

**TEMA: PRECISIÓN Y CLARIDAD DE LAS PRETENSIONES FRENTE AL DAÑO** – La precisión y claridad de las pretensiones no se ve menguada por la falta de indicación frente a la calidad consolidada o futura del daño reclamado, en ese escenario será el juez cognoscente quien deberá, vía interpretación, determinar el supuesto jurídico en el cual se enmarcan los hechos que soportan la reclamación. / **REQUISITOS FORMALES DEL JURAMENTO ESTIMATORIO** - El juramento estimatorio tan solo exige formalmente la estimación razonada, cumplido ello no podrá tenerse por insatisfecho tal requisito, sin perjuicio de que, en el curso del proceso se decreten los medios suasorios necesarios para determinar el real valor de la indemnización requerida. /

**HECHOS:** El demandante presenta pretensiones que divide en tres grupos, dos tendientes a dejar sin efectos contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, de forma principal vía ineficacia por nulidad absoluta u “otra sanción” que tenga el mismo efecto o, subsidiariamente por la senda del incumplimiento y consecuencial resolución, en ambos casos reclama condena a restituir el inmueble, el pago por lucro cesante y a restituir los valores recibidos sin interés o indexación y, de otro lado, reclama el ajuste del valor “actual” del contrato y subsidiariamente la resolución con restituciones mutuas. La a quo dispuso rechazar la demanda, puesto que, se solicitó en el literal G el pago por lucro cesante sin distinguir si es consolidado o futuro ni la fecha de causación; en la pretensión primera consecuencial carece de determinación pues no se refieren los perjuicios reclamados ni se discriminan los conceptos que los componen; el juramento estimatorio no se ajustó al artículo 206 del CGP, se indicó de forma ‘etérea’ que los perjuicios corresponden al lucro cesante, sin distinguir su naturaleza, fecha o a favor de quién, y señalar que la diferencia por igual valor corresponde “al precio mínimo de la oportunidad” sin indicar el lapso.” Sobre las restituciones mutuas, no se indicó la forma en que se obtuvo la suma liquidada. La Sala debe determinar si el rechazo de la demanda se ajusta a los lineamientos legales que soportan proceder en tal sentido o si, por el contrario, la decisión recurrida fue desacertada.

**TESIS:** Al tenor del artículo 82 del CGP, salvo disposición en contrario, toda demanda deberá reunir los siguientes requisitos: “4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario. 11. Los demás que exija la ley.” (...) El artículo 90 del CGP contempla. Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisile la demanda solo en los siguientes casos: 1. Cuando no reúna los requisitos formales. 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales. 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario. (...) Se encuentra acreditado que el petitum se circunscribe a obtener en sentido general la “ineficacia” del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios que suscribieron las partes el 17 de diciembre de 2019 y, en consecuencia, se dispongan las restituciones mutuas y el reconocimiento de sendos perjuicios invocados por el actor o, el reajuste del contrato a las condiciones “actuales” que lo rodean. (...) A no dudar, la causal de rechazo esgrimida por la a quo se contempla dentro de los requisitos formales de que trata el artículo 82 del CGP, particularmente en sus numerales 4° y 7°, es decir, los presupuestos cuya corrección se ordenó constituían eficazmente motivos de inadmisión, que ante su no corrección habilitada el rechazo, razón por la cual, es preciso acudir al escrito de subsanación para establecer si se corrigieron o no las falencias advertidas, esto es, si las pretensiones se expresaron con precisión y claridad y si el juramento se ajusta al canon 206. (...) Emerge apreciable que las pretensiones principales, consecuenciales y subsidiarias se relataron de forma nítida y comprensible, por demás, encuentran respaldo en el recuento fáctico que, aunque extenso y difuso en ciertos aspectos, según reconoció la misma parte actora, permite establecer un hilo conductor entre lo relatado y lo reclamado, entonces, las pretensiones no podrían tornarse imprecisas o carentes de claridad por el simple hecho de no indicarse si el lucro cesante corresponde al consolidado o futuro, pues esa distinción es jurídica y

