruebasAnexos.pdf, folio 93.

4 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 001 DemandaPruebasAnexos.pdf, páginas 9, 10 y 23; y archivo 003 SubsanaRequisitosDemanda.pdf, páginas 10, 12 y 25.

5 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 001 DemandaPruebasAnexos.pdf, páginas 1 – 7; y archivo 003 SubsanaRequisitosDemanda.pdf, páginas 5, - 10.

3.2. Sobre el predio, se declaró que era de propiedad de Aristizábal Gómez, pero se encontraba pendiente de tramitar el régimen de propiedad horizontal para hacerlo parte del denominado «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*».

3.3. En el convenio se acordó que la demandante haría el pago de la suma de \$3.000.000 y otorgaría al bien, situado en la Carrera 55 Nro. 46 – 40 e identificado con matrícula inmobiliaria 001 – 53446, el derecho de salida a perpetuidad por intermedio de la Carrera 54 Nro. 46 – 37.

3.4. Por su parte, Aristizábal Gómez se comprometió a hacer entrega «*real y material*» del referido local 113.

3.5. Ambos contrayentes declararon que, para el momento de suscripción de la promesa, declaraban recibidas a satisfacción las prestaciones atrás reseñadas.

3.6. Se pactó que la firma de la escritura pública de venta se haría el primer día hábil después de registrado el reglamento de propiedad horizontal o dentro del término de un año, contado desde la firma de la promesa, en ambos casos en la «*notaría 16 de Medellín, a las 10 a.m.*».

3.7. Llegado el 19 de noviembre de 1993, Luz Elena Arango Vásquez compareció al sitio y hora acordados, pero a la cita no acudió Luis Octavio Aristizábal Gómez.

3.8. A la fecha de formulación de la demanda el local objeto del contrato de promesa de compraventa no ha sido desenglobado del predio con matrícula inmobiliaria 001 – 53446.

3.9. Mediante Escritura Pública 2408 de 28 de diciembre de 2005 de la Notaría 21 del círculo de Medellín, Aristizábal Gómez distribuyó la nuda propiedad del inmueble ubicado en la carrera 55 Nro. 46 – 40 entre 7 personas, además de él mismo, y se reservó el usufructo de la totalidad del predio.

3.10. Luis Octavio Aristizábal Gómez falleció el 16 de octubre de 2008.

3.11. La persona reseñada dejó testamento, el cual fue ejecutado por el Juzgado 5 de Familia de Oralidad de Medellín, y en el que se otorgó la propiedad de la octava

parte del predio con matrícula inmobiliaria 001 – 53446 a favor de Gustavo Adolfo Aristizábal Restrepo, Andrea Aristizábal Restrepo, Camila Aristizábal Cardona.

3.12. El 3 de noviembre de 2012 varios de los sucesores de Aristizábal Gómez iniciaron proceso de nulidad del contrato de promesa de compraventa objeto de este pleito, el cual fue repartido al Juzgado 20 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, quien le asignara el radicado 05001310301720120092600.

3.13. El pleito apenas descrito fue definido en sentencia de 1 de agosto de 2017, en el cual se denegó la pretensión de nulidad planteada.

3.14. Si bien la providencia reseñada fue apelada, ese recurso fue declarado inadmisibles por el Tribunal Superior de Medellín, mediante autos de 29 de agosto de 2017 y 13 de marzo de 2018.

3.15. Pese a los múltiples requerimientos hechos por Luz Elena Arango Vásquez, tanto a Luis Octavio Aristizábal Gómez como a sus herederos a través de los años, hasta la fecha no ha logrado la firma del contrato prometido.

4. El trámite de la primera instancia: El juzgado de conocimiento admitió la demanda presentada mediante auto de 11 de mayo de 2022.⁶

5. Gustavo Adolfo Aristizábal Restrepo, Andrea Aristizábal Restrepo y Camila Aristizábal Cardona fueron notificados por conducta concluyente, según lo dispuesto en auto de 24 de junio de 2022,⁷ y dentro del término legal se opusieron a las pretensiones, presentando excepciones de mérito, relativas a la imposibilidad de cumplir el contrato de promesa por haber fallado la condición de realizar reglamento de propiedad horizontal al bien con matrícula inmobiliaria 001 – 53446 que desagregara al local 113; ineficacia del negocio por incompatibilidad de los plazos y condiciones para realizar el negocio apalabrado y prescripción de la acción de cumplimiento.⁸

6 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 004 AdmiteDemanda.pdf.

7 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 015 NotificaConductaConcluyente.pdf.

8 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 011 ContestacionGustavoOtrosPoderes.pdf, y archivo 017 DemandadosRatificaContestacion.pdf

6. El proceso fue anotado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, siguiendo lo previsto en el art. 108 del C.G.P., tal y como fuera subrogado por el art. 10 de la Ley 2213 de 2022.⁹

7. Por lo anterior, se nombró curador *ad litem* para los herederos indeterminados de Luis Octavio Aristizábal Gómez,¹⁰ quien se pronunció formalmente frente a la demanda, sin oponerse a las pretensiones.¹¹

8. La sentencia de primera instancia: Luego de agotado el trámite legal, en audiencia celebrada el 29 de noviembre de 2023,¹² el juzgado de primer grado denegó las pretensiones principales de la demanda, concedió las relativas a la resolución del contrato de compraventa, y en consecuencia, ordenó a la parte demandada pagar a Luz Elena Arango Vásquez la suma de \$202.556.000, indexada desde 22 de marzo de 2022 hasta que se cumpla la obligación, y a la demandante a restituir al extremo pasivo la tenencia del bien ubicado en la carrera 55 Nro. 46 – 401 local 113 de Medellín.

9. El análisis inició por descartar la excepción de prescripción al encontrar que múltiples procesos judiciales propuestos entre las partes interrumpieron el plazo extintivo, permitiendo exigir el cumplimiento del contrato, pese a haberse firmado el 19 de noviembre de 1992

10. Luego, se revisaron los requisitos legales para la ejecución contractual, concluyendo que, como la sentencia del 1 de agosto de 2017 del Juzgado 20 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, proferida dentro del radicado 05001310301720120092600, había determinado la validez de la promesa, esa decisión también implicaba su eficacia. Por ende, ese pronunciamiento tenía fuerza de cosa juzgada e impedía volver a analizar esos dos temas en este caso.

