

TEMA: VALIDEZ Y EFECTOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA- Efectos de la promesa cuando se suscribe escritura pública que consolida el contrato prometido. La promesa de compraventa se consideró cumplida con la suscripción de la escritura pública, que incluyó la cancelación de la hipoteca y la permuta de los inmuebles, las obligaciones de saneamiento y registro del título derivan del contrato definitivo y no de la promesa de compraventa.

HECHOS: La parte actora solicitó se declare el incumplimiento por parte del demandado del “contrato de promesa de compraventa” celebrado con el demandante y en consecuencia se condene al demandado “a la entrega formal y material del inmueble, debidamente saneado”; además, se ordene el pago de la suma de \$600.000.000 por concepto de cláusula penal pactada en el contrato de promesa. En sentencia de primera instancia el Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín denegó las pretensiones del actor. Debe la sala determinar si le asistió razón al juez de primera instancia al negar las pretensiones por considerar que se estaba discutiendo únicamente el contrato de promesa después de haberse concretado el negocio prometido, o si tienen asidero los reproches de la parte demandante que insiste en reclamar el incumplimiento de la promesa aduciendo omisión en el levantamiento de la hipoteca y falta de saneamiento del bien transferido por el demandado.

TESIS: (...) la demanda se enfoca en discutir el contrato de promesa y las obligaciones que la parte demandante considera se derivan del mismo, que según el actor consisten en la omisión de levantamiento del gravamen hipotecario que pesaba sobre el bien y en la imposibilidad de consolidar el registro de la escritura donde se transfirió el bien prometido. (...) Ahora bien, el tema del alcance del contrato de promesa, la posibilidad de anticipar obligaciones del contrato prometido o de incluir cláusulas de otros tipos contractuales y la extinción de la promesa, es tópico que ha sido abordado de forma reiterada por nuestro máximo órgano de decisión civil, señalando insistentemente que al contener un cariz provisional y transitorio, no perdurable “los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual (...) lo es la celebración del contrato prometido”, no obstante, también ha dicho esa Corporación que el efecto extintivo no es absoluto (...) Ha explicado la Corte Suprema de Justicia (...) En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando despunte el contrato de compraventa (...) las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa. (...) En el presente caso, como se viene diciendo, los señores GABRIEL MAURICIO RESTREPO e IVAN DARÍO TORRES celebraron el 12 de marzo de 2022 contrato que denominaron “PROMESA DE COMPRAVENTA” (...) Allí también se estableció que IVAN DARÍO se compromete a levantar en un lapso que no supere noventa (90) días siguientes a la firma de la promesa, la hipoteca que recae en el inmueble con matrícula 001-936XXX y que obra a favor de COOPETRABAN. Posteriormente, el 25 de noviembre de 2022, dichos contratantes suscribieron la escritura pública N° 16.282 en la que: (i) el representante legal de COOPETRABAN expresó cancelar la deuda y la hipoteca que recae sobre el inmueble con matrícula 001 936XXX e (ii) IVAN DARÍO y GABRIEL MAURICIO celebraron contrato de permuta en el que el primero transfirió al segundo el derecho de dominio y posesión del inmueble con matrícula 001-936XXX y en contraprestación, GABRIEL MAURICIO transfirió a IVAN DARÍO el derecho de dominio y posesión respecto de los inmuebles con matrículas N° 020-78XXX; 020-78XXX y 020-78XXX. En el mentado acto afirmaron los contratantes que “con el otorgamiento de esta escritura las partes cumplen satisfactoriamente la promesa de permuta suscrita entre los mismos...”

(...) También se observa que la escritura no pudo ser registrada inicialmente debido a la existencia de un embargo (Nota devolutiva del 29 de diciembre de 2022...), registro que se concretó apenas el 20 de abril de 2023. (...) En cuanto a la cancelación de la hipoteca, evidente resulta que las partes, aunque establecieron inicialmente que la misma se realizaría noventa (90) días siguientes a la suscripción de la promesa, decidieron hacerlo y avalar su levantamiento al momento de suscribir la escritura contentiva de la permuta finalmente celebrada, no pudiendo sostenerse entonces que la estipulación de la promesa sobre ese aspecto permaneció, porque no se trató de un tema que quedó en completo silencio, sino sobre el que se realizó una regulación distinta, tanto así que el levantamiento se efectuó en la misma escritura contentiva de la permuta que signaron ambos contratantes y donde afirmaron que con la suscripción se entendía cumplida satisfactoriamente la promesa, de donde se entiende que el contrato final “recoge la contundente, irrevocable y definitiva voluntad de los contratantes”. En lo relativo al saneamiento del bien y el registro efectivo del título en el certificado de tradición y libertad, al tratarse de un pacto propio del contrato definitivo cuando de transferencia de bienes inmuebles se trata, sus efectos y los deberes que de allí se derivan “no pueden tener origen distinto a la convención definitiva...” (...) Tampoco puede entenderse, como pretende el recurrente, que al no haberse estipulado contundentemente algo sobre la cláusula penal en la escritura, dicha disposición primigenia persiste y abarca también el incumplimiento de la permuta, esto, porque la subsistencia se predica de los pactos anticipados que no son modificados en el contrato final y la cláusula penal no es un pacto adelantado del contrato prometido sino un acuerdo exclusivo para la promesa, pena que no se consagró para el incumplimiento de la permuta; sumado esto a que en la escritura se dijo que con dicho acto notarial se cumplía satisfactoriamente la promesa, lo que implica que la cláusula penal que abarcaba el contrato preparatorio se extinguiera, siendo diferente, se insiste, el incumplimiento de la permuta (contrato final) y los perjuicios que del mismo se puedan derivar, pero eso aquí no fue lo pretendido. (...) No es verdad tampoco que la escritura pública contentiva de la permuta sea “un mero acto accesorio del contrato principal de promesa de compraventa”, porque como se ha tratado de esclarecer a lo largo de esta providencia, se trata de contratos diferentes en su forma, alcances y obligaciones, uno preparatorio y otro final, pero sin que exista subordinación entre los mismos. (...) Le asiste razón eso sí al inconforme al indicar que la transferencia del derecho real de dominio no se entiende cumplida con la suscripción del mero título (escritura pública) porque es necesaria la inscripción, no obstante, lo que no se avala es la intención indebida de derivar esa obligación de la promesa, cuando realmente proviene de la permuta. No es verdad tampoco que se desconozca la voluntad de las partes al pactar la cláusula penal, porque precisamente se le está dando alcance a la manifestación de voluntad más reciente de los contratantes, quienes afirmaron luego de la suscripción del contrato preparatorio, en el acto notarial contentivo del contrato final, el cumplimiento satisfactorio de la promesa. (...) Los anteriores argumentos que recogen los reparos de la parte demandante frente a la sentencia de primera instancia permiten concluir sin necesidad de otras elucubraciones que no le asiste razón a la parte recurrente en la mayoría de sus reproches y, aunque algunos puntos de sus alegaciones se comparten, conforme se explicó, son insuficientes para revocar la sentencia de primera instancia.

MP. MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

FECHA: 26/03/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

ACLARACIÓN DE VOTO. MP JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintiséis (26) marzo de dos mil veinticinco (2025)

Proceso	Verbal
Radicado	05001310301220230028501 (I 2024-222)
Demandante	Gabriel Mauricio Restrepo Restrepo
Demandado	Iván Darío Torres Escobar
Providencia	Sentencia Nro. 027
Tema:	Efectos de la promesa cuando se suscribe escritura pública que consolida el contrato prometido.
Decisión:	Confirma
Sustanciador:	Martha Cecilia Ospina Patiño

Cumplido el periodo de traslado para sustentación del recurso y alegaciones en esta instancia, procede el Tribunal, mediante sentencia escrita, en aplicación de la Ley 2213 de 2022, a decidir sobre la apelación interpuesta por la parte DEMANDANTE contra la sentencia proferida en el presente proceso por el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN en sesión de audiencia celebrada el 22 de agosto de 2024.

I. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES

En el escrito introductor, luego de la subsanación (carpeta 01PrimeraInstancia/archivos 04 DEMANDA DECLARATIVA CASA ASTURIAS v3 con ANEXOS y 06 DemandaIntegrada) se plantean las siguientes pretensiones:

PRIMERO: Se DECLARE que el señor GABRIEL MAURICIO RESTREPO RESTREPO, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR cumplió con el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el día 12 de marzo de 2022.

SEGUNDO. Se DECLARE el incumplimiento por parte del demandado IVÁN DARÍO TORRES ESCOBAR, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el día el día 12 de marzo de 2022, en

FAVOR del demandante GABRIEL MAURICIO RESTREPO RESTREPO, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR.

TERCERO. En consecuencia, que se ORDENE al señor IVÁN DARÍO TORRES ESCOBAR, a la entrega formal y material del inmueble, debidamente saneado, dando cumplimiento en virtud de la CLÁUSULA CUARTA del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, a favor del demandante GABRIEL MAURICIO RESTREPO RESTREPO.

CUARTO. En consecuencia, que se CONDENE a la parte demandada a pagar a favor del DEMANDANTE la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$600.000.000), por concepto de penalidad conforme CLAUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre las partes.

QUINTO. Se CONDENE a la parte demandada al pago de las costas procesales y/o agencias en derecho.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LAS PRETENSIONES

Se narra en la demanda, como hechos relevantes, que el 11 de marzo de 2022 los señores GABRIEL MAURICIO RESTREPO RESTREPO como promitente comprador e IVÁN DARÍO TORRES ESCOBAR como promitente vendedor, suscribieron promesa de contrato de compraventa sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No 001-936617 ubicado en Medellín en la calle 4 No 9-130, interior 0117, Urbanización Asturias-Vereda Las Palmas, en el que el promitente vendedor se obligó *“a transferir el derecho de dominio y posesión que, tiene y ejerce sobre el bien inmueble objeto del contrato”* y en contraprestación el promitente comprador se comprometió al pago de \$6.000'000.000 de la siguiente manera: (i) el 10 de marzo de 2022, a la firma de la promesa de compraventa, \$300'000.000 que el promitente vendedor autoriza sean consignados en la cuenta corriente del Banco de Occidente No 415040385 a su nombre, (ii) entre el 18 y 30 de marzo de 2022 el promitente comprador cancelará \$1.700'000.000 que se autoriza sean consignados en la misma cuenta, (iii) los \$4.000'000.000 restantes se cancelaran así: *El promitente comprador entregará el 100% del dominio y posesión a través de escritura pública al promitente vendedor tres propiedades como forma de pago de \$3.000'000.000, de los inmuebles **Complex Llanogrande P.H. unidad Privada No 80 segunda etapa, en el Municipio de Rionegro-Ant, con un área de 60.00m2, cuyos linderos se encuentran en la escritura No 7105 de octubre 9 de 2008 de la

Notaría Doce de Medellín, con matrícula inmobiliaria 020-78769 círculo registral de Rionegro, **Complex Llanogrande P.H. unidad Privada No 106 segunda etapa, en el Municipio de Rionegro-Ant, con un área de 60.00m², cuyos linderos se encuentran en la escritura No 7105 de octubre 9 de 2008 de la Notaría Doce de Medellín, con matrícula inmobiliaria 020-78795 del círculo registral de Rionegro, **Complex Llanogrande P.H. unidad Privada No 107 segunda etapa, en el Municipio de Rionegro-Ant, con un área de 60.00m², cuyos linderos se encuentran en la escritura No 7105 de octubre 9 de 2008 de la Notaría Doce de Medellín, con matrícula inmobiliaria 020-78796 círculo registral de Rionegro-Ant. Y los \$1.000'000.000 restantes se depositarán en la cuenta corriente autorizada por el promitente vendedor, No 415040385 a su nombre.

Indica que el 10 de marzo de 2022 el demandante pagó los \$300'000.000, y entre el 16 y 30 de mismo mes y año canceló los \$1.700'000.000, tal como se acordó. Que en la cláusula tercera del contrato de promesa en su párrafo segundo el promitente vendedor se comprometió a levantar hipoteca a favor de la Cooperativa Nacional de Trabajadores "Coopetraban" en un lapso no mayor a noventa (90) días hábiles a partir de la firma de la promesa, es decir a más tardar el 26 de julio de 2022, pero no cumplió con esta obligación.

Señala que en el contrato de promesa en la cláusula sexta se estableció como pena por incumplimiento de alguno de los contratantes en favor del cumplido o que se allanó a cumplir una suma de dinero equivalente al 10% del precio de la venta, o sea \$600'000.000, suma exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, sin que su pago implique extinción de la obligación principal.

Informa que el demandante cumplió con la obligación de pago de los \$4.000'000.000 restantes, \$1.000'000.000 con transferencias y pagos en efectivo (presentando cuadro con relación pagos) y, \$3.000'000.000 transfiriendo los inmuebles prometidos con escritura 16282 del 25 de noviembre de 2022, registrada en diciembre de 2022,

razón por la cual el promitente vendedor suscribió paz y salvo a favor del demandante el 25 de noviembre de 2022, y el promitente comprador goza de la tenencia del predio prometido en venta desde el 14 de mayo de 2022.

Cuenta que, ante el incumplimiento del promitente vendedor, el 11 de abril de 2023 se celebró audiencia de conciliación, la cual se suspendió y continuó el 28 de abril de 2023 sin lograr acuerdo toda vez que la parte incumplida no estuvo dispuesta a ofrecer suma alguna por los perjuicios causados y tampoco cumplió con las obligaciones de levantar la hipoteca y realizar la tradición del inmueble, ni ha cumplido con el pago de la cláusula penal.

3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Admitida la demanda el 11 de agosto de 2023, se tuvo debidamente notificado al demandado con auto del 19 de octubre de 2023, quien respondió (carpeta 01PrimeraInstancia/archivo 14Contestación _ Excepciones) admitiendo como ciertos algunos hechos, conforme la prueba documental aportada con la demanda y que se relacionan con la celebración del contrato de promesa.

Indica que no es cierto que el demandante haya cumplido con el pago de \$1.700'000.000 como se estableció en la cláusula tercera, pues como se puede apreciar en los comprobantes de pago y relación de que realiza, para el 30 de marzo de 2022 solo había pagado \$1.249'000.000, como lo informa el mismo actor al decir que el saldo de \$450'000.000 se pagó el 31 de marzo de 2022 sin que pueda verificarse en el documento allegado porque no se le visualiza la fecha. Tampoco cumplió con el pago de los \$1.000'000.000 en la forma indicada y la entrega de las propiedades prometidas a la firma de la escritura pública el 12 de junio 2022, toda vez que como se informa en la misma demanda el pago fue realizado en fechas posteriores a la acordada, a través de 25 abonos entre el 16 de junio de 2022 y 25 de noviembre de 2022 sumando \$950'050.000, y la diferencia de \$49'950.000 se abonó el 10 de mayo de 2022. Advierte que no se visualiza el documento denominado paz y salvo que fue anunciado como prueba documental.

Afirma que el demandado canceló el gravamen hipotecario con la escritura 16282 del 25 de noviembre de 2022 de la Notaría 15 de Medellín, a través de la cual se materializó el contrato prometido.