por tanto, compete a la juez de la causa interpretar, con fundamento en los hechos y las pruebas, la naturaleza concreta del daño patrimonial reclamado. (...) la acreditación de la naturaleza consolidada o futura del lucro cesante reclamado no presupone el incumplimiento de un requisito formal de la demanda, ni tiene la relevancia suficiente para teñir de imprecisión u oscuridad lo pretendido y por ello, en tal aspecto el demandante solucionó eficazmente lo requerido en auto inadmisorio, resultando inviable rechazar la demanda por tal sentido. (...) en lo que respecta al juramento estimatorio, en la oportunidad de subsanación se calculó la condena reclamada con base en el primer y segundo grupo de pretensiones. Basta efectuar una operación matemática simple para advertir la razonabilidad de la suma reclamada; entonces la indicación de corresponder esa suma al “tiempo establecido para la ejecución del proyecto” no le resta razonabilidad ni claridad a la estimación del perjuicio, máxime cuando uno de los argumentos que soportan la demanda es justamente la falta de claridad del tiempo para cumplir el contrato. En igual sentido, deviene razonable la liquidación efectuada para el perjuicio reclamado en el segundo grupo de pretensiones, que básicamente corresponde al mayor valor que se vería obligado restituir el demandante equivalente a “la indexación de la suma desde el día 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de presentación de la demanda.” (...) La demanda, como materialización del derecho de acción debe ajustarse a los requisitos formales instituidos en la norma, entonces, juez y partes se encuentran sometidos al cumplimiento y verificación de los presupuestos taxativos necesarios para dar inicio al juicio civil establecidos por el legislador en ejercicio de la libertad de configuración en materia legislativa procesal y, son esos y no otros los presupuestos que debe examinar el juez cognoscente, sin que le sea dable en esta incipiente etapa rechazar la demanda por causales no contempladas para este asunto. (...) El Juzgado de origen erró al rechazar la demanda con fundamento en una presunta falta de precisión y claridad de las pretensiones y del juramento estimatorio, pues como quedó visto, la parte corrigió cabalmente los requisitos de inadmisión, resultando injustificable el rechazo.

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 20/02/2026

PROVIDENCIA: AUTO



Medellín

*"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"*

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**

**SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lugar y fecha</b> | Medellín, 20 de febrero de 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Proceso</b>       | Declarativo- Nulidad Contrato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Radicado</b>      | 05001310301320250054201                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Demandante</b>    | JORGE EDUARDO OSORIO VIERA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Demandada</b>     | SOCIEDAD QUADRATA CONSTRUCCIONES S.A.S.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Providencia</b>   | Auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tema</b>          | <p>La precisión y claridad de las pretensiones no se ve menguada por la falta de indicación frente a la calidad consolidada o futura del daño reclamado, en ese escenario será el juez cognoscente quien deberá, vía interpretación, determinar el supuesto jurídico en el cual se enmarcan los hechos que soportan la reclamación.</p> <p>El juramento estimatorio tan solo exige formalmente la estimación razonada, cumplido ello no podrá tenerse por insatisfecho tal requisito, sin perjuicio de que, en el curso del proceso se decreten los medios suasorios necesarios para determinar el real valor de la indemnización requerida.</p> |
| <b>Decisión</b>      | Revoca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sustanciador</b>  | Sergio Raúl Cardoso González                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Decide la Sala la apelación interpuesta por la activa frente al auto fechado 9 de diciembre de 2025, mediante el cual el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín rechazó la demanda de la referencia.