11. Procedió entonces a estudiar el contenido de las obligaciones para verificar su estado de realización, y concluyó, con fundamento en el art. 1620 del C.C., que Luis Octavio Aristizábal Gómez se obligó a: **a)** Hacer el reglamento de propiedad horizontal del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» dentro del plazo de 1 año desde

9 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/C03FotosValla.

10 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, 029 DesignaCuradora.pdf.

11 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 049 ContestacionCuradora.pdf.

12 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 095 Sentencia.mp4, minutos 00:00 – 29:10.

la firma de la promesa, como paso previo al perfeccionamiento de la escritura pública de compraventa [...]; **b)** Entregar materialmente el local 113 [...], y **c)** Comparecer el 19 de noviembre de 1993 a las 10:00 a.m. a la Notaría 16 del Círculo de Medellín a suscribir la escritura pública.

12. Por su parte, Luz Elena Arango Vásquez se comprometió a: **a)** Pagar la suma de \$3.000.000 [...]; **b)** Conceder al «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» paso perpetuo a la vía pública por intermedio de la Carrera 54 Nro. 46 – 37 [...]; y **c)** Asistir a la notaría descrita en la fecha y hora reseñadas.

13. Luego, al contrastar el testimonio de Leobardo de Jesús Pérez Jiménez y el acta de comparendo número 23 de 19 de noviembre de 1993 de la Notaría 16 del Círculo de Medellín con lo expuesto en el contrato, se concluyó que se podía dar como contratante cumplida a Arango Vásquez, y como negociante rebelde a Aristizábal Gómez, puesto que, mientras la primera ejecutó sus deberes, el segundo ni realizó el reglamento de propiedad horizontal, ni acudió a la cita pactada.

14. A pesar de esto, se denegó la orden de ejecución debido a que ante la falta de existencia jurídica del local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», al no haber sido desenglobado ese predio del de mayor extensión, ni existir un reglamento de propiedad horizontal aprobado, había varias solemnidades pendientes que hacían improcedente ordenar el cumplimiento del contrato de promesa.

15. Sin embargo, reconoció que Luz Elena Arango Vásquez tenía derecho a la resolución del contrato con indemnización de perjuicios. Tal y como pidió subsidiariamente, la suma concedida fue tasada con base en el juramento estimatorio, que no fue objetado.

16. La apelación: Fue formulada por ambos extremos del litigio dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento.¹³

17. Según se decantó en auto de 5 de junio de 2024,¹⁴ de la sustentación presentada ante este Tribunal¹⁵ únicamente se aceptarían como ataques de la parte

13 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 095 Sentencia.mp4, minutos 29:30 – 35:50 (*Luz Elena Arango Vásquez*) y minutos 36:10 – 42:12 (*Herederos determinados de Luis Octavio Aristizábal Gómez*).

14 Expediente digital actual, carpeta 02SegundaInstancia, archivo 02AutoAdmiteRecurso.pdf.

15 Expediente digital actual, carpeta 02SegundaInstancia, archivo 05MemorialSustentacion.pdf.

demandada contra la sentencia aquellos que fueron anunciados al momento de hacer los reparos concretos, que se contraen a los siguientes:

17.1. El juez de primer grado confundió las figuras de validez y eficacia, y no tuvo en consideración que, en este caso, las obligaciones del contrato eran impracticables, al no haberse constituido el predio ubicado en la Carrera 55 Nro. 46 – 40 en propiedad horizontal, ni existir jurídicamente el local 113.

17.2. Al haber perdido vigencia la obligación de celebrar el contrato prometido, la demandante no podía tenerse como una contratante cumplida para la ejecución de un deber que no nació, y en todo caso, dicha persona debía haber concurrido a la notaría en dos fechas: 19 de noviembre de 1993 y luego de la suscripción del reglamento de propiedad horizontal.

17.3. En caso de que se estime que las obligaciones no perdieron eficacia jurídica, se omitió analizar que las obligaciones de Luis Octavio Aristizábal Gómez eran intransmisibles a sus herederos, e inejecutables directamente por estos sin haberse surtido el procedimiento de inventarios, avalúos y adjudicación.

17.4. La indemnización de perjuicios por la falta de ejecución de un contrato de promesa de compraventa no la determina el valor actual del bien, y por ende, la condena impuesta sobre esa base resulta exagerada y abusiva.

18. Por su parte, Luz Elena Arango Vásquez centró su ataque contra la negativa de la pretensión principal de cumplimiento contractual, al considerar que el juzgado de instancia debió reconocer que en este momento es posible ejecutar la promesa de venta, dando las órdenes necesarias para compeler a los demandados a hacer la respectiva individualización del Local 113 de la carrera 55 Nro. 46 – 40 de Medellín, y luego de ello su titulación a favor de Arango Vásquez. De forma subsidiaria al anterior argumento, se estimó que era necesario dar la orden de indexación hasta la fecha del pago, para modificarla hasta la ejecutoria del fallo, e intereses moratorios comerciales en adelante.

19. De la sustentación de los medios de impugnación presentados se corrió traslado a los demás sujetos procesales, habiendo solamente pronunciamiento como no recurrente de Arango Vásquez.¹⁶

III. CONSIDERACIONES

20. Planteamiento del caso: En este asunto se formularon de forma sucesiva tres acciones: una de cumplimiento contractual, otra de resolución y una final de enriquecimiento sin causa. El juzgado denegó la petición principal, por considerar imposible la ejecución del convenio, pero concedió la primera supletiva propuesta, al estimar que había un incumplimiento de parte de Luis Octavio Aristizábal Gómez.

21. Con fundamento en los artículos 320, 322 y 328 del C.G.P, la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto que, aun cuando las dos partes hayan apelado una providencia, la potestad decisoria de juzgados y tribunales sin limitaciones solo se activa para a los temas concretos en que ambos extremos procesales hayan coincidido al momento de anunciar sus reparos y cuya sustentación se haya realizado en tiempo y forma adecuadas.¹⁷

22. Esta sala,¹⁸ con sustento en lo desarrollado por su superior funcional para las acciones derivadas de un contrato en las que se pida indemnización de perjuicios, ya sea como pretensión independiente o derivada de la resolución o el cumplimiento forzado del pacto, ha decantado que a la parte demandante corresponde probar:¹⁹

22.1. Existencia, validez y eficacia de un convenio realizado entre quienes son partes del proceso y de sus obligaciones.