Se opone a las pretensiones y propone excepciones de fondo que denominó: 1. CONTRATO NO CUMPLIDO POR EL DEMANDANTE. No cumplió con el pago dentro de los términos acordados y no compareció a la Notaría Primera del Círculo de Medellín a las 2:00 pm el 12 de junio de 2022 tal como se estableció en la promesa en la cláusula décima segunda a efectos de suscribir las escrituras de los inmuebles que prometió entregar, esto, con paz y salvos respectivos y comprobantes de pago de los \$1.000'000.000 restantes del precio. Ante el incumplimiento bilateral se debe analizar el artículo 1609 Código Civil, y ante el incumplimiento de ambas partes no pueden alegar indemnización de perjuicios, como tampoco que se haga efectiva la cláusula penal. 2. FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE. No hay prueba que haya acudido a la notaría en la fecha y hora acordada y con los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de las obligaciones pactadas. 3. ALLANAMIENTO A CUMPLIR POR PARTE DEL DEMANDANTE. El demandante suscribió la escritura 16282 el 25 de noviembre de 2022 de la Notaría Quince de Medellín y en ella reconoció que se habían cumplido los términos y condiciones estipulados en la promesa de compraventa (inserta imagen de la cláusula tercera), y en la misma escritura se levantó la hipoteca.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

Trabada la Litis en debida forma, se corrió traslado de las excepciones, que merecieron pronunciamiento de la parte demandante, y con auto del 12 de diciembre de 2023 se fijó fecha para audiencia el 22 de agosto de 2024 y se decretaron pruebas (carpeta 01PrimeraInstancia/archivo 18 AutoDecretaPruebas 2023 _ 285). Llegada la fecha señalada, se adelantó la audiencia agotando todas sus etapas, hasta proferir el fallo.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Proferida en audiencia celebrada el 22 de agosto de 2024, la juez de primera instancia denegó las pretensiones y condenó en costas al actor. Para llegar a tal decisión, la señora juez hizo un recuento de la demanda, estableció que el contrato de promesa era válido al cumplir con todos los requisitos de ley, procediendo a analizar si se presentó el incumplimiento reclamado.

Para ello citó los artículos 1602, 1603 y 1546 del Código Civil, refiriéndose a la cláusula resolutoria tácita, a sus presupuestos de prosperidad, citando jurisprudencia al respecto, e indicando que como se demanda la resolución, el demandante debió acreditar que cumplió con sus obligaciones o se allanó a cumplirlas.

Al descender a lo probado, señaló la juez, que efectivamente el demandante no pagó el precio ni se presentó a la notaría para la celebración de la escritura de permuta, y así no estaría habilitado para iniciar la acción resolutoria, pero las conductas adelantadas por las partes permiten concluir que sí se probó el allanamiento a cumplir por parte del demandante, y que pese a que el 22 de junio de 2022 el actor no había pagado el precio pactado ni había escriturado los bienes, se demostró que estaba dispuesto a cumplir, pero no se puede tener por probado que el demandado incumplió con la obligación sobre la cual se edificó la demanda.

Señaló la juez que es claro que la escritura elevada el 25 de noviembre de 2022 no se registró, pero por este incumplimiento no se presentaron las pretensiones de la demanda; indica que para el despacho la omisión del demandado no radicó en no levantar la hipoteca para el 26 julio de 2022, sino en la imposibilidad de registrar la escritura ante la existencia del embargo sobre el bien, que podría generar un reconocimiento de perjuicios, pero resulta que el demandante, por los lazos de confianza, fue permisivo con este incumplimiento hasta cuando finalmente se cumplió el 25 de noviembre de 2022, escritura con la cual se purgó la mora de ambos contratantes.

Manifestó la *a quo* que en la audiencia se probó que ambos contratantes pese a las dificultades actuaron para que el contrato perviviera; que el demandante pagó parte del precio acordado sin que sea relevante que un saldo se haya pagado el 31 de marzo de 2022, un día después del término, y menos cuando fue aceptado, quedando pendiente la transferencia del dominio de los bienes prometidos y el efectivo; así las cosas desde el 12 de julio hasta el 25 de noviembre de 2022 a pesar de las cláusulas contractuales se purgó la mora recíproca y se acudió a la notaría con el fin de elevar a escritura el acuerdo, con este acto el contrato preparatorio dejó de existir para dar vida jurídica a los acuerdos señalados en la escritura pública. Por tanto, el incumplimiento endilgado al demandado fue purgado al suscribirse la escritura en la cual se levantó la hipoteca.

Siguió exponiendo que, otra cosa es que no se haya podido registrar la escritura, que constituye claro incumplimiento de las obligaciones del vendedor, pero la demanda se enfiló en relación con el incumplimiento por no levantar la hipoteca que pesaba sobre el bien, y no por no poderse registrar la escritura por un embargo en proceso ejecutivo. Así la sentencia debe versar solo sobre las pretensiones de la demanda y en los hechos 5 y 6 se endilga el incumplimiento por no levantar la hipoteca.

6. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Conocida la decisión la parte demandante en audiencia interpone recurso de apelación, presentando los reparos concretos por escrito dentro del término de ley otorgado para ello.

En su escrito el apelante expuso como reparos en contra de la decisión (carpeta 01PrimeraInstancia/archivo 25ReparosRecurso Apelación 2023_00285) sustentando algunos de ellos en esta instancia (carpeta 02SegundaInstancia/archivo 07MemorialSustentaciónRecurso).

(i) EXCESO RITUAL MANIFIESTO DE LA PROVIDENCIA. La sentencia se basó en los hechos 5 y 6 de la demanda, pero desconoció el hecho 11 y 12 del mismo escrito donde se hace referencia a que el demandado no cumplió con las obligaciones

pendientes de levantamiento de hipoteca y tradición a favor del demandante, desconoció que en el escrito donde se corre traslado de la contestación y al momento de fijación del litigio se amplió el hecho de haberse incumplido con lo pactado al no haber saneado el bien oportunamente al momento de suscribir la escritura pública, es decir por haber vendido un bien con un embargo proveniente del Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín y en audiencia antes del iniciar la etapa de decreto de pruebas se hizo énfasis sobre la necesidad de aclarar que la pretensión de incumplimiento iba soportada en el hecho de no haberse saneado el bien, comprendiendo así no solo no haber levantado la hipoteca en los términos fijados, sino la afectación por el mencionado embargo, aclaración que fue aceptada y no objetada y sobre la cual se desarrolló la audiencia de instrucción.

(ii) INDEBIDA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS DEL FALLO RECURRIDO. De manera sorpresiva, y probado el doble incumplimiento del demandado, la falladora se alejó del principio de congruencia, y fundamentó su decisión en una imposibilidad de acceder a la pretensión segunda, por que el demandante fue permisivo por haber celebrado el instrumento público de permuta el 25 de noviembre de 2022, con lo que no se está de acuerdo, pues se demostró que el demandante se allanó a cumplir y para el 25 de noviembre de 2022 se había entregado \$3.000'000.000 y la tenencia de los bienes en dación de pago, y no se puede considerar dicha firma como condonación de un incumplimiento. Ahora la escritura 16282 de la Notaría 15 de Medellín fue simplemente el justo título para una permuta pactada por las partes dentro de otras obligaciones de un contrato autónomo e independiente denominado promesa de compraventa de un inmueble, que fue incumplida por el demandado por no haber levantado la hipoteca y no haber saneado el bien oportunamente, originándose el incumplimiento en dicha escritura materializándose al no poderse registrar, como consecuencia del mal actuar del demandado.

(iii) VULNERACIÓN AL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. Artículo 281 C.G.P. En la demanda si se mencionó en los hechos 11 y 12, en el escrito que descurre traslado de las excepciones y en la audiencia al

momento de fijar el litigio el segundo incumplimiento del demandado, y nunca se ató la pretensión a los hechos 5 y 6, incumplimiento probado indudablemente. Incluso en los alegatos de conclusión se hizo énfasis en ese incumplimiento.