### **1. ANTECEDENTES.**

El demandante presenta una serie de pretensiones<sup>1</sup> que divide en tres grupos, dos tendientes a dejar sin efectos contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, de forma principal

---

<sup>1</sup> Ver archivo 03Demanda

vía ineficacia por nulidad absoluta u “*otra sanción*” que tenga el mismo efecto o, subsidiariamente por la senda del incumplimiento y consecuencial resolución, en ambos casos reclama condena a restituir el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 010-9849, el pago de \$1.800’000.000 por lucro cesante y a restituir los valores recibidos sin interés o indexación y, de otro lado, reclama el ajuste del valor “*actual*” del contrato a \$6.300’000.000 y subsidiariamente la resolución con restituciones mutuas.

Para soportar lo pretendido se afirmó que el demandante es propietario de un lote de terreno ubicado en Venecia (Ant) distinguido con matrícula inmobiliaria No. 010-9849 respecto del cual Martín Briceño Martínez “*propietario*” de Quadrata Constructores S.A.S, manifestó interés en desarrollar proyecto inmobiliario por lo cual pagaría un total \$6.300’000.000 o un mayor valor “*si el proyecto era exitoso*”, razón por la que se suscribió el 17 de diciembre de 2019 contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios donde Osorio Viera tendría la calidad de promitente cedente y Quadrata Constructores S.A.S, de promitente cesionario, resultando está última responsable del mantenimiento y pago de gastos relacionados desde la fecha de entrega, que ocurrió desde la subscripción del contrato.

Luego de aludir a los acuerdos particulares del convenio como el condicionamiento al otorgamiento de licencia de urbanización, la forma en que se pactó el precio, los pagos y la constitución del fideicomiso y transferencia, concluyó el actor que la promesa no contiene fecha cierta o determinada para su celebración y, advirtió que pese al otorgamiento de la mentada licencia, era

“imposible” cumplir el objeto contractual, dijo que se incumplieron los pagos acordados y otros deberes contractuales por la demandada, lo cual degeneró en un desequilibrio contractual y una pérdida reputacional del inmueble en la región.

El juzgado de origen inadmitió la demanda<sup>2</sup> requiriendo entre otros requisitos, ajustar en diversos aspectos el recuento fáctico, adecuar el primer grupo de pretensiones en punto de indicar el contrato objeto de nulidad, reformular la pretensión primera subsidiaria segregando cada una de las consecuencias jurídicas perseguidas, la responsabilidad del incumplimiento y discriminar los valores y conceptos reclamados; en igual sentido ordenó corregir el tercer grupo de pretensiones, precisando si lo pretendido corresponde a la declaratoria de existencia de contrato y las obligaciones a restituir. En suma, solicitó ajustar el juramento estimatorio a los lineamientos del artículo 206 del CGP, allegar poder conferido para presentar puntalmente la demanda propuesta, aportar certificado de existencia, de tradición y libertad y, el documento de identidad del demandante.

En orden a subsanar los anotados requisitos, la activa presentó demanda integrada<sup>3</sup> en la cual desarrolló, complementó y aclaró el recuento fáctico, advirtiendo que “*precisamente dada la complejidad del contrato suscrito, la indeterminación, y la falta de claridad, habrán situaciones que no es posible indicar con precisión, de lo cual se dará cuenta en el o los hechos en*

<sup>2</sup> Ver archivo 006inadmiteNulidadContrato202500542  
<sup>3</sup> Ver archivo 007Subsanacion

*cuestión*”. En lo que atañe al *petitum* mantuvo los tres (3) grupos de pretensiones que complementó, adicionó y aclaró en los términos reclamados, al mismo tiempo ajustó el juramento estimatorio en lo que respecta al primer y segundo grupo de pretensiones y arribó los anexos requeridos.