16 Expediente digital actual, carpeta 02SegundaInstancia, archivo 09MemorialDescorreTraslado.pdf.

17 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 1 de agosto de 2014, 28 de julio de 2021 y 1 de septiembre de 2021 emitidas en los radicados 11001-31-10-013-2005-01034-01 (SC10223-2014) (Consideración 4.4.1.), 05360-31-10-002-2014-00403-02 (SC3148-2021) (Consideraciones Cargo 4) y 11001-31-99-001-2014-09788-01 (SC3781-2021) (Puntos 4.3.1 y 4.3.2.).

18 Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Sentencias de 13 de diciembre de 2023, 20 de abril de 2024 y 4 de septiembre de 2024, emitidas dentro de los radicados 05001310301520210004501, 05001310300220220020301 y 05001310301620210045101, respectivamente.

19 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Agraria y Rural). Sentencias de 9 de junio 2015, 28 de junio de 2022 y 14 de agosto de 2023 emitidas en los radicados 11001-31-03-034-2003-00515-01 (SC7220-2015) (Consideración 3), 11001-31-03-023-2017-00478-01 (SC1962-2022) (Cargo Cuarto, Consideraciones 2 y 3), y 11001-31-99-003-2018-01217-02 (SC276-2023) (Cargos Segundo, Tercero y Cuarto, Consideración 1.3), respectivamente.

22.2. Acatamiento o allanamiento del demandante a satisfacer las prestaciones a su cargo.

22.3. Incumplimiento total o parcial, o la ejecución tardía o defectuosa de las obligaciones correspondientes al demandado.

22.4. Los perjuicios sufridos por quien inicia el pleito.

22.5. El nexo causal entre las conductas del demandado y las afectaciones materiales o inmateriales padecidas por el actor.

23. Asimismo el tribunal,²⁰ siguiendo lo enseñado por la Corte Suprema de Justicia,²¹ ha decantado que una diferencia entre las acciones de resolución con indemnización de perjuicios y cumplimiento con resarcimiento es que a la parte demandante no le basta con demostrar la ejecución de las obligaciones anteriores al incumplimiento de su contraparte, sino además la realización o allanamiento de las posteriores.

24. Con base en lo anterior, se observa que, si bien ambos extremos del litigio contendieron la solución dada al asunto, ninguno de sus embates fue coincidente ni total acerca de los puntos que constituyeron las bases de la sentencia.

25. Ninguno de los apelantes discutió las conclusiones sobre la validez y eficacia del contrato de promesa de compraventa celebrado el 19 de noviembre de 1992 entre el causante como promitente vendedor y Luz Elena Arango Vásquez, como promitente compradora, respecto del predio ubicado en la Carrera 55 Nro. 46 – 40 Local 113 de Medellín.

26. Tampoco hubo contención sobre la interpretación hecha por el juzgado acerca del contenido y orden en que debían adelantarse los deberes de las partes, las cuales, según la lectura del contrato, se dividían en dos grupos: las que debían

20 Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín. Sala Civil. Sentencia de 4 de abril de 2024 y 4 de septiembre de 2024. Radicado 0500131030022022000700 (Párrafos 23 – 25).

21 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 4 de septiembre de 2000, 28 de junio de 2022 y 18 de julio de 2023, dictadas en los radicados 5420, 11001-31-03-023-2017-00478-01 (SC1962-2022) (Cargo Cuarto, Consideración 1) y 41001-31-03-003-2013-00285-01 (SC194-2023) (Cargo Segundo, Consideración 2.4.4. y Sentencia Sustitutiva, punto 4.1.2.1.), respectivamente.

ejecutarse de forma concomitante a la firma de la promesa, y las que debían realizarse con posterioridad a su suscripción.²²

27. Dentro del primer grupo están: **a)** El deber de la demandante de pagar el precio pactado por el bien a ser vendido, el cual se dividía en dos acciones, una, la entrega de \$3.000.000 y otra, conceder al «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» paso perpetuo a la vía pública por intermedio de la Carrera 54 Nro. 46 – 37 (cláusula CUARTA) [...]; y **b)** La obligación de Luis Octavio Aristizábal Gómez de entregar materialmente el local 113 a Arango Vásquez (Cláusula QUINTA).

28. Sobre el paz y salvo que se dio en el contrato a la totalidad de estos mandatos, no hubo discusión dentro de este proceso, ni se elevó en específico reparo alguno en la apelación de ninguna de las partes.

29. En el segundo grupo de obligaciones de la promesa, que nacieron para ser cumplidas con posterioridad, aparecen: **a)** Para Luz Elena Arango Vásquez, comparecer el 19 de noviembre de 1993 a las 10:00 a.m. a la Notaría 16 del Círculo de Medellín a suscribir la escritura pública (parte final y Cláusula SEXTA) [...]; y **b)** Para Aristizábal Gómez hacer y registrar el reglamento de propiedad horizontal del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» dentro del plazo de 1 año desde la firma de la promesa, como paso previo al perfeccionamiento de la escritura pública de compraventa (cláusulas TERCERA y SEXTA), y asistir a la notaría descrita en la fecha y hora reseñadas (parte final y cláusula SEXTA).

30. No fue censurado el orden en que debía realizarse este segundo grupo de deberes, primero, la realización y registro del reglamento de propiedad horizontal del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» por parte de Luis Octavio Aristizábal Gómez, para lo cual tenía hasta el 19 de noviembre de 1993, y luego de ello, la comparecencia de ambos contratantes a la notaría para suscribir la compraventa prometida, evento que debía ocurrir el 19 de noviembre de 1993 a las 10:00 a.m. en la Notaría 16 del Círculo de Medellín .

31. Ninguna de las apelaciones contendió el hecho de que en la sentencia se considerara a Aristizábal Gómez como un contratante incumplido en su deber de realizar y realizar el reglamento de copropiedad reseñado.

