

TEMA: OBLIGACIONES CONTRACTUALES-En los contratos sinalagmáticos cuando las partes estipulan un orden prestacional sucesivo, quien incumple primero exceptúa a su contraparte de cumplir o allanarse a hacerlo para obtener la resolución o el cumplimiento, en consecuencia, se habilita invocar los remedios contractuales establecidos en el artículo 1546 del Código Civil.

HECHOS: Solicitó el demandante se declare el incumplimiento de Infinito Construcciones S.A.S., del contrato de cesión recíproca de proyectos urbanísticos celebrado el 25 de marzo de 2021; consecuentemente, se ordene su resolución. En sentencia de primera instancia el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín desestimó íntegramente las pretensiones de la demanda. Debe la sala establecer: a) Cuál es el contrato del que emana el vínculo contractual demandado y, si el cumplimiento obligacional era simultáneo o no; b) si está demostrado el incumplimiento de la demandante y/o de la demandada y, c) si están llamadas a prosperar las excepciones o procede en el particular la resolución por incumplimiento.

TESIS: (...) En tal contexto, procede resolver el primer problema jurídico planteado para desentrañar si las partes establecieron un orden prestacional o si el cumplimiento era simultáneo. (...) Sin atisbo de duda, las obligaciones cuyo incumplimiento cimientan esta litis, son las consignadas en el acuerdo firmado el 25 de marzo de 2021, frente a las cuales corresponde esclarecer la temporalidad establecida para su honramiento, en orden a ello, es menester poner de presente los contornos del negocio jurídico. Así, en el numeral tercero de las consideraciones se indicó que, de las 160 hectáreas del lote donde se ubica el proyecto inmobiliario de propiedad de Carlos y Nelson, estos últimos “venden a Inversiones Lozano S.A.S., una porción de tierra compuesta por 16 hectáreas con su respectivo proyecto urbanístico” (...) a la firma del contrato la demandante efectivamente adeudaba a Infinito Construcciones S.A.S, por concepto de la cesión, la suma de \$46'000.000, ello fue confirmado por el testigo Liber empero, ese valor, de conformidad con el parágrafo único de la cláusula cuarta se cancelaría “al momento en que se cumpla y se verifique lo entregado de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta” (...) Aunque la parte demandada enfocó su defensa en hacer ver que el lote objeto de la cesión no estaba sometido a limitación alguna para el desarrollo urbanístico, insistentemente dijo que era ese el fundamento del incumplimiento endilgado por la actora e, incluso la práctica probatoria se enfocó sustancialmente en ese aspecto, como una situación que ha presentado discrepancias entre las partes, lo cierto es que, verificado el escrito de demanda inicial y su reforma, se avizora que la circunstancia en que se soporta la pretensión resolutive es el incumplimiento del deber consagrado en la cláusula quinta del contrato, esto es, los entregables. (...) bajo estos contornos, el cumplimiento de la obligación de pago en cabeza de Inversiones Lozano García S.A.S., se haría exigible solamente, una vez acreditado el cumplimiento por parte de Carlos de las cargas impuestas en la cláusula quinta, lo cual implica que el cumplimiento no era simultáneo, sino sucesivo, pues los contratantes establecieron un orden prestacional, quedando atado el cumplimiento de la demandante al cumplimiento previo de la demandada y, en tal sentido, la actora solo podrá catalogarse como contratante incumplida si su contraparte demuestra la satisfacción de la condición estipulada para el pago (...) Ahora bien, si en gracia de discusión se aceptara que los documentos remitidos el 12 de marzo de 2021 hacen parte del cumplimiento de las obligaciones contraídas por Infinito Construcciones S.A.S., el día 25 del mismo mes y año, reluce que la demandada no podía honrar sus obligaciones “en la medida de lo posible”, sino, íntegramente con apego a lo convenido y, entonces, tampoco esa misiva y sus anexos demuestran el honramiento de la obligación esencial estipulada en el contrato, pues, aunque en su declaración el representante legal de la demandada afirmó que solo quedó faltando la topografía,

realmente, no se advierte remitida: i) La planimetría 3D; ii) topografía actualizada; iii) el Plan de Manejo Ambiental; iv) Resolución que especifique que dentro del lote de menor extensión existe reserva protegida; v) diseños eléctricos aprobados por EPM y, vi) prefactibilidad del informe financiero. (...) Es evidente que las obligaciones de Infinito Construcciones S.A.S., se circunscriben a la cesión del proyecto con la entrega de los referidos documentos y no a la ejecución del mismo, también que la cláusula tercera del contrato es suficientemente clara al delimitar por sus coordenadas el predio objeto del negocio, por lo que era sobre esa fracción de terreno que se debían entregar los documentos, ahora, si como alega la pasiva, sobre tal porción no existe limitación ambiental o, si el demandante tenía conocimiento de ello, como reconoció el testigo LIBER (...) En suma, la obligación que debía acreditar cumplida la demandada para truncar el éxito de las pretensiones incoadas por Inversiones Lozano García S.A.S., era la remisión de los once (11) entregables pactados en el contrato suscrito el 25 de marzo de 2021, aspecto que dejó en completa orfandad, pues sus esfuerzos para demostrar que el inmueble era urbanizable pese a las discusiones frente a las limitaciones para la explotación de la tierra, resultan inanes para demostrar que honró los compromisos contractuales estipulados en la cláusula quinta del contrato y, en tal sentido, está llamada a soportar las consecuencias que la insuficiencia probatoria acarrea, que es justamente, tener por probado su incumplimiento. (...) habiéndose pactado un orden prestacional para el cumplimiento de las obligaciones y demostrado el incumplimiento previo de la demandada, Inversiones Lozano García S.A.S., contrario a lo concluido por la primera instancia, no debía pagar los \$46'000.000 restantes del precio de la cesión o allanarse a hacerlo, por lo cual, no ostenta la calidad de contratante incumplida, pues su cumplimiento se encontraba supeditado al honramiento previo de Infinito Construcciones S.A.S. (...) Improbado como se encuentra el cumplimiento de la demandada de sus obligaciones contractuales, con apego a los lineamientos trazados por la jurisprudencia, el asunto ha de resolverse por la senda establecida en el artículo 1546 del Código Civil, esto es, el incumplimiento unilateral, que habilita a la contratante cumplida a reclamar la resolución que se invoca; es preciso anotar que el incumplimiento de la demandada no es fútil, pues reconoció la misma pasiva que con la entrega de los documentos se perfeccionaba la cesión, bajo ese contexto, el incumplimiento fue esencial. (...) Basta remitirse al análisis probatorio y jurídico que antecede, para concluir sin asomo de dudas que, Infinito Construcciones S.A.S., incumplió el Contrato de cesión recíproca de proyectos urbanísticos y que, su incumplimiento da lugar a la resolución del contrato reclamada por Inversiones Lozano García S.A.S., como contratante cumplida, por lo que, habrá de revocarse la decisión de primera instancia para en su lugar acoger las pretensiones principales de la demanda (...) En este evento, es aplicable la regla establecida en el artículo 1546 del Código Civil en razón del incumplimiento unilateral de la demandada, quien no logró demostrar por ningún medio suasorio el honramiento de sus deberes contractuales, estipulados como previos al pago del saldo restante a cargo de la demandante quien, en calidad de contratante cumplida está habilitada para invocar no solo la resolución sino, la indemnización de perjuicios (...) En conclusión, se impone revocar la decisión de primera instancia para, en su lugar, estimar las pretensiones y condenar por los montos indemnizatorios.