Mediante auto del 9 de diciembre de 2025<sup>4</sup>, la *a quo* dispuso rechazar la demanda considerando que, aunque se subsanaron los requisitos requeridos en los ordinales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9, los correspondientes al 2 y 4 no se corrigieron cabalmente, puesto que, se solicitó en el literal G de las pretensiones el pago de \$1.800’000.000 por lucro cesante sin distinguir si corresponde a consolidado o futuro, ni determinar la fecha de causación, yerro que se réplica en la pretensión tercera consecucional, en igual sentido la pretensión primera consecucional carece de determinación pues no se refieren los perjuicios reclamados ni se discriminan los conceptos que los componen.

En suma, estimó que el juramento estimatorio no se ajustó a los lineamientos del artículo 206 del CGP, pues se indicó de forma “*etérea*” que los perjuicios reclamados corresponden a la suma de \$1.800’000.000 por lucro cesante sin distinguir su naturaleza, fecha de causación o a favor de quien se reclaman, renglón seguido se indicó que la diferencia por igual valor corresponde “*al precio mínimo de la oportunidad para celebrar el negocio*” sin aclarar el lapso en que se liquidó el perjuicio. Por último, con relación a los perjuicios derivados de las restituciones mutuas señaló que no se refiere la forma en que se obtuvo la suma liquidada.

<sup>4</sup> Ver archivo 009RechazaNoSubsanaDebidaForma202500542

## **2. EL RECURSO<sup>5</sup>.**

El recurrente se opuso a lo resuelto, sosteniendo que de los cuarenta y dos (42) requisitos inadmisorios “*varios*” no correspondían a presupuestos formales de la demanda, sino, a un examen que, aunque acucioso de la *a quo*, extralimita el alcance de la etapa de control de admisibilidad, terminando por rechazarse la demanda pese a las correcciones más que formales efectuadas.

Mediante auto del 15 de enero de 2026<sup>6</sup>, el Juzgado de primera instancia concedió la apelación propuesta de forma principal.

## **3. CONSIDERACIONES.**

### **3.1 COMPETENCIA.**

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente en contra de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, listado taxativo dentro del que se encuentra el proveído atacado en el numeral 1.

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

---

<sup>5</sup> Ver archivo 010ApelacionAuto

<sup>6</sup> Ver archivo 011ConcedeApelacion202500542

### 3.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Determinar si el rechazo de la demanda de la referencia se ajusta a los lineamientos legales que soportan proceder en tal sentido o si, por el contrario, la decisión recurrida fue desacertada.

### 3.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

#### Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda.

Al tenor del artículo 82 del CGP, salvo disposición en contrario, toda demanda deberá reunir los siguientes requisitos:

- “1. La designación del juez a quien se dirija.*
- 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
- 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
- 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
- 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.*
- 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*
- 8. Los fundamentos de derecho.*
- 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.*
- 10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.*
- 11. Los demás que exija la ley.”*

Luego el canon 83 *ibidem* preceptúa que en aquellas demandas que versen sobre bienes inmuebles deberá especificarse su ubicación, linderos actuales, nomenclatura y las circunstancias que los identifiquen, mientras que el mandato 84 estipula como anexos obligatorios de la demanda:

- “1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado.*
- 2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85.*
- 3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.*
- 4. La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar.*
- 5. Los demás que la ley exija.”*

A su turno, el artículo 90 del CGP contempla las causales taxativas que imperan en el juicio de admisibilidad de la demanda, en lo pertinente:

*“ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada.*

*...*

*Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:*

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*

*...*

- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*

*6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*

...

*En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza”.*

En ese escenario, le corresponde al juez de la causa examinar si la demanda cumple los requisitos formales previstos en los artículos 82 y 83 del CGP, así como el 84 que establece los anexos de la demanda, advirtiéndole que debe ceñirse a las causales específicas de inadmisión y rechazo que establece la norma en cita.

#### **4. CASO EN CONCRETO.**

Se encuentra acreditado que el *petitum* se circunscribe a obtener en sentido general la “ineficacia” del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios que suscribieron las partes el 17 de diciembre de 2019 y, en consecuencia, se dispongan las restituciones mutuas y el reconocimiento de sendos perjuicios invocados por el actor o, el reajuste del contrato a las condiciones “actuales” que lo rodean.