(iv) ERROR DE INTERPRETACIÓN SIN FUNDAMENTO LEGAL. No se sustentó en esta instancia.

(v) DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. El cual puede ir mas allá de la celebración del contrato prometido, como se puede inferir de la sentencia del 3 de marzo de 1939, al indicar que el vencimiento del plazo en que debía ser cumplido no conlleva a su extinción. En sentencia del 17 de abril de 1975 la Corte señala la posibilidad de pactar en la promesa obligaciones distintas a la de celebrar el contrato definitivo, las cuales pueden subsistir luego de celebrado aquel, como también lo indicó en sentencia del 7 de junio de 1989.

Para el caso señala que: (i) No hay similitud total entre la escritura 16282 del 25 de noviembre de 2022 y la promesa de compraventa del 12 de marzo de 2022, por tanto no puede afirmarse que la promesa era meramente preparatoria, en esta escritura se levantó una hipoteca y se permutaron unos bienes, distinto a lo prometido; la cuantía en la escritura es de \$3.000'000.000 y en la promesa se acordó \$6.000'000.000, la escritura se dio en cumplimiento de una de las obligaciones acordadas por las partes en la promesa, en la escritura no se devela la intención fidedigna de las partes de trasladar los efectos de la promesa al guardar silencio sobre la gran mayoría de elementos de éste contrato, por tanto subsisten; (ii) No es posible determinar que la suscripción de la escritura de levantamiento de hipoteca y permuta fue un acto de mutuo disenso entre las partes. La parte demandante se estaba allanando a cumplir con lo pactado en la promesa, sin ser posible aceptar que la voluntad del demandante fue perdonar o extinguir las obligaciones de su contraparte, él debía entregar los inmuebles prometidos como parte de pago contra el levantamiento de la hipoteca, cláusula tercera de la promesa; (iii) Con la suscripción de la escritura 16282 por parte del demandado no

se dio cumplimiento a la obligación de levantamiento de hipoteca, la *a quo* omitió analizar el certificado de libertad del inmueble aportado junto con la nota devolutiva del 29 de diciembre de 2022, se equivoca la juez al interpretar que al suscribir la escritura de levantamiento de hipoteca el demandado cumplió, cuando este gravamen es un derecho real que debe ser registrado; (iv) Desconoce el fallo recurrido la causa del contrato de promesa de compraventa, en el cual la mayoría de las obligaciones se enfocaron en el saneamiento del bien inmueble, y en la cláusula 12 se pactó firmar escritura pública de compraventa el 12 de junio de 2022 y levantar la hipoteca hasta el día 26 de julio de 2022. Las obligaciones del vendedor no se pueden entender cumplidas con la suscripción del mero título, era necesario su registro, título y modo; (v) La providencia recurrida desconoce por completo la voluntad de las partes al pactar la cláusula penal, la cual es exigible ante el defectuoso y tardío cumplimiento del demandado; (vi) El inmueble debía transferirse saneado a favor del demandante, que se dio de manera imperfecta o tardía, por tanto no es válido sostener que con la suscripción de la escritura, hubo mutuo disenso, cesando las obligaciones contraídas por las partes; (vii) Fue voluntad de las partes darle poder vinculante a la promesa de compraventa más allá de la suscripción de la escritura pública, toda vez que existen otras estipulaciones contractuales que fueron incumplidas e iban más allá de la mera suscripción del documento público; (viii) La escritura pública de permuta es un mero acto accesorio del contrato principal de promesa de compraventa, y en el fallo no se evidenció la cláusula tercera de la escritura donde declaran a satisfacción la promesa de permuta, más nunca se dijo nada sobre la promesa de compraventa. La promesa de compraventa se acordó por \$6.000'000.000 a pagarse 50% en dinero y 50% con bienes, y a la luz del artículo 1850 del Código Civil si el bien tiene mayor valor se entenderá permuta, sino será venta, entonces no tiene asidero determinar que la escritura de permuta conlleva a la cesación de efectos sobre el contrato de promesa de compraventa.

(vi). DESCONOCIMIENTO DE LA VALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA. No se sustentó en esta instancia.

(vii). DEFECTO FÁCTICO DE LA PROVIDENCIA. No se sustentó en esta instancia.

En conclusión, se evidencia que la juez valoró de forma errónea la demanda, las pruebas y lo acontecido en la audiencia de instrucción y juzgamiento, por ello solicita se revoque la decisión, se decrete el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandado y se le condene al pago de la cláusula penal a favor del demandante.

La parte no recurrente se pronunció en relación con los reparos y la sustentación (carpeta 02SegundaInstancia/archivo 09MemorialPronunciamiento)

II. CONSIDERACIONES

1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD

El Tribunal ha determinado que concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales que permiten abordar el fondo del asunto, amén de que no se advierte irregularidad constitutiva de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado hasta el momento, permitiendo a esta Corporación decidir sobre la alzada.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Debe ocuparse esta Sala de Decisión de determinar si le asistió razón al juez de primera instancia al negar las pretensiones por considerar que se estaba discutiendo únicamente el contrato de promesa después de haberse concretado el negocio prometido, o si tienen asidero los reproches de la parte demandante que insiste en reclamar el incumplimiento de la promesa aduciendo omisión en el levantamiento de la hipoteca y falta de saneamiento del bien transferido por el demandado.

3. PREMISAS JURÍDICAS APLICABLES AL CASO

3.1. CONTRATO DE PROMESA

El contrato de promesa ha sido estudiado con detenimiento por la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, siendo pertinente traer a colación, la sentencia SCC-5420 del 04 de septiembre de 2000, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, donde la referida Corporación explicó: *“El contrato de promesa naturalmente es fuente de una y principal obligación: hacer el contrato prometido; es decir, otorgar la escritura pública que perfecciona el contrato de compraventa del inmueble, para nuestro caso, cuando este es el tipo de bien sobre el cual ella versa”*.

La promesa es entonces un contrato medio, por consiguiente transitorio o pasajero, ya que se extingue con la celebración del contrato prometido *“Sin embargo, como con claridad lo ha explicado la Corporación, nada obsta para que las partes en el cuerpo del contrato de promesa, hagan una mixtura donde además de contraer la obligación de hacer o celebrar el contrato prometido, se anticipe el cumplimiento de prestaciones propias de este contrato fin, lo cual resulta válido por virtud de los principios de la autonomía privada y de la libertad contractual, **en tanto el surgimiento de estas obligaciones no precise de una solemnidad diferente a la establecida para el contrato de promesa por el art. 89 de la ley 153 de 1887. De allí que estilen los contratantes cuando de promesas de compraventa se trata, estipular obligaciones sobre el pago del precio y la entrega material de la cosa, que naturalmente sólo las vendría a generar el contrato prometido”** (Sentencia que se venía citando) (resaltado intencional).*

En tiempos recientes, la Corte Suprema de Justicia, sobre este tipo de contrato reiteró en sentencia SC5224-2019, MP. Ariel Salazar Ramírez, radicación 08001-31-03-001-2002-00094-01, del 03 de diciembre de 2019.

“3.1. Una promesa de contrato tiene como característica fundamental, que su objeto es el de garantizar que las partes suscribirán, con posterioridad a ella, otro contrato, por eso de

aquella deriva una obligación de hacer para las partes, que consiste en celebrar el negocio jurídico prometido:

«El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia- es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”.» (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp. 4724, reiterada en Sentencia de 16 de diciembre de 2013. Exp. 1997-04959-01).»