MP. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 24/06/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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 PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	DECLARATIVO – RCC
Radicado:	05 001 31 03 004 2022 00205 01
Demandante:	INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S.
Demandada:	INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S.
Providencia	Sentencia
Tema:	En los contratos sinalagmáticos cuando las partes estipulan un orden prestacional sucesivo, quien incumple primero exceptúa a su contraparte de cumplir o allanarse a hacerlo para obtener la resolución o el cumplimiento, en consecuencia, se habilita invocar los remedios contractuales establecidos en el artículo 1546 del Código Civil. Ahora, para obtener el reconocimiento de perjuicios o la pena, deberá acreditarse el incumplimiento calificado (mora) del demandado en los términos del canon 1608 <i>ibidem</i> .
Decisión:	Revoca
Sustanciador/ponente	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia proferida el 3 de abril de 2024 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Al tenor de la demanda reformada, se pretende de forma principal, se declare el incumplimiento de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., del contrato de cesión recíproca de proyectos urbanísticos celebrado el 25 de marzo de 2021; consecuentemente, se ordene su resolución y, se le condene a devolver **\$3.504'000.000** entregados por INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., en ejecución del aludido contrato, también, al pago de **\$1.091'674.579** por concepto de lucro cesante consolidado e intereses desde la presentación de la demanda, a la tasa máxima legal permitida, por lucro cesante futuro. De forma subsidiaria se reclama el reintegro de acciones por valor de **\$2.100'000.000** y la devolución de **\$1.404.000.000** excedentes.

¹ Ver archivo19ReformaDemanda/01PrimeraInstancia

Expuso que CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ y LIBER LOZANO GARCÍA, suscribieron el 2 de diciembre de 2019 contrato de cesión parcial de proyectos urbanísticos con la finalidad de urbanizar 16 hectáreas mediante la división en 54 lotes de aproximadamente 2.000 m² cada uno para la construcción de 54 casas unifamiliares de 180 m² con piscina de 32 m²; posteriormente, el 9 de enero de 2020, INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., representada por SYLVA SÁNCHEZ e INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., regentada por LOZANO GARCÍA, suscribieron contrato de idéntica naturaleza al reseñado, por medio del cual, la primera cedería el 100% de su participación en el proyecto urbanístico ya descrito y la segunda cedería en favor de su contraparte el 50% de las acciones que posee en la sociedad URBITIERRAS S.A.S.

Relató que, el 25 de marzo de 2021, debido a que los convenios anteriores “conducían al error y confusión”, se suscribió entre las sociedades un nuevo contrato de cesión, dejando sin efectos los anteriores, replicando el mismo objeto y finalidad, pero, aclarando que las 16 hectáreas hacen parte de un lote de mayor extensión de 160 hectáreas (matrícula inmobiliaria No. 01N-5349473) y está identificado como D1E4-1 con las siguientes coordenadas:

NORTE	ESTE	SUR
-N: 1196550.699 E: 838234.285 -N: 1196556.968 E: 838437.691	N: 1196168.555 E: 838423.219	-N: 1195869.185 E: 838112.367 -N: 1195797.159 E: 838426.731
NORESTE	SURESTE	OESTE
N: 1196476.362 E: 838437.691	N: 1195851.569 E: 838481.276	N: 1196349.692 E: 838263.194

Precisó que, el 50% de las acciones en URBITIERRAS S.A.S., que cedería INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., se valoraron en **\$2.100'000.000**, mientras que el 100% del proyecto urbanístico a ceder por CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ representa **\$2.850'000.000**, es decir que, el valor total del contrato asciende a **\$4.950'000.000**, suma que la demandada ha entregado a satisfacción así: **\$3.504'000.000** representados en la cesión de las acciones y sendos abonos realizados entre enero de 2020 y el 25 de marzo de 2021 y, **\$1.450'000.000** mediante un cruce de cuentas al momento de suscripción del contrato.

Alegó que, la demandada incumplió el contrato desde el 26 de marzo de 2021 pues, de conformidad con la cláusula QUINTA para iniciar la construcción debía entregar:

- “1. Diseño del lote compuesto por las 16 hectáreas con urbanismo para licencia con todos los documentos requeridos para la adjudicación de la licencia (De acuerdo a los requisitos exigidos en el FUN),*
- 2. Diseño de la casa modelo con planimetría en 2D y 3D,*

3. *Diseño y planimetría completa para licencia de casa modelo, (De acuerdo a los requisitos exigidos en el FUN),*
4. *Topografía actualizada con las 16 hectáreas donde no se incluya la reserva con la respectiva actualización de las coordenadas de acuerdo a lo propuesto en el contrato de cesión,*
5. *Los respectivos trámites ante las autoridades competentes, respecto al Plan de Manejo Ambiental,*
6. *Resolución por parte de la autoridad competente donde se especifique que dentro de las 16 hectáreas adquiridas existe una reserva protegida,*
7. *Viabilidad de acueducto con Aguas de San Nicolás,*
8. *Viabilidad de servicios de energía eléctrica,*
9. *Diseños eléctricos radicados, sellados y aprobados por parte de EPM para parcelación,*
10. *Prefactibilidad del informe financiero con las características del proyecto de la parcelación,*
11. *Planos.”*

Por último, dijo que el incumplimiento de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S, le ha generado perjuicios.

1.2 CONTESTACIÓN².

La demandada alegó que con la firma del contrato fechado 25 de marzo de 2021 se dejaron sin efectos los acuerdos anteriormente suscritos entre las partes; que la negociación incluyó el pago de parte del lote que se pretendía ceder, negocio celebrado entre la demandante y RIOMADERAS S.A.S., por \$13.000'000.000 *-del que dijo no formar parte-*; que el valor de la venta del proyecto fue la suma de \$2.850'000.000; que de conformidad con las reglas de uso del suelo en el sector del proyecto es viable construir 3,7 viviendas por hectárea, siendo factible la construcción de al menos 59 casas en el área cedida, por lo que, el uso del suelo en nada impide el desarrollo inmobiliario, máxime cuando la pasiva ha consentido en mover unos metros el proyecto para respetar la “*supuesta*” protección ambiental, atendiendo a que el predio de mayor extensión cuenta con 160 hectáreas.

Calificó como “*absurda*” la estimación de la cuantía del contrato para efecto de la reclamación de condenas, pues la parte actora pretende sumar los valores que ella misma debía cancelar y otros pagados a terceros generando una doble contabilidad.

Afirmó que la demandante no cumplió el contrato, además, no se encuentra demostrado el incumplimiento endilgado a la demandada, por lo que, se opuso a las pretensiones y formuló las defensas que denominó:

² Ver archivo 47ContestaciónDemanda

- *“Imposibilidad de pretender la resolución por incumplimiento del demandante”*, porque el valor del contrato era \$2.850'000.000, suma por la cual, la demandante recibió el proyecto; empero, pagó a la demandada tan solo \$2.804'000.000 mediante la cesión de acciones por \$2.100'000.000 y \$704'000.000 en efectivo, estando pendiente el pago de \$46'000.000, circunstancia por la cual, la demandante no se encuentra legitimada para reclamar la resolución del contrato pues no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo.

- *“Inexistencia de incumplimiento imputable a Infinito Construcciones S.A.S.”*, atendiendo a que la falta de entrega de diseños y *“entregables”* responde a la voluntad de la demandante, quien no acredita la existencia de zona de reserva ambiental, ni explica el motivo por el cual se rehúsa a elegir un nuevo lote para desarrollar el proyecto.

- *“inexistencia de la obligación”*, se planteó como genérica en razón a la inexistencia de incumplimiento de la demandante en que pueda afincarse la responsabilidad civil contractual reclamada.

- *“Cobro de lo no debido”*, pues no existe incumplimiento obligacional de la demandada y las sumas reclamadas no corresponden a la realidad contractual.

1.3 RÉPLICA A LA CONTESTACIÓN³.

La demandante se pronunció frente a la contestación, alegando que se pretende inducir a error a la judicatura enrostrando un incumplimiento de la activa, quien siempre ha estado *“dispuesta”* a dar solución a lo pactado; por el contrario, el incumplimiento de la demandada se acredita poniendo de presente que el contrato objeto de la demanda, mediante el cual se derogaron los acuerdos anteriores, fue suscrito el 25 de marzo de 2021, mientras que, la comunicación titulada *“ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN LA TRAVIATA”* data del 12 de marzo de 2021, fecha anterior al surgimiento de las obligaciones que se refieren incumplidas, circunstancia que fundamenta la responsabilidad civil contractual en la cuantía reclamada en razón a los dineros entregados por INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S.