El argumento central expuesto por la *a quo* para adoptar la decisión censurada obedece a la falta de precisión y claridad de las pretensiones y a la inadecuada presentación del juramento estimatorio que no “explica razonadamente” la forma en que se liquidaron los perjuicios reclamados.

Como se anotó, la demanda debe reunir todos los requisitos generales y adicionales que señalan los artículos 82 y 83 del estatuto procesal y, debe acompañarse de los anexos establecidos en el artículo 84 en armonía con el 85 y, es el incumplimiento de esos requisitos taxativos el que da lugar a la inadmisión y eventualmente al rechazo de la demandada. Frente al tópico ha indicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

«(...) la inadmisión y el rechazo de la demanda sólo puede darse por las causales que taxativamente contempla el estatuto procesal, en tanto que la introducción de motivos ajenos a los allí dispuestos, en últimas, limita el derecho que tienen los coasociados a acceder a la administración de justicia (...) En cuanto al particular, esta Corporación ha considerado que:

*(...) no debe perderse de vista que por expreso mandato del artículo 90 del Código General del Proceso las declaraciones de «inadmisibilidad» y «rechazo» de la demanda «solo» se justifican de cara a la omisión de «requisitos formales» (cfr. Arts. 82, 83 y 87 ibíd.), la ausencia de los «anexos ordenados por la ley» (cfr. Arts. 26, 84, 85, 89, 206 ibíd.), la inadecuada «acumulación de pretensiones» (cfr. Art. 88 ibíd.), la «incapacidad legal del demandante que no actúa por conducto de representante» y la «carencia de derecho de postulación» (cfr. Art. 73 y ss. Ibíd.), ninguna de las cuales parecen ajustarse a las puntuales circunstancias esgrimidas en el sub lite.*

*Y aunque en algunas ocasiones esta Corporación ha visto con buenos ojos la posibilidad de adelantar en esa etapa preliminar las «pesquisas necesarias» para «aclarar[r] aspectos oscuros del libelo inicial», como una «expresión fiel de los deberes que como director del proceso le asisten [al] funcionario» (CSJ, STC16187-2018), lo cierto es que tal privilegio no constituye una patente de cor[s]o para restringir la prerrogativa prevista en el canon 229 de la Constitución Política, menos aún, para comprometer el*

*debido proceso de las personas que elevan sus súplicas ante la justicia con criterios puramente subjetivos de quienes están llamados a impulsarlas»<sup>7</sup> (Se destaca)*

A no dudar, la causal de rechazo esgrimida por la *a quo* se contempla dentro de los requisitos formales de que trata el artículo 82 del CGP, particularmente en sus numerales 4° y 7°, es decir, los presupuestos cuya corrección se ordenó constituían eficazmente motivos de inadmisión, que ante su no corrección habilitada el rechazo, razón por la cual, es preciso acudir al escrito de subsanación para establecer si se corrigieron o no las falencias advertidas, esto es, si las pretensiones se expresaron con precisión y claridad y si el juramento se ajusta al canon 206.

Así las cosas, en la oportunidad de subsanación a la demanda el actor concretó el primer grupo de pretensiones en los siguientes términos:

**A. Primera pretensión principal.** Se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios por ausencia de los requisitos formales de que trata el artículo 1611 del Código Civil.

**B. Pretensión subsidiaria a la pretensión de nulidad absoluta.** De estimarse improbadamente la nulidad absoluta, se declare la relativa a un vicio del consentimiento por error en el objeto y precio.

**C. Pretensión subsidiaria a las pretensiones A y B.** Se declare la inexistencia por ausencia de elementos esenciales.

**D. Pretensión subsidiaria a las pretensiones A, B Y C.** Se declare la resciliación por mutuo disenso tácito.

---

<sup>7</sup> Ver sentencias STC22718 de 2021, STC4698 de 2021 citadas en sentencia STC11678 de 2021 y STC1389 de 2022.