Postura que se reitera en pronunciamiento reciente al decir *“En línea de principio, es dable sostener que el contrato de promesa conserva autonomía respecto del que la cumple, pues, sin perjuicio de los requisitos generales de validez que uno y otro deben llenar, es claro que aquel debe colmar los presupuestos especiales que le fija el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y sin cuya concurrencia no produce efecto alguno, y que la principal obligación que genera es la de hacer, es decir, celebrar otro acuerdo de voluntades; por su lado, este se halla sujeto a las formalidades que la ley consagra según su especie, y las prestaciones que engendra no son otras que las que los intervinientes establezcan y que resulten compatibles con su naturaleza. Por lo tanto, uno y otro no dependen recíproca y necesariamente en su pervivencia o desaparición” (SC5312-2021)*

3.2. DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA

El Código Civil en su artículo 1546 regula la condición resolutoria tácita en los siguientes términos: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria **en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado**. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios” (Negrilla y resaltado intencional).*

La jurisprudencia nacional se ha pronunciado sobre este precepto en reiteradas oportunidades para fijar el alcance y sentido de la misma, sosteniendo que son presupuestos indispensables, para la prosperidad de la acción resolutoria a) que, el contrato sea bilateral y

válido, b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que haya estado dispuesto a cumplirlas, y c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponde. Esta norma debe interpretarse en concordancia con el artículo 1609 del mismo Estatuto, es así como el contratante cumplido o que haya estado dispuesto a cumplir está legitimado para pretender la resolución del contrato. Véanse sentencias SC2307-2018, SC5430-2021 y SC436-2023.

III. CASO CONCRETO

Conforme lo estipulado en los artículos 320 y 328 del C.G.P. el Tribunal analizará los puntos que han sido planteados como reparos y sustentados en esta instancia en contra de la sentencia que es objeto de alzada, como también los aspectos que se consideren fundamentales de abordar en esta sede.

Lo primero que debe precisarse es que la alzada evidencia una discrepancia con el entendimiento y alcance que a la demanda le dio la juez de primer grado, por lo que imperioso resulta, antes de abordar en detalle las inconformidades de la parte recurrente, analizar el libelo genitor para establecer con claridad lo pretendido.

En la demanda la parte actora solicitó se declare el incumplimiento por parte del demandado del “*contrato de promesa de compraventa*” celebrado con el demandante y en consecuencia se condene al demandado “*a la entrega formal y material del inmueble, debidamente saneado*”; además, se ordene el pago de la suma de \$600.000.000 por concepto de cláusula penal pactada en el contrato de promesa. Y como fundamento de las pretensiones expuso en la demanda que el incumplimiento de la promesa deriva de la omisión del demandado de levantar la hipoteca¹ que afectaba el inmueble objeto de venta, como también por la falta de saneamiento y registro del título², tópico que logró más claridad cuando al descorrer el traslado de las excepciones expuso que: “*el cumplimiento estricto de una promesa de*

¹ Hecho sexto.

² Hechos undécimo y decimosegundo

compraventa de un bien inmueble no es la suscripción de la escritura pública de compraventa” (...) “también se presentan en incumplimientos (sic) en el registro de la debida escritura que perfecciona el negocio prometido, razón por la cual el demandado fue convocado a audiencia de conciliación el día 28 de abril del 2023 ante el no saneamiento del bien inmueble objeto de litigio y la imposibilidad de perfeccionar la tradición a favor de mi protegido debido a un embargo sobre el bien inmueble objeto de venta”.

De lo anterior se desprende con claridad que la demanda se enfoca en discutir el contrato de promesa y las obligaciones que la parte demandante considera se derivan del mismo, que según el actor consisten en la omisión de levantamiento del gravamen hipotecario que pesaba sobre el bien y en la imposibilidad de consolidar el registro de la escritura donde se transfirió el bien prometido.

Del anterior análisis se advierte que la juez de primera instancia erró al decir que las pretensiones y el sustento fáctico de las mismas solo se limitaron a discutir el levantamiento del gravamen hipotecario, dejando de lado el tema del registro de la escritura que también reclamó la parte actora, no obstante, dicho entendimiento limitado no tiene la virtud de derrumbar la sentencia de primera instancia porque lo que sí resulta indiscutible es que la demanda se centró únicamente en el contrato de promesa y, como la obligación de saneamiento y registro del título no emanan del contrato de promesa, sino del contrato prometido, inadecuado resultaba abordar el estudio de un negocio que no estaba siendo controvertido.

Véase que para sustentar sus pretensiones la parte demandante arrimó el contrato denominado promesa de compraventa que suscribió el 12 de marzo de 2022 con el demandado, sin realizar ninguna alusión al otorgamiento de escritura pública posterior, lo que solo fue conocido con la contestación de la demanda, donde el demandado aportó la escritura pública N° 16.282 del 25 de noviembre de 2022 señalando que en dicho acto *“canceló el gravamen hipotecario (...) escritura a través de la cual igualmente se materializó el contrato prometido entre las partes”*, exponiendo la

parte actora en la sustentación de la alzada que dicho acto escriturario no consolidó la promesa porque *“no hay similitud total entre la escritura 16282 del 25 de noviembre de 2022 y la promesa de compraventa del 12 de marzo de 2022”*, de donde se evidencia la insistencia en desprender el incumplimiento alegado únicamente de la promesa.

Ahora bien, el tema del alcance del contrato de promesa, la posibilidad de anticipar obligaciones del contrato prometido o de incluir cláusulas de otros tipos contractuales y la extinción de la promesa, es tópico que ha sido abordado de forma reiterada por nuestro máximo órgano de decisión civil, señalando insistentemente que al contener un cariz provisional y transitorio, no perdurable *“los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual (...) lo es la celebración del contrato prometido”*, no obstante, también ha dicho esa Corporación que el efecto extintivo no es absoluto (Sentencia SC2221 de 2020 reiterada en SC1964 de 2022), siendo pertinente entonces citar in extenso los apartes más relevantes de la aludida sentencia SC2221 de 2020, con el fin de aclarar el tema, en la mentada providencia, citando decisiones anteriores de la misma Corporación, explicó la Corte:

En proveído CSJ SC, 7 feb. 2008, rad. 2001-06915-01, la Sala explicó lo siguiente:

(...)

“En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual».

Más recientemente se insistió en que

«El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia),

una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalía negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión» (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004-2014, 5 jun).

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición a la cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.

Pero los contratantes pueden sumar a esos acuerdos, que corresponden al tercer y cuarto requisitos de validez legal de la promesa (señalados en el citado canon 89 de la Ley 153 de 1887), otros que recaigan sobre la regulación anticipada de ciertas prestaciones del contrato prometido. Esto sin que pueda obviarse la posibilidad de insertar en el mismo documento disposiciones propias de otros tipos negociales, amalgamadas de forma circunstancial a las que pertenecen al precontrato.

Por vía de ejemplo, en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles –naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio–, las partes deberán acordar los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato. Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados habrán de convenir la cosa que será transferida y el precio que se pagará por ella, cuando menos, así como disponer el plazo o la condición que señala el momento en que se otorgará el contrato definitivo (atendiendo las formalidades ad substantiam actus previstas por el legislador).

En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado –total o parcial– del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.

Ahora bien, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto –lícito– de los

efectos de la negociación prometida; pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa.

De otro lado, se indicó previamente que las partes pueden concertar ciertos clausulados que, en realidad, corresponden a negocios jurídicos distintos. Tal ocurre –por citar un evento frecuente– con la entrega temporal del bien prometido en venta a cambio del pago de un canon periódico, pacto que carece de relación directa con las disposiciones propias del precontrato y del contrato prometido, y que, por lo mismo, equivale a una convención autónoma (v. gr., un contrato arrendamiento), aunque coexista con la promesa en el mismo soporte documental.

4.4. ¿La celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa?

Acorde con la jurisprudencia de esta Sala,

«(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como “no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato” (G. J. CLIX pág.283).

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.

De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...), hubiese advertido que **“el contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos»** (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810).