1.4 PRIMERA INSTANCIA⁴.

³ Ver archivo 50PronunciaExcepciones

⁴ Ver archivos 85ContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento y 86ActaContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento

Mediante sentencia proferida el 3 de abril de 2024, el juzgado de origen desestimó íntegramente las pretensiones de la demanda.

Para arribar a tal determinación, el *a quo* expuso los fundamentos legales y jurisprudenciales de la responsabilidad civil contractual; enfatizó en la necesidad de ostentar la calidad de contratante cumplido para invocar las acciones derivadas del artículo 1546 del Código Civil; afirmó que el contrato demandado fue válidamente celebrado y acto seguido se refirió a las obligaciones emanadas de este, puntualmente a las cesiones que harían recíprocamente las partes y a su forma de pago, para concluir que la demandante era contratante incumplida pues del tenor del párrafo de la cláusula cuarta se desprende que INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S “*adeudaba a CARLOS HORACIO SYLVA SÁNCHEZ la suma de \$46'000.000 y que dicho pago se haría al momento en que se cumpliera y se verificara lo entregado de acuerdo con lo estipulado en la cláusula quinta del negocio jurídico*”⁵

Estimó que, aunque el pago de la mencionada suma estaba supeditado a un cumplimiento previo de la demandada⁶, INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., no podía excusar en ello su incumplimiento, por el contrario, debía cumplir o allanarse a hacerlo⁷ pues, de conformidad con los lineamientos descritos solo el contratante cumplido está legitimado para solicitar la resolución y el pago de indemnización; añadió que, si bien lo anterior sería meritorio para cerrar el debate, resulta “*discutible*” que la suma adeudada se pagaría si INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., cumplía sus obligaciones, circunstancia que reclama interpretar el contrato con apego al canon 1622 de la ley sustancial civil.

En el enjuiciamiento que emprendió, tomó en consideración los contratos que precedieron al que fundamenta la demanda y de su contraste concluyó, que desde el inicio de los negocios el objeto contractual correspondía a la cesión de acciones y de 16 hectáreas para la elaboración de proyecto urbanístico⁸, pero, tan solo en el último contrato -25 de marzo de 2021- se indicaron los valores que adeudaba la demandante y se incluyeron obligaciones de hacer en cabeza de la demandada, éstas últimas que se ejecutaron “*en la medida de lo posible*”⁹, como se desprende del material probatorio recaudado, especialmente de los documentos remitidos el 12 de marzo de 2021, que fueron recibidos por la demandante como se aprecia con oficio calendado 24 de marzo de 2021 y que coinciden con los estipulados en

⁵ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento, minuto 7:36

⁶ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento, minuto 9:02

⁷ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento, minuto 10:06

⁸ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento, minuto 18:00

⁹ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstruccionJuzgamiento, minuto 18:13

el contrato suscrito posteriormente¹⁰, cuya remisión solo se explica en razón del honramiento de las obligaciones contractuales en cabeza de la pasiva.

Apreció que, de conformidad con la respuesta emitida por la Curaduría Segunda de Bello, se desprende que al lote de mayor extensión en que se ubican las 16 hectáreas objeto de la cesión del proyecto corresponde el tratamiento de *“Protección Ambiental y Desarrollo Rural”*¹¹, sin que se demuestre que haya sido declarado como *“reserva natural o conservación ambiental”* y, concluyó que el demandado estuvo presto a cumplir sus obligaciones, incluso, el 16 de diciembre de 2021 remitió respuesta a la demandante donde *“indicó sobre las entregas a su cargo que si bien se habían suministrado algunas, no fue posible hacerse la restante por la existencia de una zona de protección natural”*¹², comprometiéndose a realizar el cambio del lote para continuar con el cumplimiento contractual, lo que es consistente con la declaración del representante legal de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S.

En suma, concluyó que el demandado se allanó a cumplir sus obligaciones, mientras que la demandante no hizo lo propio, lo cual es meritorio del fracaso de las pretensiones sin necesidad de adentrarse en el estudio de las excepciones de mérito.

1.5 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida en audiencia y notificada en estrados, inmediatamente fue apelada por la parte demandante, quien presentó los reparos concretos por escrito dentro de los tres días siguientes a su finalización¹³. La alzada fue admitida mediante auto del trece (13) de septiembre de 2024¹⁴ y, se dio aplicación al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar el recurso y replicar, derecho del cual ambas hicieron uso oportunamente¹⁵.

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 42 y en el artículo 132 del CGP, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del

¹⁰ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 19:57

¹¹ Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 22:11

¹² Ver archivo 85ContinuaciónAudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 25:00

¹³ Ver archivo 89SustentaciónApelaciónAutoSentencia

¹⁴ Ver Archivo 05AutoAdmiteRecurso/02SegundaInstancia

¹⁵ Ver archivos 08MemorialSustentacion y 11MemorialAlegatos/02SegundaInstancia

juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio y, no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, esta Sala limita el análisis a los reparos concretos efectuados por la parte apelante en contra de la decisión de primera instancia.

3. OBJETO DE LA APELACIÓN.

Con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se acceda a las pretensiones, la actora formuló sus motivos de inconformidad, con base en los cuales se establecerán los problemas jurídicos objeto del estudio.

3.1 Reparos concretos.

a. Reprochó que se hayan tomado en consideración los contratos suscritos con anterioridad al censurado, pues con su firma se dejaron sin efectos los anteriores, en tal sentido, los documentos expedidos con anterioridad al 25 de marzo de 2021 no son prueba de cumplimiento; cuestionó también que, el *a quo* endilgue incumplimiento a la demandante sin tomar en consideración que el pago se encontraba supeditado al cumplimiento previo de la demandada, quien realizó el negocio permeado de vicios que impiden el desarrollo del proyecto, lo cual estructura el incumplimiento atribuible a INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S.

b. Alegó que la franja de terreno objeto de la cesión se encuentra en “Zona de Conservación Ambiental”, no tiene registro de trámite de licenciamiento y hace parte de retiro de quebrada presentando “riesgo por movimiento de masa”, circunstancias que presuponen no solo el incumplimiento ya mencionado, sino, la imposibilidad de cumplir con las obligaciones contractuales derivadas del acuerdo suscrito el 25 de marzo de 2021, por lo que, el *a quo* debió aplicar el “remedio contractual de resolución” con apego a los lineamientos doctrinales y jurisprudenciales que establecen las reglas para proceder en caso de incumplimiento unilateral o mutuo, destacando que en este caso la inejecución recíproca debía entenderse como una intención de desistir del contrato (*mutuo disenso tácito*).

c. Planteó en el mismo escrito los reparos frente a la negativa del decreto de pruebas “sobrevivientes”, circunstancia que quedó zanjada por esta instancia en proveído del 13 de septiembre de 2024¹⁶, mediante el cual se confirmó la decisión.

¹⁶ Radicado 05001310300420220020502.

3.2 Réplica a la apelación.

La demandada reiteró los argumentos planteados en la contestación y aclaró que el negocio objeto del contrato demandado no incluía la venta del inmueble donde se ejecutaría el proyecto, pues INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., no es la propietaria del lote, como si de la *“idea del proyecto, concepto inmobiliario, diseños y temas relacionados”* que fue el objeto de la cesión, por lo que, para desarrollar el proyecto la demandante debía adquirir el inmueble con la sociedad RIOMADERA S.A.S., a quien demandó previamente para resolver el contrato que las vinculaba, demostrando su interés por incumplir el convenio aquí demandado.

Alegó, que los reproches frente a las restricciones ambientales corresponden al inmueble y no a la cesión; que la demandante no cumplió ni se allanó a hacerlo por lo que no puede pretender la resolución como concluyó el *a quo*, contrario al demandado que se allanó a cumplir sus obligaciones una vez la demandante adquiriera el dominio del bien.