**E. Pretensión consecuencial a la pretensión principal y sus subsidiarias.** Se ordene la restitución inmediata del inmueble vinculado al contrato.

**F. Segunda pretensión principal.** Que se declare que la ineficacia del contrato es atribuible exclusivamente a la demandada y en consecuencia se le declare responsable por los perjuicios causados al demandante.

**G. Pretensión consecuencial a la segunda pretensión principal.** Que se condene a la demandada a pagar la suma de \$1.800'000.000 por concepto de perjuicios materiales en modalidad de lucro cesante.

**H. Segunda pretensión consecuencial a la segunda pretensión principal.** Que se dispongan las restituciones mutuas a cargo del demandante sin indexación ni intereses.

Bien, de una lectura del primer grupo de pretensiones se advierte que aquellas se plantearon con precisión y claridad, de su redacción no emerge oscuridad o dubitación alguna frente a lo pretendido por la parte actora, luego, la imprecisión en la falta de estipulación de si el lucro cesante corresponde a consolidado o futuro es una cuestión técnico-jurídica que vía interpretación (*iura novit curia*)<sup>8</sup> deberá zanjar la juez cognoscente en el momento procesal oportuno y, que no cercenaría eventualmente el derecho de defensa, pues a no dudar se indicó certeramente la modalidad de perjuicio material reclamado: lucro cesante.

Con relación al segundo grupo de pretensiones señaló el pretensor:

<sup>8</sup> CSJ SC780 de 2020 “La calificación del instituto jurídico que rige el caso es una atribución de la función judicial en razón del postulado del *iura novit curia*. Por lo tanto, corresponde hacerla al juez mediante la elaboración de los enunciados calificativos que le permiten delimitar el tema de la prueba y solucionar el conflicto jurídico mediante la declaración de la consecuencia prevista en la proposición normativa que contiene los supuestos de hecho que soportan las pretensiones y resultan probados en el proceso.”

**I. Pretensión subsidiaria a las pretensiones de ineficacia.**

Que se declare el incumplimiento de la demandada del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios.

**J. Primera pretensión consecuencial a la pretensión de incumplimiento.** Que se disponga la resolución del contrato.

**K. Segunda pretensión consecuencial a la pretensión de incumplimiento.** Se ordene la restitución inmediata del inmueble vinculado al contrato.

**L. Tercera pretensión consecuencial.** Que se condene a la demandada a pagar la suma de \$1.800'000.000 por concepto de perjuicios materiales en modalidad de lucro cesante.

**M. Cuarta pretensión consecuencial.** Que se dispongan las restituciones mutuas a cargo del demandante sin indexación ni intereses.

Basta remitirse a lo dicho previamente para concluir que el segundo grupo de pretensiones supera el requisito formal de que trata el numeral 4° del artículo 82 del CGP. Finalmente, el tercer grupo de pretensiones se resume así:

**N. Pretensión subsidiaria.** Se revise el contrato en los términos del artículo 868 del Código de Comercio.

**O. Primera pretensión consecuencial a la pretensión subsidiaria.** Que se declare que el contrato sufrió una alteración tal que resulta “*excesivamente oneroso*” para el demandante el cumplimiento en las condiciones actuales.

**P. Segunda pretensión consecuencial a la pretensión subsidiaria.** Que se establezca que el precio del contrato es de \$6.300'000.000 indexado y se disponga su pago en cuotas mensuales iguales en un plazo de cuatro (4) años reconociendo interés bancario sobre el saldo de capital.