22 Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 001 DemandaPruebasAnexos.pdf, páginas 33 – 35.

32. En ese orden, se encuentra que hay un solo punto en el cual convergen los recursos presentados por las partes, y es el relativo a la posibilidad de ejecutar las obligaciones contenidas en el contrato, donde la parte demandante expone que eran perfectamente practicables los deberes pactados, y los demandados indican que las obligaciones habían perdido vigencia. En este punto, el tribunal tiene potestad decisoria ilimitada.

33. Mientras que en lo relativo al reconocimiento de indexación e intereses propuesto por Arango Vásquez, y tener a la demandante como contratante cumplida, el monto de la condena en perjuicios impuesta a los demandados, y el hecho de haberlos sancionado directamente, pese a su calidad de herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez, la Sala únicamente puede pronunciarse sobre los reparos específicos planteados por las partes.

34. Así las cosas, al agrupar las críticas de las partes contra la sentencia, en problemas jurídicos se pueden delimitar los siguientes: **a)** ¿Es posible considerar a Luz Elena Arango Vásquez como una contratante cumplida? (17.2) [...]; **b)** ¿Las obligaciones de la promesa eran ejecutables o se habían extinguido por alguna causal legal? (18 y 17.1.) [...]; **c)** ¿Era posible condenar a los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez a pagar los perjuicios que este causó? (17.3.) [...]; **d)** ¿Fue adecuada la tasación de los perjuicios reconocidos a Arango Vásquez? (17.4.) [...] y **e)** ¿Cuál era el monto de intereses que debía concederse a favor de la demandante en caso de mora en el pago de la indemnización? (18 subsidiario).

35. Conforme a lo anterior, se pasarán a resolver los problemas jurídicos planteados en el orden específico que se decantó.

36. Resolución del primer problema jurídico planteado: El segundo ataque hecho por los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez se refirió a que no era posible tener a Luz Elena Arango Vásquez como una contratante cumplida, como quiera que dicha persona no concurrió en dos fechas diferentes para realizar la escritura.

37. En este caso, la sentencia de instancia descartó que Arango Vásquez debiera comparecer a la Notaría 16 del Círculo de Medellín en una fecha y hora diferentes

al 19 de noviembre de 1993 a las 10:00 a.m., punto que no fue rebatido en el recurso.

38. Luego, dado que la demandante pidió como pretensión principal la de cumplimiento del contrato, a esta le correspondía demostrar que cumplió todas las obligaciones a que se comprometió, independientemente de la labor de su contraparte.

39. En lo relativo al pago del precio, se reitera, esto quedó documentado desde la suscripción del contrato de promesa. Y en lo referente a la comparecencia a la notaría en la fecha y hora pactadas, esto también quedó registrado en el acta de comparendo nro. 23 de la Notaría 16 del Círculo de Medellín, documento cuya autenticidad o veracidad no fueron disputadas en este pleito, ni ofrece motivos al tribunal para desestimar su poder de convicción.²³

40. Es decir, que sí resultó razonable la conclusión del juzgado de primera instancia relativa a que Luz Elena Arango Vásquez fue una contratante cumplida, y por ello podía pedir la ejecución forzada del contrato.

41. Sea el momento para anotar que dentro del expediente no aparece documentado que para el momento de presentación de la demanda «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» haya sido sometido al régimen de propiedad horizontal, luego resulta imposible exigirle a la demandante su comparecencia a la notaría cuando la condición pedida por los apelantes no sucedió dentro del plazo pactado en el contrato.

42. Colofón, la respuesta al primer problema jurídico planteado es que Arango Vásquez sí fue una contratante cumplida, y por ello, el segundo reparo de los demandados no puede prosperar.

43. Resolución del segundo problema jurídico planteado: Según el reparo principal de Luz Elena Arango Vásquez, como ella pudo demostrar que cumplió a plenitud con los deberes pactados en el contrato de promesa de compraventa objeto del proceso, el juzgado de primera instancia debió emitir las órdenes a los demandados para cumplir con la obligación de hacer reglamento de propiedad

²³ Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/1 Primera instancia, archivo 001 DemandaPruebasAnexos.pdf, página 36.

horizontal a «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», y con este individualizar el Local 113 de la Carrera 55 Nro. 46 – 40 de Medellín, para así poder hacer la titulación a favor de Arango Vásquez.

44. Por su parte, los demandados centraron su primer reparo con la decisión de instancia en que, como para 19 de noviembre de 1993 no existía jurídicamente el Local 113 de «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», por carecer esa copropiedad de reglamento y articulación al régimen de propiedad horizontal, la obligación principal de la promesa se tornaba *impracticable* por inexistencia del bien objeto del contrato.

45. Frente a ello, se tiene que en la sentencia atacada se indicó que, al no haber sido desenglobado el Local 113 del bien de mayor extensión, por no existir un reglamento de propiedad horizontal aprobado era *improcedente* hacer cumplir la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa a los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez.

46. Para resolver el reparo propuesto, debe analizarse primero si la obligación de suscribir el contrato de compraventa era de imposible cumplimiento, o si se extinguió por la ocurrencia de una condición fallida, como sustentaron los demandados, o si por el contrario era ejecutable, tal y como defendió Luz Elena Arango Vásquez.

47. Según lo expuesto por la doctrina, con sustento en lo regulado en los arts. 1543, 1561, 1563, 1603 – 1605, 1615, 1616, 1729 – 1739 y 1870 del C.C. y 1 de la Ley 95 de 1890, aunque un contrato sea válido y eficaz, sus obligaciones pueden extinguirse cuando no exista la posibilidad ejecutarlas, esto aplicando el viejo aforismo de que «*nadie está obligado a lo imposible*».²⁴

48. Sin embargo, se reconoce que, al evaluar esa situación, se debe verificar si la causa de esa imposibilidad proviene de un evento objetivo, invencible, imprevisible e insuperable para las partes, esto es, una situación de fuerza mayor o caso fortuito, o si, por el contrario, la imposibilidad es imputable, directa o indirectamente, a un acto de dolo o culpa del deudor.