3.3 Problemas Jurídicos.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si resultó acertada y debidamente motivada la sentencia de primera instancia al desestimar las pretensiones al hallar desacreditado el cumplimiento del demandante. En orden a ello, deberá establecerse: **a)** Cuál es el contrato del que emana el vínculo contractual demandado y, si el cumplimiento obligacional era simultaneo o no; **b)** si está demostrado el incumplimiento de la demandante y/o de la demandada y, **c)** si están llamadas a prosperar las excepciones o procede en el particular la resolución por incumplimiento.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Presupuestos de la responsabilidad civil contractual.

La responsabilidad civil contractual se cimenta en los artículos 1546 y 1602 a 1617 del Código Civil, así como en otras reglas especiales y en asuntos mercantiles en el libro cuarto del Código de Comercio.

Este régimen, instituye el resarcimiento del daño causado al acreedor derivado del incumplimiento del deudor de las obligaciones que emanan de un contrato válidamente celebrado que, por tanto, es ley para las partes. De manera que, las

conductas que quebranten los compromisos asumidos por los contratantes abren paso a la posibilidad de sancionar la infracción por la senda del régimen de responsabilidad definido como *“la obligación de resarcir el daño causado al acreedor derivada del incumplimiento del deudor de prestaciones originadas en el negocio jurídico”*¹⁷.

El artículo 1546 del Código Civil y el 870 del Código de Comercio posibilitan al contratante cumplido pedir la resolución o terminación del contrato, quien, además, *“puede reclamar, bien de manera directa o consecencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento”*¹⁸. Por su parte, el artículo 2056 del Código Civil puntualiza que puede reclamarse indemnización de perjuicios *“siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución”*.

Deriva de lo anterior que, para que se puedan intentar con éxito la acción resarcitoria derivada del contrato, entre diferentes presupuestos, debe acreditarse el cumplimiento del pretensor o su allanamiento a cumplir en la forma y tiempo debidos y el incumplimiento del demandado. Tradicionalmente ha establecido la jurisprudencia que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual está llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos:

*“2.1.2. Ahora, para que el contratante cumplido pueda desplegar las facultades antedichas, incluida la de la indemnización de perjuicios, debe acreditar: (i) existencia de un contrato válidamente celebrado; (ii) incumplimiento de una o más obligaciones contractuales imputable al deudor por dolo o culpa; (iii) un daño o perjuicio; y (iv) vínculo de causalidad entre aquel y este último requisito.”*¹⁹

4.2 Incumplimiento y mora en los contratos bilaterales.

La jurisprudencia civil ha diferenciado el incumplimiento de la mora, en razón de la disimilitud de sus efectos. Así, mientras el incumplimiento responde a la no satisfacción de la obligación y su consecuencia es la habilitación para reclamar lo debido o la resolución, la mora supone un incumplimiento calificado por la culpa o negligencia del deudor y marca su deber de responder no solo por la prestación principal, sino, por los perjuicios que su incumplimiento cause al acreedor²⁰.

Entonces, es la mora la que legitima a exigir la pena²¹, el contratante cumplido podrá reclamar del incumplido o moroso el cumplimiento forzoso o la resolución

¹⁷ CSJ, SC2142-2019, en similar sentido la SC7220-2015.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ CSJ, SC2142-2019, en el mismo sentido SC del 11 de marzo de 2004, exp. 7582 y SC7220-2015.

²⁰ Ver sentencias CSJ SC514-2023, SC1170-2022 y SC712-2022

²¹ *“TRATAMIENTO DE LA OBLIGACION PRINCIPAL Y DE LA PENA POR MORA. Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena (...)”* Código Civil Artículo 1594.

con indemnización de perjuicios, cuyo éxito estará condicionado a que el incumplimiento se relacione con el *“objeto primario y esencial del negocio”*²², en caso contrario, esto es, si el incumplimiento no es sustancial, procede tan solo el cumplimiento forzoso en procura de hacer subsistir el pacto²³.

Por su parte, establece el artículo 1608 del Código Civil que el deudor solo está en mora: i) cuando no ha cumplido la obligación en el término estipulado, salvo los casos en los que se debe requerir para constituir en mora; ii) cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla y, iii) en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor. Frente a estas causales ha explicado la jurisprudencia:

*“Bajo esa óptica, si la situación no encaja en la regla general, ni la primera de las aludidas excepciones, aplicará, por contera, la segunda de ellas, lo cual significa que el deudor estará en mora solo cuando «ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor», que es el supuesto previsto en el numeral tercero, artículo 1608 C.C., sin perder de vista que, al tenor del artículo 94 del Código General del Proceso, ello ocurrirá cuando se le notifique el auto admisorio de la demanda, si no se hubiere efectuado antes, y que, por tanto, desde ahí debe pagar perjuicios, según lo prevé el artículo 1615 del Código Civil.”*²⁴

Renglón seguido el canon 1609 *ibidem* estipula que *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*. De allí, no cabe duda que, tan solo el contratante cumplido puede reclamar del deudor que haya incurrido en mora el cumplimiento o la resolución más la indemnización de perjuicios²⁵, empero, de vieja data la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, develó el verdadero alcance de esta disposición normativa, señalando:

“En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el

²² Ibid.

²³ *“La acción resolutoria es la respuesta al incumplimiento contractual ante el rompimiento del equilibrio negocial, que como causa exógena del negocio jurídico, pone en desventaja al contratante que cumplió frente al incumplido en pos de restablecer la equivalencia.*

El planteamiento de la acción y su correspondiente legitimación demanda la existencia de: 1. Contrato bilateral válido. Debe revestir esta naturaleza, porque no podrían analizarse los efectos del contrato mediado por falencias en su génesis, algunas ligadas con el orden público interno. 2. Incumplimiento obligacional o inejecución obligacional en sentido objetivo de la parte demandada o contrademandada, en forma total o parcial, grave o esencial de las obligaciones convenidas con carácter protagónico, no insustancial ni culposo, frente a la satisfacción contractual pretendida. 3. Cumplimiento obligacional del contratante demandante o del reconviniendo que aleguen el cumplimiento prestacional o que se han allanado a cumplirlas en la forma y en el tiempo debido.” CSJ SC3666-2021

²⁴ Ibid.

²⁵ **CAUSACION DE PERJUICIOS.** *Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”* Código Civil Artículo 1615.

estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que como quedó anteriormente expuesto, es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada, como ha ocurrido con el demandado en este proceso.”²⁶

Este criterio fue retomado por la jurisprudencia civil mediante sentencias SC1662-2019, SC3666-2021 y SC3972-2022, quedando afinado que en los contratos sinalagmáticos pueden presentarse tres situaciones a saber: i) el incumplimiento unilateral, que habilita al contratante cumplido para ejercer las acciones previstas en el mandato 1546 ejusdem y a la contraparte para defenderse por medio de la excepción de contrato no cumplido; ii) el incumplimiento mutuo o recíproco, que pone al alcance de cualquiera de los contratantes el reclamo de la resolución o el cumplimiento forzado, sin reconocimiento de perjuicios o pena, ni la posibilidad de excepcionar el no cumplimiento de su contraparte y, iii) la viabilidad de reclamar el mutuo disenso tácito, cuando además del incumplimiento recíproco, las partes con su actuar dejan ver su intención de *“abandonar o desistir del contrato”*.

Adviértase que, la regla establecida para los casos en que se presenta el mutuo incumplimiento tiene lugar solo cuando el cumplimiento debía darse de forma simultánea (recíproca), pues si los contratantes *“establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios”²⁷*

5. CASO CONCRETO.

Adviértase que, en la etapa de fijación del litigio se tuvo por probado el hecho tercero de la demandada, relativo a la celebración del contrato de cesión recíproca demandado y se establecieron todos los demás hechos como objeto litigioso.²⁸ Ahora bien, en la sentencia el *a quo* encontró probada la validez del contrato y el incumplimiento de la demandante, debido a ello desestimó íntegramente las pretensiones. En tal contexto, procede resolver el primer problema jurídico planteado para desentrañar si las partes establecieron un orden prestacional o si el cumplimiento era simultáneo.