**Q. Pretensión subsidiaria.** Se resuelva el contrato y se ordenen las restituciones mutuas.

Emerge apreciable que las pretensiones principales, consecuenciales y subsidiarias se relataron de forma nítida y comprensible, por demás, encuentran respaldo en el recuento fáctico que, aunque extenso y difuso en ciertos aspectos -*según reconoció la misma parte actora*-, permite establecer un hilo conductor entre lo relatado y lo reclamado, entonces, las pretensiones no podrían tornarse imprecisas o carentes de claridad por el simple hecho de no indicarse si el lucro cesante corresponde al consolidado o futuro, pues esa distinción es jurídica y por tanto, compete a la juez de la causa interpretar, con fundamento en los hechos y las pruebas, la naturaleza concreta del daño patrimonial reclamado.

En el caso particular, la acreditación de la naturaleza -*consolidada o futura*- del lucro cesante reclamado, no presupone el incumplimiento de un requisito formal de la demanda, ni tiene la relevancia suficiente para teñir de imprecisión u oscuridad lo pretendido y por ello, en tal aspecto el demandante solucionó eficazmente lo requerido en auto inadmisorio, resultando inviable rechazar la demanda por tal sentido.

Luego, en lo que respecta al juramento estimatorio, en la oportunidad de subsanación se calculó la condena reclamada con base en el primer y segundo grupo de pretensiones en \$1.800'000.000, así:

Para llegar a esta cifra se tomó como base la diferencia que entre las partes en el mismo contrato se había establecido, es decir la diferencia entre los SEIS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.300.000.000), que sería el CATORCE POR CIENTO (14%) de las ventas del proyecto, estimado sobre unas ventas mínimas de CUARENTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.000), y el precio mínimo de venta del inmueble de CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000).

Basta efectuar una operación matemática simple para advertir la razonabilidad de la suma reclamada:  $\$6.300'000.000 - \$4.500'000.000 = \$1.800'000.000$ , entonces la indicación de corresponder esa suma al *“tiempo establecido para la ejecución del proyecto”* no le resta razonabilidad ni claridad a la estimación del perjuicio, máxime cuando uno de los argumentos que soportan la demanda es justamente la falta de claridad del tiempo para cumplir el contrato. En igual sentido, deviene razonable la liquidación efectuada para el perjuicio reclamado en el segundo grupo de pretensiones, que básicamente corresponde al mayor valor que se vería obligado restituir el demandante equivalente a *“la indexación de la suma de \$1.040.993.263, desde el día 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de presentación de la demanda que asciende a \$1.088.415.651”*, si bien el juramento estimatorio es prueba en si de su monto, ello no es una situación inamovible ni inmodificable, bien podría surgir del recaudo probatorio o de la objeción propuesta eventualmente por la pasiva una suma distinta de la estimada.

En punto de la finalidad y requisitos del juramento estimatorio ha conceptuado la jurisprudencia civil<sup>9</sup>:

<sup>9</sup> CSJ SC1468 de 2024

*“Dicha institución procesal pone en los hombros del demandante, del convocado, del llamante o llamado en garantía y de cualquier otro interviniente procesal que pretenda el reconocimiento de una indemnización por perjuicios patrimoniales, compensación o el pago de frutos o mejoras, el deber de hacer una manifestación expresa y jurada, esto es, una declaración de parte en la demanda, su respuesta, al plantear o contestar el llamamiento en garantía o al efectuar la respectiva intervención procedimental, según corresponda, consistente en «estimar razonadamente» su valor, lo cual es trascendente a la luz del actual sistema procedimental, en rigor, porque esa tasación discriminada tiene la virtualidad de erigirse en medio de prueba del quantum de esos conceptos. Ello, sin olvidar que dicho juramento estimatorio no aplica frente a perjuicios extrapatrimoniales, ni cuando quien reclame sea incapaz, por haber expresa prohibición legal en tal sentido.*