24 Valencia Zea, Arturo y Ortiz Monsalve, Álvaro. *Derecho Civil. Tomo III De las Obligaciones*. 9ª Ed., Bogotá. Temis: 2004, páginas 377 – 384 [...]; Ospina Fernández, Guillermo y Ospina Acosta, Eduardo. *Régimen general de las obligaciones*. 8ª Ed. Bogotá. Temis: 2019, páginas 458 – 464.

49. En ambos eventos, deben aplicarse los efectos de la resolución, resciliación o nulidad, y retrotraer los efectos del contrato que se hayan llevado a cabo hasta el momento en que ocurrió la situación de imposibilidad, si es que hubo alguno ejecutado.

50. No obstante, cuando media culpa o dolo del deudor, este debe pagar a su acreedor la correspondiente indemnización de perjuicios.

51. Según el art. 1870 del C.C., una condición necesaria para la existencia de una compraventa es que la cosa objeto del contrato exista, tanto desde el punto de vista físico, como desde el jurídico. Por lo cual, indica la norma, que la venta de cosa inexistente no produce efecto alguno.

52. Entonces, en este caso se abrirían dos opciones, una, aplicar lo previsto en el art. 1870 del C.C., y tal como hizo el juzgado de instancia al estimar que, al no existir jurídicamente el Local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», resultaría imposible hacer la escritura pública de compraventa prometida por Luis Octavio Aristizábal Gómez a favor de Luz Elena Arango Vásquez; la otra, tomar en consideración lo indicado por la parte demandante y concluir que en este caso era posible ordenar a los herederos de Aristizábal Gómez realizar las labores previas para individualizar jurídicamente el Local 113, y poderlo transferir a Arango Vásquez.

53. Luego, si se sigue con el argumento planteado por la parte demandante, el cual es perfectamente plausible, no estaría tan claro que en este caso ocurrió una imposibilidad de ejecución con la virtud de extinguir las obligaciones del contrato objeto de discusión.

54. Más aún, si se tiene en cuenta que en la sentencia se concluyó que la causa eficiente para que el 19 de noviembre de 1993 no existiera jurídicamente el Local 113 de «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», y que no fuera posible suscribir la escritura pública de compraventa prometida por las partes en el contrato centro de este litigio en la fecha pactada, fue que Luis Octavio Aristizábal Gómez incumplió con su deber de realizar y registrar el reglamento de copropiedad respectivo.

55. Conclusión esta que no fue objeto de ataque en la apelación por parte de ninguna de las partes, y por ende, no puede ser desvirtuada por el tribunal.

56. Es decir, la Sala no considera que lo ocurrido en el presente asunto se acople a una imposibilidad de ejecución, puesto que, tal y como propone la parte demandante, sí hay formas de llevar a cabo la obligación acordada por las partes.

57. Ahora bien, la doctrina, basada en los arts. 1537 – 1541 del C.C., ha indicado que, cuando falla una condición de la cual pende el nacimiento de una obligación, se extinguen tanto el deber como la relación entre el acreedor y el deudor, y por ende, deben desaparecer retroactivamente los efectos pagados entre la celebración del negocio y el fracaso de la condición.²⁵

58. En específico, el art. 1539 del C.C. regula: «*Se reputa haber fallado la condición positiva [...] cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse y no se ha verificado*», y el art. 1542 del C.C. reza: «*No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente*».

59. Es decir, cuando fracasa la condición pactada por las partes como necesaria para realizar la obligación, ambas pierden la posibilidad de exigir su cumplimiento, pero quedan con la posibilidad de pedir ser restituidos al estado anterior a la celebración del negocio.

60. En ese sentido se ha expresado la Corte Suprema de Justicia, cuando dijera:²⁶

[...si falla o se frustra la condición suspensiva] la obligación a tal modalidad sometida se reputa inexistente y el negocio jurídico que constituye su fuente, queda destituido en consecuencia de los que habrían sido sus efectos normales de no faltar la condición, lo que en otras palabras quiere significar que dada esta circunstancia y porque así lo dispusieron ellos voluntariamente, los contratantes terminaron celebrando un contrato inútil en tanto desposeído de eficacia duradera y estable, pero no nulo; [...] y todo debe desenvolverse como si el contrato no se hubiera concluido, como si no hubiera existido nunca vínculo alguno de derecho entre acreedor y deudor [es decir] la convención se da por no celebrada, se conceptúa que nunca ha existido y sus efectos se borran de suerte que quien haya "pagado" con miras a ejecutar el contrato en cuestión, puede sin duda repetir lo pagado, surgiendo en consecuencia la

25 Valencia Zea, Arturo y Ortiz Monsalve, Álvaro. *Derecho Civil. Tomo I Parte General y Personas*. 16ª Ed., Bogotá. Temis: 2006, páginas 615 – 620 [...]; Ospina Fernández, Guillermo y Ospina Acosta, Eduardo. *Régimen general de las obligaciones*. 8ª Ed. Bogotá. Temis: 2019, páginas 229 – 235 [...]; y Pérez Vives, Álvaro y Tamayo Lombana, Alberto. *Teoría General de las Obligaciones*. Volumen III Parte Segunda. 4ª Ed. Bogotá. Doctrina y Ley: 2012, páginas 54 – 58.

26 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 28 de junio de 1993. Radicado: 3680.

correlativa obligación de restituir a cargo del respectivo beneficiario, obligación [...]

61. Sin embargo, cuando la condición es potestativa, esto es, un hecho que depende de la voluntad del acreedor o del deudor, según la clasificación prevista en el art. 1534 del C.C., siempre resulta razonable evaluar si la persona obligada a ejecutar el acto del cual pende el nacimiento de la obligación actuó en la forma acordada en el contrato o si incurrió en culpa o dolo frente al hecho prometido, caso en el cual podría ser responsable de los perjuicios que el fallo de la condición cause a su contraparte.

62. Es decir, pese a que el efecto de una condición suspensiva fallida es la restitución de las partes al estado anterior a la realización del contrato que contenía la obligación fracasada, ese hecho no excluye la posibilidad de sancionar al deudor incumplido cuando se demuestre la causación de perjuicios a su contraparte.