A partir de esta singular característica, se ha sostenido que «**los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido**», tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar:

«El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de 1998. rad. 4724)

(...)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. *“La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)*

Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un *“carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...”* (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.**

Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

Como lo sugiere el precedente trasuntado, el efecto ‘extintivo’ que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.

En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha

señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada –precisamente– a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,

«(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero, o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio (...). [E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato» (Resaltado intencional).

De la anterior cita se concluye entonces que: (i) el contrato de promesa genera, en principio, únicamente la obligación de celebrar en el futuro el contrato prometido y se extingue con la realización de este; (ii) la promesa y el contrato prometido son diferentes y no pueden confundirse pues tienen formas diversas y generan efectos y obligaciones distintas; (iii) los contratantes que suscriben una promesa de celebrar un contrato pueden anticipar la ejecución de prestaciones propias del contrato definitivo, pero ello no implica que

las cargas anticipadas tengan origen en la promesa porque los efectos reservados del contrato definitivo no los puede sustituir la promesa y (iv) la subsistencia (después de la celebración del contrato definitivo) de cargas anticipadas en la promesa dependerá de si se guarda silencio sobre las mismas en el contrato final, porque si se cambian debe entenderse que esa última estipulación recoge la voluntad de los contratantes y sustituye lo expresado en la promesa, pero si las partes guardan silencio en el segundo contrato frente a un punto anticipado en el preliminar, se entiende que la disposición primigenia persiste.

En el presente caso, como se viene diciendo, los señores GABRIEL MAURICIO RESTREPO e IVAN DARÍO TORRES celebraron el 12 de marzo de 2022 contrato que denominaron “*PROMESA DE COMPRAVENTA*” en el que IVÁN DARÍO se obligó a vender a GABRIEL MAURICIO una casa ubicada en la URBANIZACIÓN ASTURIAS DE MEDELLÍN e identificada con matrícula inmobiliaria 001-936617, cuyo precio se estableció en la suma de seis mil millones de pesos (\$6.000.000.000), la cual sería pagada por GABRIEL MAURICIO así: \$300.000.000 el 10 de marzo de 2022; \$1.700.000.000 entre el 18 y 30 de marzo de 2022 y los \$4.000.000.000 restantes al momento de la firma de la escritura (fijada para el 12 de junio de 2022 en la Notaría Primera de Medellín a las 2:00 p.m.) con la consignación de \$1.000.0000.000 y con la transferencia del derecho real de dominio de tres inmuebles con matrículas inmobiliarias N° 020-78769; 020-78795 y 020-78796, cuyo valor conjunto se determinó en \$3.000.000.000. Allí también se estableció que IVAN DARÍO se compromete a levantar en un lapso que no supere noventa (90) días siguientes a la firma de la promesa, la hipoteca que recae en el inmueble con matrícula 001-936617 y que obra a favor de COOPETRABAN.

Y posteriormente, el 25 de noviembre de 2022, dichos contratantes suscribieron la escritura pública N° 16.282 en la que:

(i) el representante legal de COOPETRABAN expresó cancelar la deuda y la hipoteca que recae sobre el inmueble con matrícula 001-

936617 e (ii) IVAN DARÍO y GABRIEL MAURICIO celebraron contrato de permuta en el que el primero transfirió al segundo el derecho de dominio y posesión del inmueble con matrícula 001-936617 y en contraprestación, GABRIEL MAURICIO transfirió a IVAN DARÍO el derecho de dominio y posesión respecto de los inmuebles con matrículas N° 020-78769; 020-78795 y 020-78796. En el mentado acto afirmaron los contratantes que *“con el otorgamiento de esta escritura las partes **cumplen satisfactoriamente la promesa de permuta suscrita entre los mismos (...)**”* (Resaltado intencional); además, que *“Para todos los efectos legales los PERMUTANTES 1 Y 2 han acordado dar a los inmuebles, objeto de este contrato los siguientes valores: para el inmueble permutado por IVAN DARIO TORRES ESCOBAR es decir CALLE 4N° 9-130 INTERIOR 0117 (DIRECCIÓN CATASTRAL)-LOTE NUMERO 17, el cual hace parte integrante de la URBANIZACION ASTURIAS, situado en la ciudad de Medellín, la suma de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.500.000.000) y para los inmuebles permutados por GABRIEL MAURICIO RESTREPO RESTREPO, es decir: UNIDAD PRIVADA NUMERO OCHENTA (80), UNIDAD PRIVADA NUMERO CIENTO SEIS (106) y UNIDAD PRIVADA NÚMERO CIENTO SIETE (107), los cuales hacen parte integrante de COMPLEX LLANOGRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en el municipio de Rionegro (Antioquia), la suma de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.500.000.000)”* (errores de ortografía propios del texto citado).

También se observa que la escritura no pudo ser registrada inicialmente debido a la existencia de un embargo (Nota devolutiva del 29 de diciembre de 2022 visible en el PDF 15 folio 4), registro que se concretó apenas el 20 de abril de 2023 (PDF 17 folio 9).

El estudio de los anteriores documentos denota entonces que mediante la escritura pública N° 16.282 el 25 de noviembre de 2022 los señores IVAN DARÍO y GABRIEL MAURICIO concretaron el contrato de promesa que habían suscrito el 12 de marzo de 2022, siendo necesario, como lo dijo la Corte en la sentencia SC2221 de 2020 *“identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo”*.

En cuanto a la cancelación de la hipoteca, evidente resulta que las partes, aunque establecieron inicialmente que la misma se realizaría noventa (90) días siguientes a la suscripción de la promesa, decidieron hacerlo y avalar su levantamiento al momento de suscribir la escritura contentiva de la permuta finalmente celebrada, no pudiendo sostenerse entonces que la estipulación de la promesa sobre ese aspecto permaneció, porque no se trató de un tema que quedó en completo silencio, sino sobre el que se realizó una regulación distinta, tanto así que el levantamiento se efectuó en la misma escritura contentiva de la permuta que signaron ambos contratantes y donde afirmaron que con la suscripción se entendía cumplida satisfactoriamente la promesa, de donde se entiende que el contrato final *“recoge la contundente, irrefragante y definitiva voluntad de los contratantes”*.

En lo relativo al saneamiento del bien y el registro efectivo del título en el certificado de tradición y libertad, al tratarse de un pacto propio del contrato definitivo cuando de transferencia de bienes inmuebles se trata, sus efectos y los deberes que de allí se derivan *“no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa”* (SC2221 de 2020). De modo que al ser el saneamiento y el registro del título una obligación propia de la permuta finalmente celebrada y no de la promesa y, al haberse enfilado las pretensiones a discutir únicamente el contrato preparatorio, inadecuado resulta analizar la permuta porque frente a esta no se dirigieron las pretensiones. Incluso esa obligación que derivaba de la permuta la conocieron claramente las partes porque en la escritura pública N° 16.282 el 25 de noviembre de 2022 estipularon que con la suscripción de ese acto notarial se entendía cumplida la promesa y se comprometían al saneamiento y a tener los bienes libres de gravámenes, expresamente pactaron *“...se obligan a salir al saneamiento en todos los casos de ley; que con el otorgamiento de esta escritura las partes cumplen satisfactoriamente la promesa de permuta suscrita entre las mismas y que los inmuebles se encuentran libres de gravámenes o limitaciones al dominio, desmembraciones de la propiedad,*

condiciones resolutorias, nulidades, registro de actos que pongan los inmuebles fuera del comercio, etc”.