²⁶ CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar. G.J. t. CLXV, págs. 345 a 347.

²⁷ SC3972-2022

²⁸ Ver archivo 63ContinuaciónAudienciainicial

5.1 ¿Cuál es el contrato del que emana el vínculo contractual demandado, el cumplimiento obligatorio era simultáneo o no?

Frente al primero de los cuestionamientos planteados hay que remitirse a la cláusula décima del CONTRATO DE CESIÓN RECÍPROCA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS²⁹ celebrado el 25 de marzo de 2021, que consagra:

“DÉCIMA. ACUERDO INTEGRAL Y REFORMAS: *El presente contrato y sus anexos constituyen el acuerdo integral que vincula a las partes en relación con el objeto del mismo. En consecuencia, dicho documento deroga expresamente todos los contratos y/o acuerdos anteriores verbales o escritos que tengan relación con el mismo objeto.*”

Las partes, al momento de rendir su declaración fueron consistentes con lo planteado en la mencionada cláusula, reconociendo que la relación contractual se rige por las estipulaciones de este convenio, en tal sentido, desacertó el *a quo*, al valorar en el asunto los contratos suscritos el 2 de diciembre de 2019 y el 9 de enero de 2020, por cuanto, si bien es cierto el artículo 1622 de la Ley sustancial civil, estipula que las cláusulas de un contrato “*podrán*” interpretarse por las de otro sobre la “*misma materia*” y entre las “*mismas partes*”, tal disposición no puede aplicarse aisladamente, pues también es cierto que el contrato será ley para las partes hasta tanto no sea invalidado, entre otras causas, por el “*consentimiento mutuo*”³⁰ y, entonces, si los contratantes convinieron dejar sin efectos esos contratos previos -*que no se habían ejecutado*- y recopilar el acuerdo de voluntades en el documento que hoy se demanda, no era dable desconocer tal convenio para revivir los efectos de unas convenciones aniquiladas por las mismas partes y, aun menos, aplicar sus disposiciones en la labor hermenéutica desplegada.

Sin atisbo de duda, las obligaciones cuyo incumplimiento cimientan esta *litis*, son las consignadas en el acuerdo firmado el 25 de marzo de 2021, frente a las cuales corresponde esclarecer la temporalidad establecida para su honramiento, en orden a ello, es menester poner de presente los contornos del negocio jurídico. Así, en el numeral tercero de las consideraciones se indicó que, de las 160 hectáreas del lote identificado como D1E41 con matrícula inmobiliaria No. 01N-5349473 donde se ubica el proyecto inmobiliario de propiedad de CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ y NELSON DE JESÚS GUTIÉRREZ OROZCO, estos últimos “*venden a Inversiones Lozano S.A.S., una porción de tierra compuesta por 16 hectáreas con su respectivo proyecto urbanístico*”, distinguido con las siguientes coordenadas:

²⁹ Ver *archivo12ContratoCesiónReciproca*.

³⁰ Art. 1602 Código Civil.

NORTE	ESTE	SUR
-N: 1196550.699 E: 838234.285 -N: 1196556.968 E: 838437.691	N: 1196168.555 E: 838423.219	-N: 1195869.185 E: 838112.367 -N: 1195797.159 E: 838426.731
NORESTE	SURESTE	OESTE
N: 1196476.362 E: 838437.691	N: 1195851.569 E: 838481.276	N: 1196349.692 E: 838263.194

31

Luego, en la cláusula primera del contrato³² se estableció que en virtud del mismo:

“PRIMERA: El señor **Sylva Sánchez**, cederá el CIENTO POR CIENTO (100%) del proyecto ubicado en el municipio de Bello, sector Niquia y descrito anteriormente, a **INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S.**, y éste a su vez, cede a **INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, el 50% de las acciones que posee en la sociedad **URBITIERRAS SA.S.**”

Quedó visto, que la cesión del 50% de las acciones de que era titular INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., se tasó en \$2.100'000.000, mientras que la cesión del 100% del proyecto inmobiliario perteneciente a CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ se valoró en \$2.850'000.000, quedando un saldo pendiente por pagar a cargo de la demandante de \$750'000.000, al cual se sumaron \$700'000.000 que, según la cláusula tercera corresponden a una deuda de la pretensora con CAMILO VARGAS HENAO cancelada por SYLVA SÁNCHEZ, para un total adeudado de \$1.450'000.000, de los cuales se efectuaron los siguientes abonos:

DESCRIPCIÓN	FECHA	VALOR ABONADO	VALOR EN LETRAS
Cobro por error	09-Ene-2020	\$286.000.000	Doscientos ochenta y seis millones de pesos M.L.
Pago 100.000 Euros	12-Mar-2020	\$340.000.000	Trecientos cuarenta millones de pesos M.L.
Saldo préstamo a Carlos H. Sylva Sánchez	20-May-2020	185.000.000.000	Ciento ochenta y cinco millones de pesos M.L.
Abono	08-Jun-2020	\$200.000.000	Doscientos millones de pesos M.L.
Abono	03-Jul-2020	\$100.000.000	Cien millones de pesos M.L.
Abono	25-Mar-2021	\$93.000.000	Noventa y tres millones de Pesos M.L.
Saldo pendiente a la firma del contrato		\$46.000.000	Cuarenta y nueve millones de pesos M.L.

33

Es decir, a la firma del contrato la demandante efectivamente adeudaba a INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S, por concepto de la cesión, la suma de **\$46'000.000**, ello fue confirmado por el testigo LIBER LOZANO GARCÍA³⁴, empero, ese valor, de conformidad con el parágrafo único de la cláusula cuarta se

³¹ Ver archivo 12ContratoCesiónReciproca.

³² Ibid.

³³ Ibid.

³⁴ Ver archivo 82ContinuaciónAudienciainicial, minuto 1:10:37

cancelaría “al momento en que se cumpla y se verifique lo entregado de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta”, que a su vez dispone:

“QUINTA. ALCANCE Y OBLIGACIONES POR PARTE DEL SEÑOR CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ: El señor Sylva Sánchez se obliga para con Inversiones Lozano García S.A.S., a entregar:

1. Diseño del lote compuesto por las 16 hectáreas con urbanismo para licencia con todos los documentos requeridos para la adjudicación de la licencia (De acuerdo a los requisitos exigidos en el FUN),
2. Diseño de la casa modelo con planimetría en 2D y 3D,
3. Diseño y planimetría completa para licencia de casa modelo, (De acuerdo a los requisitos exigidos en el FUN),
4. Topografía actualizada con las 16 hectáreas donde no se incluya la reserva con la respectiva actualización de las coordenadas de acuerdo a lo propuesto en el contrato de cesión,
5. Los respectivos trámites ante las autoridades competentes, respecto al Plan de Manejo Ambiental,
6. Resolución por parte de la autoridad competente donde se especifique que dentro de las 16 hectáreas adquiridas existe una reserva protegida,
7. Viabilidad de acueducto con Aguas de San Nicolás,
8. Viabilidad de servicios de energía eléctrica,
9. Diseños eléctricos radicados, sellados y aprobados por parte de EPM para parcelación,
10. Prefactibilidad del informe financiero con las características del proyecto de la parcelación,
11. Planos.”

Aunque la parte demandada enfocó su defensa en hacer ver que el lote objeto de la cesión no estaba sometido a limitación alguna para el desarrollo urbanístico, insistentemente dijo que era ese el fundamento del incumplimiento endilgado por la actora e, incluso la práctica probatoria se enfocó sustancialmente en ese aspecto, como una situación que ha presentado discrepancias entre las partes, lo cierto es que, verificado el escrito de demanda inicial y su reforma³⁵, se avizora que la circunstancia en que se soporta la pretensión resolutoria es el incumplimiento del deber consagrado en la cláusula quinta del contrato, esto es, los entregables.