63. Al aplicar los anteriores lineamientos a este caso, se observa que la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa pactada por Luis Octavio Aristizábal Gómez y Luz Elena Arango Vásquez, estaba sujeta a un plazo: 19 de noviembre de 1993 a las 10:00 a.m. en la Notaría 16 del Círculo de Medellín; y a una condición: que para esa fecha existiera el local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», para lo cual Aristizábal Gómez debía haber realizado e inscrito el reglamento de propiedad horizontal con el cual naciera a la vida jurídica el local ofrecido en venta.

64. Como expuso la sentencia de primera instancia, el hecho prometido por Luis Octavio Aristizábal Gómez no se ejecutó para la fecha dentro de la cual debía haberse realizado, esto es, 19 de noviembre de 1993, y esa omisión fue por negligencia del deudor.

65. Asimismo, se tiene que esa conclusión no fue atacada por ninguno de los extremos procesales. En consecuencia, como para al vencimiento del plazo pactado: 19 de noviembre de 1993 no se cumplió con la condición acordada, esto es, la existencia jurídica del local 113 de «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», las obligaciones nacidas del contrato discutido en este proceso se extinguieron desde esa fecha.

66. Dicho de otra forma, si la ocurrencia de una condición fallida extingue las obligaciones de las partes, y fuerza a la desaparición retroactiva de los efectos

ejecutados dentro de un contrato. Lo cual ocurrió en este caso el 19 de noviembre de 1993, desde esa fecha Luz Elena Arango Vásquez perdió acceso a la acción de ejecución contractual.

67. En suma, la sala concluye que la obligación principal del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Luis Octavio Aristizábal Gómez y Luz Elena Arango Vásquez, esto es, la suscripción de la escritura de venta del Local 113 se extinguió por no haber ocurrido la condición suspensiva de la cual pendía su nacimiento, la existencia jurídica del local mediante la constitución de «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*» en propiedad horizontal, en la fecha en la cual debía haberse verificado esa situación, 19 de noviembre de 1993.

68. Luego, si por virtud del convenio entre las partes la obligación se extinguió desde el 19 de noviembre de 1993, no queda sino aplicar las consecuencias que se definieron en la sentencia atacada, por un lado, borrar los efectos del contrato, y por el otro, declarar responsable contractualmente a Luis Octavio Aristizábal Gómez por los perjuicios que con su incumplimiento le generó a Luz Elena Arango Vásquez.

69. Así pues, se debe declarar el fracaso de la apelación de la demandante y los demandados, puesto que conforme al acuerdo contractual y lo previsto en los arts. 1537 – 1541 del C.C., al haberse sometido a plazo y condición la suscripción de la escritura pública de venta, y haber fallado la condición por culpa de Aristizábal Gómez, ni podía ejecutarse el contrato, ni tampoco se podía liberar al contratante incumplido de su condena en perjuicios.

70. Resolución del tercer problema jurídico planteado: Los demandados atacaron la providencia de grado inferior, por considerar que las obligaciones de Luis Octavio Aristizábal Gómez eran intransmisibles a sus herederos, e inejecutables directamente por estos, sin haberse surtido el procedimiento de inventarios, avalúos y adjudicación.

71. Para resolver el reparo, se encuentra que según ha expuesto la Corte Suprema de Justicia, con fundamento en lo previsto en los arts. 673, 1008 y 1155 del C.C., los herederos de una persona fallecida no solamente son titulares de sus derechos, sino además de sus obligaciones, y por ello:²⁷

27 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 29 de abril de 1994. Radicado 4190 (Cargo primero, Se considera 1).

[...] después de su muerte el causante continúa viviendo jurídicamente en la persona de sus herederos para que puedan así subsistir también las relaciones patrimoniales transmisibles que a aquél lo ligaron en vida. Dicho en otras palabras, en el momento en que se adquiere la condición de heredero, en ese mismo instante se reciben todas esas relaciones, activas y pasivas, e inclusive las que a partir del fallecimiento y con ocasión de este pudieron haberse creado en torno al patrimonio hereditario; por efecto de la sucesión a título universal se produce, entonces, la asunción en conjunto de las situaciones relictas que supone la continuación virtual en el tiempo de la personalidad jurídica del causante en forma tal que el común de sus actos devienen actos propios del sucesor, reconociéndose a este último como acreedor en los créditos del primero y como deudor en las obligaciones a su cargo [...] como lo enseña el artículo 1155 del Código Civil, los asignatarios a título universal o herederos representan la persona del causante para sucederle en todos sus derechos y obligaciones transmisibles. Ellos reciben el patrimonio de su autor en la situación que tenía en el momento de morir este y, por lo tanto, los vinculan activa y pasivamente los contratos en que este intervino, como si hubiesen estado representados en ellos por aquél, y esos contratos les empecen o benefician de igual modo que a éste, salvo que se trate de derechos inherentes a la persona del mismo o cuyo ejercicio le sea estrictamente personal e intransmisible..." (G.J. Tomo CXIX, pág. 198)

72. En ese sentido, el art. 87 del C.G.P. establece reglas para iniciar procesos de cualquier tipo contra los herederos determinados e indeterminados de las personas fallecidas, de suerte que los demandantes no queden desamparados ante la muerte de sus demandados, ni sujetos al hecho de que nunca se inicie la sucesión de los difuntos.

73. Es decir, la declaratoria de una obligación y su cobro a los herederos de una persona no debe hacerse forzosa y únicamente dentro de la sucesión del difunto, sino que puede ser adelantada de forma paralela, previa o posterior a ese evento. Y no obsta para que los herederos, después de los respectivos juicios, discutan los derechos patrimoniales familiares respectivos.

74. El anterior recuento se hace para decir que, cuando una persona incumple un contrato y fallece, se puede demandar a sus herederos para que ejecuten las obligaciones que este dejó pendientes, con la salvedad de las personalísimas, que por su naturaleza se extinguen con la muerte del causante.

75. En consecuencia, y para desestimar el argumento de la apelación, se debe decir que, por mandato de lo previsto en los arts. 673, 1008 y 1155 del C.C., los herederos son continuadores de los derechos y obligaciones del difunto, y es posible demandarlos como representantes del patrimonio ilíquido de su causante, con

independencia de que haya o no proceso de sucesión abierto, en los términos del art. 87 del C.G.P.