Tampoco puede entenderse, como pretende el recurrente, que al no haberse estipulado contundentemente algo sobre la cláusula penal en la escritura, dicha disposición primigenia persiste y abarca también el incumplimiento de la permuta, esto, porque la subsistencia se predica de los **pactos anticipados** que no son modificados en el contrato final y la cláusula penal no es un pacto adelantado del contrato prometido sino un acuerdo exclusivo para la promesa, pena que no se consagró para el incumplimiento de la permuta; sumado esto a que en la escritura se dijo que con dicho acto notarial se cumplía **satisfactoriamente la promesa**, lo que implica que la cláusula penal que abarcaba el contrato preparatorio se extinguiera, siendo diferente, se insiste, el incumplimiento de la permuta (contrato final) y los perjuicios que del mismo se puedan derivar, pero eso aquí no fue lo pretendido.

Pertinente resulta señalar que el hecho de que el contrato de promesa se denominara como promesa de compraventa y el definitivo como permuta y que la contraprestación por la transferencia del inmueble prometido cambiara, no tiene incidencia de cara a establecer conclusión distinta a la que se viene exponiendo sobre la finalización del contrato preparatorio cuando se concreta el prometido, porque nuestro máximo órgano de decisión civil ha contemplado como viable el cambio de cláusulas del contrato preparatorio en el contrato final, incluso para variar el tipo de contractual, insistiendo eso sí en la pérdida de eficacia de la promesa. Véase como en sentencia SC-1964 de 2022 dijo la Corte:

“2.3. Así las cosas, quienes se comprometieron a celebrar una permuta en el futuro, terminaron transfiriendo y adquiriendo recíprocamente la totalidad de los inmuebles y cuotas de dominio que relacionaron en sus tratos preparatorios (con excepción del «módulo B-133»), aun cuando eligieron para ello una tipología contractual diversa a la que anunciaron al iniciar sus tratativas, lo que constituye un lícito ejercicio de su libertad negocial. de 14 de diciembre de 2010 (folio 288, ib.) y (ii) del Local 102, cuya participación pasó del 11,010% en el otrosí, al 11,44% en el contrato de compraventa.

Dicho de otro modo, tanto el señor Vélez Duque, como Metrosur, **redefinieron de común acuerdo la vía jurídica de la que se servirían para cumplir el propósito práctico de su transacción comercial –la causa objetiva del contrato–, y procedieron de conformidad. Por ende, la promesa celebrada el 30 de junio de 2010, reformada mediante otrosí de 14 de julio siguiente, perdió toda su eficacia y utilidad jurídica tan pronto los activos que las partes prometieron intercambiar fueron transferidos mediante compraventas recíprocas”** (Resaltado intencional).

A lo anterior se agrega que, a pesar de la denominación del negocio preparatorio y la dificultad que puede presentar ubicarlo de forma contundente en la promesa de **compraventa** o en la promesa de **permuta**, debido a que el precio se estableció un 50% en dinero y el restante en bienes a los que se les asignó un valor también del 50% y el artículo 905 del Código de Comercio aplicable en este caso³ establece que *“cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario”*, lo cierto es que evidente resulta que la intención de los señores IVAN DARÍO y GABRIEL MAURICIO al suscribir la escritura N° 16.282 el 25 de noviembre de 2022 fue la de concretar, con algunas variaciones, el contrato prometido el 12 de marzo de 2022, pues así lo señalaron incluso textualmente en el acto notarial al indicar que *“con el otorgamiento de esta escritura las partes **cumplen satisfactoriamente la promesa de permuta suscrita entre los mismos**”* (Resaltado intencional) y a pesar que allí no se señaló la fecha del contrato de promesa al que se estaba aludiendo u otra característica que permitiera identificarlo de forma palmaria, la coincidencia en los bienes objeto de ambos negocios y el dicho de ambos contratantes en el proceso denota que no existe entre ellos otra promesa de contrato diferente a la suscrita el 12 de marzo de 2022.

Ahora bien, entender que los señores IVAN DARÍO y GABRIEL MAURICIO no pretendían con la permuta concretar, con algunos cambios la promesa del 12 de marzo de 2022, sino que su intención era que permanecieran las cláusulas de la promesa, llevaría entonces a entender que faltaron a la verdad cuando afirmaron bajo la

³ Ver Video 22 minuto 20:48 y 56:35 donde ambos contratantes manifestaron ser comerciantes y no se evidencia por lo menos respecto del señor Torres Escobar una mera satisfacción de interés personal, como la vivienda, porque la contraprestación refiere a varias unidades inmobiliarias.

gravedad de juramento que: **“CON RELACIÓN AL PRECIO Y SU FORMA DE PAGO, DECLARAN LOS CONTRATANTES BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO Y DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019, ARTÍCULO 61 QUE MODIFICÓ EL ARTÍCULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO COLOMBIANO, QUE EL PRECIO QUE SE HACE CONSTAR EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS QUE DIFIERAN DE ÉL. IGUALMENTE DECLARAN QUE NO EXISTEN SUMAS CONVENIDAS Y/O FACTURADAS POR FUERA DE LA ESCRITURA”** (resaltado intencional), situación bastante grave si se tiene en cuenta que ello denotaría una intención de evadir el pago de impuestos, lo que tiene consecuencias fiscales e incluso, eventualmente, de tipo penal.

El recurrente alega también que no es posible determinar que la suscripción de la escritura de levantamiento de hipoteca y celebración de permuta fue un acto de mutuo disenso entre las partes, pero no entiende esta Sala porqué refiere a la figura del distracto contractual cuando la juez de primera instancia no aludió a la misma, por el contrario, dijo la *a quo* que la conducta de las partes evidenció un interés en continuar con el contrato y un perdón de la mora, siendo lo cierto y relevante finalmente que fueron los mismos señores IVAN DARÍO y GABRIEL MAURICIO quienes afirmaron al suscribir la escritura de permuta que la promesa se entendía cumplida satisfactoriamente.

No es verdad tampoco que la escritura pública contentiva de la permuta sea *“un mero acto accesorio del contrato principal de promesa de compraventa”*, porque como se ha tratado de esclarecer a lo largo de esta providencia, se trata de contratos diferentes en su forma, alcances y obligaciones, uno preparatorio y otro final, pero sin que exista subordinación entre los mismos.

También arguye el inconforme que *“El hecho que en la cláusula decimosegunda del contrato de promesa de compraventa las partes hayan pactado inicialmente firmar escritura pública de compraventa el 12 de junio de 2022 y hayan pactado plazo para levantar la hipoteca*

hasta el día 26 de julio de 2022 es fiel prueba que la causa del contrato era el saneamiento del bien y la tradición efectiva a favor del comprador no limitándose a tener efectos solo de una obligación de hacer como erróneamente lo interpretó el a quo”, pero dicho pacto antes controvierte el punto que pretende probar, pues si inicialmente para la cancelación de la hipoteca se estipuló una fecha posterior a la de otorgamiento de la escritura prometida, ello evidencia que el demandante aceptó desde el contrato de promesa suscribir la escritura con el bien aún gravado con hipoteca, no siendo extraño entonces que luego al celebrar la permuta decidieran levantar allí mismo la hipoteca y que el registro obviamente fuese posterior.

Le asiste razón eso sí al inconforme al indicar que la transferencia del derecho real de dominio no se entiende cumplida con la suscripción del mero título (escritura pública) porque es necesaria la inscripción, no obstante, lo que no se avala es la intención indebida de derivar esa obligación de la promesa, cuando realmente proviene de la permuta.

No es verdad tampoco que se desconozca la voluntad de las partes al pactar la cláusula penal, porque precisamente se le está dando alcance a la manifestación de voluntad más reciente de los contratantes, quienes afirmaron luego de la suscripción del contrato preparatorio, en el acto notarial contentivo del contrato final, el cumplimiento **satisfactorio** de la promesa.

Los anteriores argumentos que recogen los reparos de la parte demandante frente a la sentencia de primera instancia permiten concluir sin necesidad de otras elucubraciones que no le asiste razón a la parte recurrente en la mayoría de sus reproches y, aunque algunos puntos de sus alegaciones se comparten, conforme se explicó, son insuficientes para revocar la sentencia de primera instancia.