Emerge diáfano que, las obligaciones que debían honrar las partes no son otras que las emanadas del contrato rubricado el 25 de marzo de 2021 y, bajo estos contornos, el cumplimiento de la obligación de pago en cabeza de INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., se haría exigible solamente, una vez acreditado el cumplimiento por parte de CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ de las cargas impuestas en la cláusula quinta, lo cual implica que el cumplimiento no era simultáneo, sino sucesivo, pues los contratantes establecieron un orden prestacional, quedando atado el cumplimiento de la demandante al cumplimiento previo de la demandada

³⁵ Ibid. “**OCTAVO:** De acuerdo a la cláusula quinta del contrato en comento, la parte demandada ha incumplido, toda vez que, para poder iniciar con la construcción del proyecto, la parte demandada debió haber entregado a la parte demandante: (...)”

y, en tal sentido, la actora solo podrá catalogarse como contratante incumplida si su contraparte demuestra la satisfacción de la condición estipulada para el pago, situación que procede a resolver la Sala.

5.2 ¿Está demostrado el incumplimiento de la demandada y/o de la demandante?

Con fundamento en documentación remitida el 12 de marzo de 2021, la primera instancia concluyó que la demandada cumplió sus obligaciones “*en la medida de lo posible*”, sin embargo, perdió de vista el *a quo* que, las obligaciones cuyo incumplimiento se demanda, son las surgidas a partir del contrato celebrado el 25 de marzo de 2021 y no antes, ello fue reconocido incluso por CARLOS H. SYLVA SANCHÉZ, quien afirmó en su declaración que con el anotado acuerdo se “*cambio el contrato*”³⁶ y se dejó sin validez cualquier otro y, se refuerza, en el mismo acontecer fáctico, pues con posterioridad a la remisión de la documentación a que se hace referencia, las partes, conscientes de ello, en el nuevo contrato estipularon las cargas contractuales, incluida la obligación de entrega de documentación por parte de CARLOS H. SYLVA SANCHÉZ.

En este punto, es necesario anotar que, acudiendo a la interpretación sistemática del contrato³⁷, se aprecia que CARLOS H. SYLVA SANCHÉZ actuó en el mismo en calidad de representante legal de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., pues así fue expresamente plasmado en el numeral séptimo de las consideraciones que preceden al clausulado³⁸. Ciertamente SYLVA SANCHÉZ no intervino como persona natural en la ejecución del contrato, como se constata con la firma impuesta en el documento incluso, él mismo en su declaración reconoció que el negocio lo hizo “*en nombre de INFINITO CONSTRUCCIONES*”³⁹ y, aunque más adelante quiso desdecirse⁴⁰ y aclarar que en la cláusula quinta si actuó en nombre propio, no logró explicar, más allá de su dicho o su entendimiento, en qué punto del contrato se estipuló tal distinción, tampoco se alegó en la contestación la falta de legitimación para el cumplimiento de la obligación que se imputa desde los albores del litigio a la demandada y no a su representante, es por ello que resulta inatendible esa excusa para el cumplimiento de la demandada.

Retomando, un análisis cronológico de los hechos, permite concluir que la misiva denominada “*ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN ‘LA TRAVIATA’*”⁴¹, no puede

³⁶ Ver archivo 62ContinuaciónAudienciainicial, minuto 8:47

³⁷ Artículo 1622 Código Civil.

³⁸ “**SÉPTIMA:** Así las cosas, **INFINITO CONSTRUCCIONES SA.S.**, e **INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S.**, actuando por intermedio de sus Representantes Legales, han llegado al siguiente acuerdo de negociación del proyecto descrito en las consideraciones anteriores, las cuales se regirán, por las siguientes: (...)”

³⁹ Ver archivo 62ContinuaciónAudienciainicial, minuto 42:46

⁴⁰ Ver archivo 62ContinuaciónAudienciainicial, minuto 1:00:13

⁴¹ Ver archivo 48AnexosContestación, páginas 94 a 95

catalogarse como un honramiento prematuro o previo de las obligaciones contraídas en fecha ulterior, pues, aunque el testigo LIBER LOZANO GARCÍA, dijo no recordar haber recibido ningún entregable, la prueba documental permite constatar que INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., verificó la documentación aludida el **24 de marzo de 2021**⁴², haciendo algunas observaciones, entre las cuales destaca: **i)** que no se entrega acta física firmada por los asistentes; **ii)** que no contiene archivos 3D apropiados, modificables o editables; **iii)** que el polígono no corresponde al proyecto y, **iv)** no contiene las cotas o curvas de nivel de la topografía, circunstancias que confirmó la testigo LEYDY JHOANA RAMÍREZ MESA; entonces, si para la fecha de celebración del nuevo contrato, se había ya analizado esa documentación, ilógico resultaría pensar, que los entregables remitidos el 12 de marzo tienen el efecto de cumplir la obligación que se estableció posteriormente.

Ahora bien, si en gracia de discusión se aceptara que los documentos remitidos el 12 de marzo de 2021 hacen parte del cumplimiento de las obligaciones contraídas por INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., el día 25 del mismo mes y año, reluce que la demandada no podía honrar sus obligaciones “*en la medida de lo posible*”, sino, íntegramente con apego a lo convenido y, entonces, tampoco esa misiva y sus anexos demuestran el honramiento de la obligación esencial estipulada en el contrato, pues, aunque en su declaración el representante legal de la demandada afirmó que solo quedó faltando la topografía⁴³, realmente, no se advierte remitida: **i)** La planimetría 3D; **ii)** topografía actualizada; **iii)** el Plan de Manejo Ambiental; **iv)** Resolución que especifique que dentro del lote de menor extensión existe reserva protegida; **v)** diseños eléctricos aprobados por EPM y, **vi)** prefactibilidad del informe financiero. La insuficiencia de la documentación adosada fue reconocida por la misma demandada, quien, en misiva calendada 16 de diciembre de 2021⁴⁴ indicó a la demandante:

*“b. Con respecto a las entregas que se tenían proyectadas en el contrato suscrito entre INFINITO CONSTRUCCIONES SAS e INVERSIONES LOZANO GARCÍA, esto es, las obligaciones para el desarrollo del proyecto, aunque parcialmente se habían suministrado algunas no fue posible hacerse las restantes por las siguientes razones: b.1. Cuando se hizo la entrega de la primera topografía, realizada por topógrafos de Antioquia SAS, surgió, al parecer una zona de reserva que no podía desarrollarse, de esto se comunicó, inmediatamente a RIOMADERAS S.A.S. y estos se comprometieron a realizar el cambio del lote de ser necesario, a esto accedió INVERSIONES LOZANO, sin que hasta el día de hoy, eso se haya hecho, incluso es de resaltar, en que más de una oportunidad al predio de la mayor extensión con el fin de determinar el lugar donde se desarrollaría dicho proyecto.
(...)”*

⁴² Ver archivo 48AnexosContestación, páginas 98 a 112

⁴³ Ver archivo 62ContinuaciónAudienciainicial, minuto 40:05

⁴⁴ Ver archivo 48AnexosContestación, páginas 154 a 157

*b.3 Para poder dar cumplimiento a lo pactado en el contrato, a que nos hemos referido, los señores INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., debieron entregarnos el lote con su delimitación específica y coordenadas ya elegidas, objeto de compraventa con RIOMADERAS S.A.S., de lo contrario no sería posible el desarrollo de esta obligación.
b.4. INFINITO está en la disposición de cumplir con lo pactado una vez sea definido, por escrito, por INVERSIONES LOSANO, el lote, objeto del desarrollo urbanístico.”*

Itérese que, el apoderado de la parte demandada fue insistente en su interrogatorio en querer hacer ver que el incumplimiento en que se afincaba la resolución era frente a la entrega de la tierra y sus características, sin embargo, el representante legal de INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., pese a su censurable desconocimiento de aspectos medulares de la negociación fue claro e insistente, en afirmar que el incumplimiento era por ambas⁴⁵ circunstancias, la entrega de la tierra y la documentación. La falta de entrega de los documentos fue reconocida por la misma demandada y las testigos LEYDY JHOANA RAMÍREZ MESA y ANA CRISTINA MIRANDA MEJÍA e, incluso por el testigo LIBER LOZANO GARCÍA, cuya declaración puede ser valorada pese a la tacha, pues su dicho encuentra respaldo en otros medios de prueba.