76. De hecho, aún más importante se puede conminar a los herederos de una persona a atender las indemnizaciones que el difunto hubiera debido pagar por los daños que causó, como en este caso. Por lo anterior, como es posible condenar a los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez a pagar los perjuicios que este causó, se debe confirmar íntegramente la decisión adoptada en la sentencia de instancia.

77. Resolución del cuarto problema jurídico planteado: Se dijo en la apelación de los demandados que, como Luz Elena Arango Vásquez nunca llegó a ser titular del dominio del Local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», no tiene derecho a que en la indemnización de perjuicios se le reconozca el valor actual del bien.

78. El concepto de daño emergente ha sido definido por el tribunal de casación colombiano, entre otras, en sentencia SC20448-2017 como: «*[...] la pérdida misma de elementos patrimoniales, las erogaciones que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales se trata de deducirse la responsabilidad*». En fecha más reciente, en sentencia SC4843-2021, se conceptuó que el daño emergente responde a «*[...] la idea de disminución o detrimento, por salida o egreso pasado, presente o futuro de derechos patrimoniales*».

79. Es decir, que no solamente se incluye el valor de reparación o conservación de un bien dañado, sino además la constitución de pasivos que, por cuenta de un daño, o el valor de reposición de un que salió o saldrá del patrimonio por cuenta del evento de daño.

80. En ese sentido, en materia de incumplimiento de obligaciones contractuales, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC7220-2015, delimitó que el daño emergente puede comprender la «*[sustitución] del objeto inicial de la obligación por una suma de dinero*».

81. Dentro de este asunto, Luz Elena Arango Vásquez pidió el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito con Luis Octavio Aristizábal Gómez, y demostró que, de no haber mediado la inejecución culposa de esa persona, la

condición necesaria para que se pudiera suscribir la escritura pública prometida no habría fallado y la demandante habría adquirido el dominio y posesión del Local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*».

82. En ese orden, al haberse debido ordenar la resolución del contrato Arango Vásquez, perdió la expectativa legítima de que el predio reseñado entrara a su patrimonio, siendo ese el perjuicio causado a sus intereses, puesto que, producto de la decisión tomada, y pese a haber sido una contratante cumplida, iba a perder el dominio y posesión de un predio que, en condiciones normales, habría sido suyo.

83. Siendo así, no resulta desproporcionada la opción tomada por el juzgado de instancia de sustituir el objeto inicial de la obligación, el Local 113 del «*Centro Comercial Tenerife Cúcuta*», por su valor comercial actualizado en dinero. Esto por cuanto, de haber prosperado la acción de cumplimiento pedida como principal, ese valor concedido habría sido el incremento patrimonial que Luz Elena Arango Vásquez habría obtenido por la ejecución del contrato pactado.

84. De ahí que se estime que el juzgado de instancia hizo una interpretación ajustada de lo previsto en el art. 1614 del C.C., para hacer la tasación de perjuicios que debían reconocerse a favor de la demandante. En consecuencia, el cuarto ataque propuesto por los demandados está llamado a fracasar.

85. Resolución del quinto problema jurídico planteado: La censura subsidiaria hecha por Luz Elena Arango Vásquez a la sentencia fue que, por la naturaleza comercial del contrato pactado, por versar sobre un local, debía reconocerse a favor de la demandante intereses moratorios comerciales desde la ejecutoria de la decisión.

86. En ese sentido, se advierte que el ataque no versó sobre la suma reconocida como indemnización, ni la orden de indexación dada, sino solamente sobre la falta de reconocimiento sobre los intereses que el monto concedido debía generar en caso de mora para ser pagado.

87. Según ha expuesto la Corte Suprema de Justicia, cuando la acción tiene una naturaleza constitutiva, como en los casos en que se pretende sustituir el objeto inicial de la obligación por una suma de dinero, en esos eventos, al ordenar indemnizar los perjuicios causados y determinar un valor líquido, la sentencia crea

una nueva situación o relación jurídica que no genera mora sino solamente hacia el futuro, puesto que no podría darse por inobservada una obligación que no existía hacia el pasado.²⁸

88. Según se explicó en líneas precedentes, la acción subsidiaria presentada por Luz Elena Arango Vásquez, y cuyo éxito fue declarado por la instancia tuvo como propósito sustituir el objeto de la promesa de compraventa realizada con Luis Octavio Aristizábal Gómez de entregar el Local 113 reseñado, por compensar en dinero el hecho de que dicho predio no ingresara al patrimonio de la demandante.

89. Así pues, es evidente que será la ejecutoria de la sentencia el hito inicial de nacimiento de la obligación, y una vez venza el plazo conferido por el juzgado de instancia, el cual no fue contenido entre las partes, Arango Vásquez tendrá derecho a que los valores reconocidos generen intereses moratorios a la tasa máxima legalmente establecida para negocios mercantiles, tal y como ha reconocido el superior funcional de este tribunal en casos similares.²⁹

90. En ese orden, se abre paso el recurso presentado por Luz Elena Arango Vásquez, en el sentido de modificar el ordinal SEGUNDO de la decisión de primera instancia, para indicar que la indexación se hará hasta la fecha de ejecutoria de la sentencia. Una vez vencido el plazo concedido para el pago se deberán pagar intereses moratorios comerciales.

89. Recapitulación del recurso: Mediante sentencia de 29 de noviembre de 2023, el Juzgado 4 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín denegó las pretensiones principales de la demanda referidas al cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, pero concedió las primeras subsidiarias relativas a la resolución del pacto descrito.

90. Los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez, como demandados, apelaron la decisión pidiendo que: **a)** Se aplicaran las figuras jurídicas de la imposibilidad de ejecución y de la condición fallida para excluir la indemnización de perjuicios concedida [...]; **b)** Se retirara del análisis la consideración de contratante cumplida

28 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencia de 29 de febrero de 2012. Radicado 73001-3103-001-2000-00103-01.

29 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). Sentencias de 7 de diciembre de 2012 y 15 de diciembre de 2022, dictadas dentro de los radicados 11001-3103-019-2005-00327-01 y 11001-31-03-035-2019-00014-00 (SC3972-2022).

de la demandante [...]; **c)** No se tuviera como valor de indemnización el relativo al valor comercial del predio [...]; y **d)** Se tuviera en cuenta que las obligaciones de Aristizábal Gómez eran intransmisibles a sus herederos sin haberse agotado un proceso de sucesión previo.