*En efecto, si el juramento estimatorio no es objetado y está bien fundamentado, al tasar la indemnización patrimonial, la compensación, los frutos o las mejoras «hará prueba de su monto...», excepto si «el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar», en cuyo caso «deberá decretar las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido», lo que significa que sí se hizo la estimación, solo que fue irreflexiva y maquinada; además, porque «[e]l juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete», lo cual significa que dicha tasación constituye parámetro de congruencia de la sentencia.» (Se destaca)*

Entonces si el juramento razonado en el devenir procesal se advierte injusto, ilegal o se sospecha fraude, deberá el juez cognoscente disponer la práctica probatoria que estime pertinente para resolver tal situación, pues en la incipiente etapa

de control de admisibilidad basta constatar que el juramento se explique razonada que no, comprobada o acertadamente.

La demanda, como materialización del derecho de acción debe ajustarse a los requisitos formales instituidos en la norma, entonces, juez y partes se encuentran sometidos al cumplimiento y verificación de los presupuestos taxativos necesarios para dar inicio al juicio civil establecidos por el legislador en ejercicio de la libertad de configuración en materia legislativa procesal<sup>10</sup> y, son esos y no otros los presupuestos que debe examinar el juez cognoscente, sin que le sea dable en esta incipiente etapa rechazar la demanda por causales no contempladas para este asunto.

En ese orden, el Juzgado de origen erró al rechazar la demanda con fundamento en una presunta falta de precisión y claridad de las pretensiones y del juramento estimatorio, pues como quedó visto, la parte corrigió cabalmente los requisitos de inadmisión, resultando injustificable el rechazo por las causas anotadas, razón por la cual se revocará la providencia recurrida y, en su lugar, se ordenará a la *a quo* que se disponga a realizar nuevamente el examen de admisibilidad en los términos de los

<sup>10</sup> Corte Constitucional sentencia C279-2013 “En virtud de la cláusula general de competencia (Art. 150-2), el legislador está ampliamente facultado para regular y fijar en forma exclusiva los procedimientos judiciales, su acceso, etapas, características, formas, plazos y términos, al igual que deberes y cargas procesales, limitado tan solo por la razonabilidad y proporcionalidad de las medidas adoptadas, en cuanto éstas se encuentren acordes con las garantías constitucionales de forma que permitan la realización material de los derechos sustanciales. Para establecer si la norma demandada vulnera los derechos a la administración de justicia o si simplemente es un desarrollo de la libertad de configuración del legislador en materia procesal civil, es necesario analizar cuatro criterios, a saber: “i) que atienda los principios y fines del Estado tales como la justicia y la igualdad entre otros; ii) que la carga vele por la vigencia de los derechos fundamentales de los ciudadanos que en el caso procesal civil puede implicar derechos como el debido proceso, defensa y acceso a la administración de justicia; iii) que la carga permita la realización material de los derechos y del principio de la primacía del derecho sustancial sobre las formas; y iv) es necesario que la disposición obre conforme a los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la definición de las formas.”

artículos 82 a 90 del Estatuto Procesal, sin volver sobre los requisitos aquí analizados.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

## **5. RESUELVE.**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto del 9 de diciembre de 2025, por medio del cual se rechazó la demanda, en su lugar, **ORDENAR** al juzgado de origen **REALIZAR** un nuevo estudio de admisibilidad de la demanda conforme los requisitos que establecen los artículos 82 a 90 del Estatuto Procesal y los incorporados por la Ley 2213 de 2022 con prescindencia de los requisitos aquí analizados.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas.

**TERCERO:** REMITIR el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

*(Firma electrónica)*

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

Firmado Por:

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**

**Magistrado**

**Sala 001 Civil**

**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

|          |                         |   |         |
|----------|-------------------------|---|---------|
| Proceso  | Declarativo             | – | Nulidad |
|          | Contrato.               |   |         |
| Radicado | 05001310301320250054201 |   |         |

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: **908db6015f63f6565bcc00ac709b57692c7ab5e332fab9dc4da0313cd51a94bb**  
Documento generado en 19/02/2026 06:10:38 PM

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