Ahora, tampoco estaba alejada de la realidad negocial, la afirmación frente al incumplimiento en la entrega del lote, pues las consideraciones previas del contrato así permiten inferirlo, además, CARLOS H. SYLVA SÁNCHEZ aceptó que dentro de los \$2.850'000.000 que se fijaron como precio del proyecto estaba incluido un abono a la “tierra” donde se ejecutaría el proyecto,⁴⁶ lo que confirmó el testigo NELSON DE JESÚS GUTIÉRREZ OROZCO quien sostuvo sin dudar que el lote se entendía entregado a INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S.⁴⁷, quien actuaba como encargado de la demandante para esa negociación.

Es contradictoria la pasiva al proponer como defensa que el inmueble no está sometido a limitación alguna y concomitantemente alegar que el litigio no versa sobre la tradición, entrega o características del lote, sin embargo, se allana a cumplir sus obligaciones cuando la demandante compre el inmueble. De todas estas contradicciones en algo asiste razón a la pasiva y es que, la tradición de las 16 hectáreas no está contemplada como una obligación dentro del contrato que hoy se analiza, incluso, pese a que se reconoció que la suma fijada por valor de cesión del proyecto urbanístico contempla un abono al precio de la compraventa del lote, pues el testigo NELSON DE JESÚS GUTIÉRREZ OROZCO aclaró que ello obedece a que el inmueble fue “comprado” primero por INFINITO

⁴⁵ Ver archivo 61ContinuaciónAudienciaInicial, minuto 1:16:52

⁴⁶ Ver archivo 62ContinuaciónAudienciaInicial, minuto 14:20

⁴⁷ Ver archivo 71AudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 29:29

CONSTRUCCIONES S.A.S.⁴⁸; también reconoció que inclusive sin el pago del terreno el proyecto se podía ejecutar⁴⁹ y, además, se advierte que la demandada no hizo parte del contrato de promesa de compraventa suscrito con RIOMADERA S.A.S.⁵⁰.

Es evidente que las obligaciones de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., se circunscriben a la cesión del proyecto con la entrega de los referidos documentos y no a la ejecución del mismo, también que la cláusula tercera del contrato es suficientemente clara al delimitar por sus coordenadas el predio objeto del negocio, por lo que era sobre esa fracción de terreno que se debían entregar los documentos, ahora, si como alega la pasiva, sobre tal porción no existe limitación ambiental o, si el demandante tenía conocimiento de ello, como reconoció el testigo LIBER LOZANO GARCÍA y como quedó plasmado en el numeral 6° de la cláusula quinta ¿por qué no ha entregado los documentos? ¿Cuál es el impedimento en uno u otro caso para honrar la obligación?

Se excusa la demandada en que la actora no ha escogido “otro” lote para ejecutar el proyecto, sin embargo, del tenor del contrato no se desprende tal obligación y, el representante legal de INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., fue insistente en afirmar que al momento de la negociación se escogió una franja y no ha consentido en el cambio de la misma, aspecto que corrobora no solo el contrato de cesión, sino el de promesa de compraventa⁵¹ y los testigos LIBER LOZANO GARCÍA, LEYDY JHOANA RAMÍREZ MESA, SANDRA CECILIA FLÓREZ CASTRO, EDUARD JAMES BURITICÁ ZULETA, ANA CRISTINA MIRANDA MEJÍA y NELSON DE JESÚS GUTIÉRREZ OROZCO⁵², quienes al unísono reconocieron que en lo de su competencia, tuvieron conocimiento de la elección inicial del lote de terreno y, que pese a la intención de cambiarlo, finalmente las partes no lograron un acuerdo frente a ello; puntualmente BURITICÁ ZULETA dijo que él mismo fue quien levantó la topografía que corrigió en dos oportunidades y MIRANDA MEJÍA que a la firma del contrato no hubo ningún inconveniente frente a la determinación de las 16 hectáreas y que los problemas surgieron posteriormente por un análisis del uso del suelo que realizó la arquitecta RAMÍREZ MESA.

Si bien la parte demandada plantea que de haber entregado los documentos sobre la zona acordada en el contrato que “*presuntamente*” tiene una restricción para la explotación y sin la compra del terreno por parte de la demandante, no se hubiera podido ejecutar el proyecto, lo cierto es que, ello no solo es contradictorio con el

⁴⁸ Ver archivo 71AudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 7:57

⁴⁹ Ver archivo 71AudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 16:25

⁵⁰ Ver archivo 48AnexosContestación, páginas 145 a 149

⁵¹ Ver archivo 48AnexosContestación, página 145.

⁵² Ver archivo 71AudienciaInstrucciónJuzgamiento, minuto 4:20

ímpetu con que se defiende la inexistencia de limitación ambiental, sino, que es ajeno a sus deberes contractuales; paradójicamente, si hubiere procedido en tal sentido lograría demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, pues, con independencia de la ejecución o no del proyecto, su obligación se circunscribía en poner a disposición de la demandante los once (11) entregables pactados, con lo que se concretaría la cesión, pues a más de los enjuiciamientos frente al conocimiento de las presuntas restricciones ambientales, lo cierto es que, en este litigio no se pretende restar la validez al negocio, como si, resolverlo en razón de su incumplimiento.

En suma, la obligación que debía acreditar cumplida la demandada para truncar el éxito de las pretensiones incoadas por INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., era la remisión de los once (11) entregables pactados en el contrato suscrito el 25 de marzo de 2021, aspecto que dejó en completa orfandad, pues sus esfuerzos para demostrar que el inmueble era urbanizable pese a las discusiones frente a las limitaciones para la explotación de la tierra, resultan inanes para demostrar que honró los compromisos contractuales estipulados en la cláusula quinta del contrato y, en tal sentido, está llamada a soportar las consecuencias que la insuficiencia probatoria acarrea, que es justamente, tener por probado su incumplimiento.

Resta indicar en este aspecto que, habiéndose pactado un orden prestacional para el cumplimiento de las obligaciones y demostrado el incumplimiento previo de la demandada, INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., contrario a lo concluido por la primera instancia, no debía pagar los \$46'000.000 restantes del precio de la cesión o allanarse a hacerlo, por lo cual, no ostenta la calidad de contratante incumplida, pues su cumplimiento se encontraba supeditado al honramiento previo de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S.

5.3 ¿Están llamadas a prosperar las excepciones o procede en el particular la resolución por incumplimiento?

Improbado como se encuentra el cumplimiento de la demandada de sus obligaciones contractuales, con apego a los lineamientos trazados por la jurisprudencia, el asunto ha de resolverse por la senda establecida en el artículo 1546 del Código Civil, esto es, el incumplimiento unilateral, que habilita a la contratante cumplida a reclamar la resolución que se invoca; es preciso anotar que el incumplimiento de la demandada no es fútil, pues reconoció la misma pasiva que con la entrega de los documentos se perfeccionaba la cesión, bajo ese contexto, el incumplimiento fue esencial.

Con fundamento en los argumentos expuestos en precedencia se desestimarán las excepciones denominadas: *“Imposibilidad de pretender la resolución por incumplimiento del demandante”*; *“Inexistencia de incumplimiento imputable a Infinito Construcciones S.A.S.”* e, *“inexistencia de la obligación”*.