En consecuencia, se confirmará la sentencia de primer grado y se condenará en costas a la parte demandante cuyo recurso se desestimó.

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. FALLA

PRIMERO. CONFIRMAR, por las razones aquí expuestas, la sentencia proferida por el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN en sesión de audiencia celebrada el 22 de agosto de 2024.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte demandante recurrente en favor de la parte demandada.

Como agencias en derecho se fijan por la ponente la suma equivalente a 2SMLMV.

TERCERO. Devuélvase el expediente al despacho de origen una vez en firme esta providencia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Los Magistrados,

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Aclaración de voto
JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Firmado Por:

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 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 Aclaración De Voto

***Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 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:

***2c242a95a7c45dd73b14cb4285d4dbcad5ad47e981d3547c24ddd9c0
cbbd1448***

Documento generado en 26/03/2025 04:31:21 PM

***Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:***

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

Proceso	Verbal
Radicado	05001310301220230028501 (I 2024-222)
Demandante	Gabriel Mauricio Restrepo Restrepo
Demandado	Iván Darío Torres Escobar
Aclaración voto	001
Magistrada Ponente	Martha Cecilia Ospina Patiño

Con el respeto debido, me permito aclarar el voto sobre los fundamentos de la decisión adoptada en el asunto con radicación 0500131030122023002850.

1. Encuentro que se trata de compraventa comercial, pero no por lo que dice la ponencia, que ambos son comerciantes, sino por todo lo que narró el demandante al absolver interrogatorio y en ese sentido hubo modificación válida de la fecha en que se llevaría a cabo el contrato prometido y de la forma de pago.

Es compraventa comercial en la que se pactó válidamente que para el momento de la firma de la escritura debía tenerse libre de hipoteca de cualquier grado y “*de cualquier medida cautelar*”. Se trató de anticipar para ese momento una obligación propia del contrato prometido, lo que es posible en aplicación de la autonomía negocial.

2. Sin embargo, como se señala en la ponencia el 25 de noviembre de 2022 los contratantes suscribieron la escritura pública 16.282 en la que no solo se canceló la hipoteca que recaía sobre el inmueble con folio real 001-936617, sino que Iván Darío Torres Escobar y Gabriel Mauricio Restrepo celebraron contrato de permuta a que hacía alusión el contrato preparatorio, instrumento público en el que expresa, libre y espontánea expresaron: “*con el otorgamiento de esta escritura las partes cumplen satisfactoriamente la*

promesa de permuta suscrita entre los mismos” , lo que implicó que la estipulación en torno a la existencia de medida cautelar para ese momento dejó de ser una prestación propia de la promesa, para convertirse en una derivada del contrato finalmente celebrado.

3. Pero, además, manifestación de esa naturaleza y la demanda posterior instaurada en contra de Iván Darío, configuraron en estrictez los requisitos establecidos para la aplicación de la teoría de los actos propios, la que tiene por finalidad evitar que, con el cambio de actitud, con la rectificación del comportamiento, se origine perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, esto es, dejar incólume la confianza fundada en el antecedente.

4. Las exigencias no son otros que las siguientes: **(a)** una conducta relevante que genera en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro de unas consecuencias concretas; **(b)** que, con posterioridad, emerja otra conducta que contradice con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; **(c)** que la nueva situación presentada sea relevante en lo jurídico y tenga la eventualidad para afectar lo existente; y, **(d)** que exista identidad entre quienes resultaron involucrados en ambos episodios.

5. La manifestación concreta de que ambas partes entendieron felizmente cumplida la promesa a pesar de las vicisitudes previas; y el surgimiento de la acción civil posterior en completa incompatibilidad con aquel antecedente y con la posibilidad de que se afectara lo existente desde el 25 de noviembre de 2022, impiden en mi criterio acceder al reclamo de Gabriel Mauricio Restrepo Restrepo, y por ello prohíjo la decisión que plasma la ponencia.

Dejo así sentada mi postura frente a la ponencia mayoritaria.

Juan Carlos Sosa Londoño
Magistrado

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
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: **7f30c15ed8b6975cfd3a3d5f4f6ae673aa21c749f358b398fcc944c364e6db88**

Documento generado en 27/03/2025 02:17:56 PM

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

Proceso	Verbal
Radicado	05001310301220230028501 (I 2024-222)
Demandante	Gabriel Mauricio Restrepo Restrepo
Demandado	Iván Darío Torres Escobar
Aclaración voto	001
Magistrada Ponente	Martha Cecilia Ospina Patiño

Con el respeto debido, me permito aclarar el voto sobre los fundamentos de la decisión adoptada en el asunto con radicación 0500131030122023002850.

1. Encuentro que se trata de compraventa comercial, pero no por lo que dice la ponencia, que ambos son comerciantes, sino por todo lo que narró el demandante al absolver interrogatorio y en ese sentido hubo modificación válida de la fecha en que se llevaría a cabo el contrato prometido y de la forma de pago.

Es compraventa comercial en la que se pactó válidamente que para el momento de la firma de la escritura debía tenerse libre de hipoteca de cualquier grado y “*de cualquier medida cautelar*”. Se trató de anticipar para ese momento una obligación propia del contrato prometido, lo que es posible en aplicación de la autonomía negocial.

2. Sin embargo, como se señala en la ponencia el 25 de noviembre de 2022 los contratantes suscribieron la escritura pública 16.282 en la que no solo se canceló la hipoteca que recaía sobre el inmueble con folio real 001-936617, sino que Iván Darío Torres Escobar y Gabriel Mauricio Restrepo celebraron contrato de permuta a que hacía alusión el contrato preparatorio, instrumento público en el que expresa, libre y espontánea expresaron: “*con el otorgamiento de esta escritura las partes cumplen satisfactoriamente la*

promesa de permuta suscrita entre los mismos” , lo que implicó que la estipulación en torno a la existencia de medida cautelar para ese momento dejó de ser una prestación propia de la promesa, para convertirse en una derivada del contrato finalmente celebrado.

3. Pero, además, manifestación de esa naturaleza y la demanda posterior instaurada en contra de Iván Darío, configuraron en estrictez los requisitos establecidos para la aplicación de la teoría de los actos propios, la que tiene por finalidad evitar que, con el cambio de actitud, con la rectificación del comportamiento, se origine perjuicio a quien despertó alguna expectativa válida por la conducta desplegada anteriormente, esto es, dejar incólume la confianza fundada en el antecedente.

4. Las exigencias no son otros que las siguientes: **(a)** una conducta relevante que genera en la otra persona un grado de confianza legítima sobre la realización o concreción, en el futuro de unas consecuencias concretas; **(b)** que, con posterioridad, emerja otra conducta que contradice con evidente y objetiva incoherencia, los antecedentes plantados; **(c)** que la nueva situación presentada sea relevante en lo jurídico y tenga la eventualidad para afectar lo existente; y, **(d)** que exista identidad entre quienes resultaron involucrados en ambos episodios.

5. La manifestación concreta de que ambas partes entendieron felizmente cumplida la promesa a pesar de las vicisitudes previas; y el surgimiento de la acción civil posterior en completa incompatibilidad con aquel antecedente y con la posibilidad de que se afectara lo existente desde el 25 de noviembre de 2022, impiden en mi criterio acceder al reclamo de Gabriel Mauricio Restrepo Restrepo, y por ello prohíjo la decisión que plasma la ponencia.

Dejo así sentada mi postura frente a la ponencia mayoritaria.

Juan Carlos Sosa Londoño
Magistrado

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
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: **7f30c15ed8b6975cfd3a3d5f4f6ae673aa21c749f358b398fcc944c364e6db88**

Documento generado en 27/03/2025 02:17:56 PM

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