91. Todos los argumentos de ese recurso fallaron, tal y como se expuso en la providencia.

92. De otra parte, Luz Elena Arango Vásquez atacó la sentencia, pidiendo de forma principal que se declarara que sí era posible ejecutar la promesa de compraventa, y de forma subsidiaria, que si se mantenía la decisión de resolución se reconociera la naturaleza comercial del negocio, para conceder a su favor intereses moratorios desde la ejecutoria de la sentencia hasta el pago definitivo.

93. De esos reproches, el principal falló y el supletorio prosperó, puesto que, pese a considerarse a Arango Vásquez una contratante cumplida, el hecho de fallar la condición necesaria para el nacimiento de la obligación de suscribir la escritura prometida extinguió ese deber, y dicha persona sólo quedó con el derecho de ser retornada al estado previo al contrato y ser indemnizada por los perjuicios que el incumplimiento de Luis Octavio Aristizábal Gómez le causó.

94. Por lo anterior, debe modificarse el ordinal SEGUNDO de la sentencia de instancia, para incluir los intereses pedidos por la demandante que no fueron reconocidos por el juzgado de primer nivel, y confirmar la decisión en todos los demás puntos.

95. Dado lo anterior, mientras Arango Vásquez resultó parcialmente victoriosa en esta instancia, los herederos de Luis Octavio Aristizábal Gómez fueron vencidos de forma definitiva. En consecuencia, al haberse resuelto desfavorablemente la apelación únicamente al segundo grupo de apelantes, estos deben ser condenados en costas, tal y como indica el art. 365 núm. 1 del C.G.P.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR el ordinal SEGUNDO de la sentencia proferida el 29 de noviembre de 2023 por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en el siguiente sentido:

ORDENAR a GUSTAVO ADOLFO ARISTIZABAL RESTREPO, ANDREA ARISTIZABAL RESTREPO, CAMILA ARISTIZABAL CARDONA y a los demás HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS OCTAVIO ARISTIZABAL GOMEZ a que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia paguen a título de indemnización de perjuicios a favor de LUZ ELENA ARANGO VÁSQUEZ la suma de \$202.556.000, indexada desde el 22 de marzo de 2022 hasta el vencimiento del plazo concedido.

Desde el día siguiente, al término reseñado deberán pagar intereses de mora, a la tasa máxima legalmente permitida por el legislador para los negocios mercantiles.

SEGUNDO: CONFIRMAR en todo lo demás la providencia de fecha y origen preanotados.

TERCERO: Sin condena en costas para Luz Elena Arango Vásquez ante la prosperidad parcial de su recurso.

CUARTO: CONDENAR a Gustavo Adolfo Aristizábal Restrepo, Andrea Aristizábal Restrepo, Camila Aristizábal Cardona en costas, las cuales se liquidarán en favor de Luz Elena Arango Vásquez, incluyendo la suma de \$3.000.000 por concepto de agencias en derecho, valor que es fijado por el magistrado ponente, teniendo en cuenta las tarifas establecidas en el artículo 5 numeral 4 del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: REMITIR el expediente digital al despacho de origen, para lo de su competencia. Por secretaría, OFÍCIESE.

Este proyecto fue discutido y aprobado en sesiones del 3 de diciembre de 2024, y de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala de Decisión,

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado
(Con salvamento de voto)

DAPM

Firmado Por:

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

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

Firma Con Salvamento De Voto

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: **84e38a5ccea63af6a299aa79b4ef41eff67316ee3d119385acdf38ea9b9304fe**
Documento generado en 10/12/2024 11:44:47 AM
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001310300420220010604
Demandante:	Luz Elena Arango Vásquez
Demandados:	Herederos determinados e indeterminados de Luis Octavio Aristizábal Gómez.
Salvamento de voto	Nro. 043-2024
Magistrado ponente	Nattan Nisimblat Murillo

Con el debido respeto por los demás integrantes de la Sala de Decisión, me permito exponer las razones por las cuales me aparto de la ponencia:

Discutida la validez del contrato preparatorio, el Juzgado Veinte Civil del Circuito negó la pretensión de declaratoria de nulidad absoluta indicando frente a la cláusula sexta que: *“Si bien esta afirmación es vaga e imprecisa como lo afirma el apoderado de la parte actoras, también es cierto que con la anotación realizada al final del contrato se subsanó el yerro o imprecisión, pues las partes convinieron la celebración del contrato de compraventa un año después de la celebración de la promesa que aquí nos ocupa..., es decir, que la misma se realizaría el 19 de noviembre de 1993, pues la fecha de la celebración del contrato es el 19 de noviembre de 1993. De tal estipulación contractual puede inferirse que para a fecha mencionada ya se encontraría debidamente realizado y registrado el reglamento de propiedad horizontal, permitiéndose así la realización de lo acordado”*

Esa sentencia con efecto de cosa juzgada frente a los ahora litigantes resultó válida por estar sometida a plazo, y no a plazo y condición como consideró la mayoría de la Sala.

Luego, no encuentro ni imposibilidad jurídica o física que impida ordenar el cumplimiento del contrato prometido, la escritura de venta, sin que para ello importe la existencia de la comunidad, cuyos comuneros deban realizar el respectivo reglamento de propiedad horizontal, como que la ajenidad del bien prometido

tampoco afecta la validez de la convención preparatoria de conformidad con el artículo 1871 del C. Civil.

En el mismo sentido, tampoco observo excesiva onerosidad que aniquile la prestación principal resultante de la promesa, ni mucho menos lo que la doctrina llama frustración del interés de la acreedora, pues una y otra vez, aun en la sustentación del recurso ha insistido en permanecer en el contrato y en la tenencia del local.

Dejo así sentada mi postura.

Fecha ut supra

Juan Carlos Sosa Londoño

Magistrado

Firmado Por:

**Juan Carlos Sosa Londoño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 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:

aec8d8f6985525d1217f7fb1ccdded9b56b324a0f4678a87455dbc6642a44f91

Documento generado en 18/12/2024 07:34:33 AM

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