Basta remitirse al análisis probatorio y jurídico que antecede, para concluir sin asomo de dudas que, INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., incumplió el CONTRATO DE CESIÓN RECÍPROCA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS y que, su incumplimiento da lugar a la resolución del contrato reclamada por INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., como contratante cumplida, por lo que, habrá de revocarse la decisión de primera instancia para en su lugar acoger las pretensiones principales de la demanda; sin embargo, en punto de la excepción denominada *“Cobro de lo no debido”*, asiste parcialmente razón a la demandada, pues la actora reclama a título de restitución el reconocimiento de la suma de **\$3.504'000.000** que aduce pagados en ejecución del contrato, empero, lo cierto es que, la cuantía de la cesión que se declara resuelta asciende a **\$2.850'000.000**, de los cuales la demandante pagó, como quedó demostrado, la suma de **\$2.804.000.000**, representados en la cesión de acciones en **URBITIERRAS S.A.S.**, y la entrega de **\$704'000.000** en efectivo y son esos conceptos a los cuales se limitará la restitución, dejando claro que el contrato no ha sido anulado y los cruces de cuenta o pagos correspondientes a otros negocios entre los contratantes deberán ser objeto de debate en el escenario propicio.

Es tema pacífico que la resolución del contrato apareja las restituciones mutuas que, en esencia corresponden a la devolución de lo dado en honramiento del contrato que se declara terminado, en tal sentido, las devoluciones no están llamadas a comprender aspectos distintos de lo pagado, ahora, si bien el celebrado por las partes corresponde a una cesión, reluce pertinente traer a colación pronunciamiento de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia frente al alcance de las restituciones ante la resolución de contrato de compraventa, en la cual refirió:

“El hecho que el vendedor cumpla su obligación no le autoriza a lucrarse del incumplimiento de su contraparte mediante la devolución de una suma envilecida. Por ello, ante el principio general de que el acreedor que cumple no puede enriquecerse a costa del deudor que incumple, es necesario que aquél reciba únicamente las prestaciones a que tiene derecho, sin que sea posible imponer al deudor incumplido gravámenes adicionales o sanciones que la ley no contempla. El contratante incumplido está obligado a pagar la indemnización de perjuicios a la que hubiere lugar, pero las prestaciones recíprocas a que da lugar la resolución del contrato de compraventa es una situación completamente distinta a la indemnización de perjuicios: ambas figuras

*tienen una naturaleza, un origen legal y una finalidad diferente, por lo que no pueden confundirse.*⁵³ (Subraya fuera del texto original)

Total, en razón del incumplimiento de la demandada del contrato procede su resolución en los términos del artículo 1546 *ibidem* y, como consecuencia legal se impone ordenar las restituciones mutuas, por lo cual, la demandada deberá restituir a la demandante el 50% de las acciones de **URBITIERRAS S.A.S.**, y **\$704'000.000**; por sustracción de materia no se ordenará la restitución del proyecto inmobiliario "LA TRAVIATA", ya que es esa la obligación cuyo incumplimiento da lugar a la resolución.

Ahora, de cara a la pretensión relativa a la condena por concepto de lucro cesante, se considera que el incumplimiento de INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., no se ubica dentro de los supuestos establecidos en los literales a) y b) del artículo 1608 del Código Civil. Lo anterior, en tanto no se estipuló dentro del contrato de cesión recíproco un término para la entrega de los documentos cuyo incumplimiento soporta la resolución pretendida, además, tampoco se determinó que dicha obligación solo pudiera ser ejecutada dentro de cierto tiempo y, entonces, la demandada solo incurrió en mora a partir de la notificación del requerimiento judicial en los términos del literal c) de la norma referida, en concordancia con el artículo 94 del CGP⁵⁴, por ser ese el momento a partir del cual se reconvino judicialmente al deudor.

Entonces, se reclama a título de perjuicios intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, lo que corresponde en los términos del artículo 1614 del Código Civil⁵⁵ y de la jurisprudencia⁵⁶ a lucro cesante, por ello la demandada será condenada al pago de **\$493'261.646,43**⁵⁷ por concepto de lucro cesante consolidado respecto de la suma de **\$704.000.000** calculado desde el 14 de enero de 2023⁵⁸, fecha en que se notificó la demandada, momento en que, se reitera, se configuró la mora del deudor en los términos del artículo 94 y hasta la emisión de esta sentencia, también resultará condenado al pago de lucro cesante futuro sobre dicha suma a partir de la notificación de esta decisión y hasta el pago total de la obligación. Es del caso advertir que el reconocimiento de intereses a la tasa de

⁵³ CSJ STC8847-2018.

⁵⁴ "INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. (...) La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación."

⁵⁵ "la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento"

⁵⁶ "Dicho en forma breve y precisa, el daño emergente empobrece y disminuye el patrimonio, pues se trata de la sustracción de un valor que ya existía en el patrimonio del damnificado; en cambio, el lucro cesante tiende a aumentarlo, corresponde a nuevas utilidades que la víctima presumiblemente hubiera conseguido de no haber sucedido el hecho ilícito o el incumplimiento." (Sentencia SC20448-2017.

⁵⁷ Ver anexo

⁵⁸ Ver archivo 44ActaNotificaciónPersonalElectrónica.

interés bancario mercantil conlleva implícito un componente correctivo⁵⁹, por lo que no se dispondrá la indexación.

En definitiva, se revocará la decisión recurrida y en su lugar se accederá a las pretensiones principales de la demanda, condenando en costas en ambas instancias a la demandada (art. 365.3 CGP).

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

En este evento, es aplicable la regla establecida en el artículo 1546 del Código Civil en razón del incumplimiento unilateral de la demandada, quien no logró demostrar por ningún medio suasorio el honramiento de sus deberes contractuales, estipulados como previos al pago del saldo restante a cargo de la demandante quien, en calidad de contratante cumplida está habilitada para invocar no solo la resolución sino, la indemnización de perjuicios. La habilitación para el reclamo y reconocimiento de perjuicios deviene de haber incurrido en mora el demandado en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, misma que se consolidó tan solo a partir de la notificación de la presente demanda en los términos del literal c) del artículo 1608 del Código Civil; con lo dicho se estructuran los presupuestos para el éxito de la pretensión resolutive que, en consecuencia se concederá, junto con las restituciones mutas y la condena al pago de perjuicios (lucro cesante).

En conclusión, se impone revocar la decisión de primera instancia para, en su lugar, estimar las pretensiones y condenar por los montos indemnizatorios aquí establecidos con la imposición de condena en costas en ambas instancias en contra de la demandada (art. 365.3 CGP).

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

7. RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de primera instancia proferida el 3 de abril de 2024 dentro del asunto de la referencia, por las razones expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR que INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., incumplió el CONTRATO DE CESIÓN RECÍPROCA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

⁵⁹ Ver sentencia SC514 de 2013, reitera criterios expuestos en sentencias CSJ SC 30 may. 1996, rad. 4602, SC 25 abr. 2003. Rad. 7140, SC 6 jul. 2007, rad. 7504, SC 15 ene. 2009, rad. 2001-00433-01, SC 13 may. 2010, rad. 2001-00161-01 y SC11331-2015.

suscrito con la demandante INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., el 25 de marzo de 2021 y, en consecuencia, **DECLARAR** la resolución de dicho contrato por incumplimiento de la demandada.

TERCERO: ESTIMAR parcialmente la excepción denominada “Cobro de lo no debido” y **DESESTIMAR** íntegramente las demás.

CUARTO: ORDENAR a la demandada INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S restituir a la demandante INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S.: i) El 50% de las acciones de **URBITIERRAS S.A.S.**, y, ii) **\$704'000.000**. A lo cual deberá proceder dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

QUINTO: CONDENAR a la demandada INFINITO CONSTRUCCIONES S.A.S., a pagar en favor de la demandante INVERSIONES LOZANO GARCÍA S.A.S., la suma de **\$493'261.646,43** por concepto de lucro cesante consolidado. A lo cual deberá proceder dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

SEXTO: CONDENAR en costas en ambas instancias a la demandada, fijando como agencias en derecho por la segunda instancia la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SÉPTIMO: ORDENAR la devolución del expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

(Firma electrónica)

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

(Firma electrónica)

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

(Ausencia justificada)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

Firmado Por:

Sergio Raul Cardoso Gonzalez

Magistrado
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jorge Martin Agudelo Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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:

4259ef65b71bd140ed62f4dad025fe2ccf51e6a8d8ffb3767ce1360b97b71a3a

Documento generado en 01/07/2025 09:29:20 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

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