

**TEMA: PRETENSIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO** – La procedencia de la pretensión requiere tres condiciones: a) validez del pacto; b) condición de contratante cumplido o dispuesto a cumplir en el demandante; y c) situación de renuencia injustificada o inejecución por parte del demandado. / **DECLARATORIA DE MUTUO DISENSO TÁCITO** - Las bases para su declaratoria son: a) existencia de un contrato válido y b) la prueba del irrefutable proceder de los contratantes dirigido a desistir del convenio. / **RESPONSABILIDAD AQUILIANA** - Acción que pretende el resarcimiento del perjudicado por los daños causados por culpa o negligencia. / **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** /

**HECHOS:** El señor Zapata Montoya propuso demanda en contra de los señores Salgado Rodríguez con el propósito de lograr la resolución del contrato de promesa de compraventa, con quienes se citó a juicio, y en consecuencia de ello se conde al pago de la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento de los demandados; la devolución del inmueble objeto del contrato.

**TESIS:** Para analizar la posición de las partes respecto al contrato es menester revisar cuáles fueron las obligaciones pactadas por estas y cuál el orden en que debían ejecutarse las prestaciones, recordando que si bien la obligación principal de una promesa es solamente una: celebrar el contrato prometido. Ello no obsta para que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, se pacten expresamente otros deberes relativos al cumplimiento previo al convenio futuro. (...) La razón que motiva a revisar el orden de las prestaciones es que según las obligaciones sean simultáneas o sucesivas, habrá un tema de prueba diferente para quien pida la resolución del contrato, quien en todo caso deberá probar una conducta acatadora de sus débitos, al menos hasta el momento en que falló su contraparte. (...) La declaratoria de mutuo disenso tácito, es un compendio continuado de actos y omisiones de los negociantes de alejarse del pacto celebrado, el cual no se limita al mutuo incumplimiento, ni a demandas coetáneas de resolución de contrato. (...) Hay vínculos particulares entre las personas que tienen un componente regido por la autonomía de la voluntad de las partes decantada en un contrato, y otro relativo al resarcimiento de daños por afectación a bienes jurídicos de una o ambas partes, regidos por las normas generales de la responsabilidad extracontractual. (...) Es imperativo para quien alegue la responsabilidad aquiliana, realizar la demostración de la existencia de estos tres elementos: a) haber sufrido un daño; b) un actuar u omisión culpable o dolosa de quien se supone generó el daño; y c) la relación de causalidad entre el proceder del extremo pasivo del litigio y el perjuicio ocasionado a quien demanda.

MP. NATTAN NISIMBLAT MURILLO

FECHA: 26/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

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

Magistrado ponente  
**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**

Medellín, veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Declarativo
Radicado:	05001310301520170008601
Parte demandante:	Jesús Alonso Zapata Montoya (Sucedido procesalmente por Carolina Zapata Santamaría)
Parte demandada:	Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez.
Tema:	Resolución de Contrato. Responsabilidad Civil Extracontractual
Decisión:	Revoca parcialmente sentencia que declara disolución por mutuo disenso tácito.

Decide el Tribunal la apelación formulada frente a la sentencia proferida el 22 de noviembre de 2022 por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,<sup>1</sup> en el proceso verbal instaurado por Jesús Alonso Zapata Montoya contra Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez, en el cual estos instauraron demanda de reconvención.

### **ANTECEDENTES**

**1. La pretensión:** El señor Zapata Montoya propuso demanda en contra de los señores Salgado Rodríguez con el propósito de lograr la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 6 de noviembre de 2015, con quienes se citó a juicio, y en consecuencia de ello obtener las siguientes condenas:<sup>2</sup>

1 Expediente digital disponible en: [https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/secivmed\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/EsMynuOCRqxKu8Glxbf9HYcBRssdAogxreR0B0wrvXtGCQ](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/secivmed_cendoj_ramajudicial_gov_co/EsMynuOCRqxKu8Glxbf9HYcBRssdAogxreR0B0wrvXtGCQ) Carpeta 01PrimeraInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 09\_19 PM UTC.mp4, minutos 01:56 - 49:42 y 52:15 - 54:50.

2 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 05001310301520170008600 1.pdf, folio 138 y archivo 05001310301520170008600 2.pdf, folios 5 – 12.

- 1.1. La indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento de los demandados, tasados en \$115.086.584, que incluyen cánones de arrendamiento, valor del predio e intereses de mora sobre ambos montos y restan valores recibidos por el señor Zapata Montoya por el contrato y préstamos con los demandados.
- 1.2. La devolución del predio ubicado en la Calle 21 A Nro. 78 - 13 Tercer Piso Apartamento 301 del Edificio Zapata Montoya Propiedad Horizontal en Medellín, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria 001 – 1210136, junto con sus frutos civiles, desde que los miembros del extremo pasivo lo recibieron.

**2. Los hechos:** Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:<sup>3</sup>

**2.1.** El 12 de abril de 2013, Jesús Alonso Zapata Montoya, como promitente vendedor y Yolima Estela Salgado Rodríguez, como promitente compradora, suscribieron un contrato de promesa de compraventa respecto del Tercer Piso de la casa localizada en la Calle 21 A Nro. 78 – 15 de Medellín.

**2.2.** En dicho convenio se pactó, que: a) se haría entrega del predio a la promitente compradora el 15 de abril de 2013; b) el señor Zapata Montoya recibiría las sumas de \$19.500.000 el 12 de abril de 2013, \$10.500.000 el 30 de abril de 2013 y \$5.000.000 el 15 de mayo de 2013 y \$65.000.000 a la firma de la escritura, para un total de \$100.000.000; y c) el contrato prometido se suscribiría a las 10:00 a.m. del 30 de abril de 2014 en la Notaría 4 del Círculo de Medellín.

**2.3.** Aunado a ello, se pactó una cláusula penal compuesta así: a) si la falta proviniera de la promitente compradora: \$10.000.000 por el incumplimiento y cobrar \$600.000 por cada mes que se haya ocupado el inmueble desde su entrega hasta su retorno al señor Zapata Montoya, dineros que este podría retener de la devolución del precio; o c) si la infracción proviniera del promitente vendedor, la señora Salgado Rodríguez podía pedir el retorno de los dineros efectivamente

---

<sup>3</sup> Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 0500131030152017008600 1.pdf, folios 131 – 138.

pagados, \$10.000.000 por concepto de cláusula penal y demás indemnizaciones y perjuicios a que hubiere lugar.

**2.4.** El 30 de abril de 2014 no se pudo celebrar el contrato prometido.

**2.5.** No obstante, el 2 de mayo de 2014 las partes decidieron realizar una nueva promesa de compraventa, en la cual retomaron las cláusulas de su anterior convenio, modificando las fechas de recibo de dineros y del bien inmueble, y programando la suscripción de la escritura pública para el 30 de abril de 2015 a las 10:00 a.m. en la Notaría 4 del Círculo de Medellín.

**2.6.** El 30 de abril de 2015 tampoco se pudo llevar a buen término el negocio propuesto.

**2.7.** Vencida esa fecha, ambas partes intercambiaron comunicaciones escritas requiriéndose recíprocamente por el incumplimiento del contrato.

**2.8.** Sin embargo, el 6 de noviembre de 2015 Jesús Alonso Zapata Montoya y Yolima Estela Salgado Rodríguez optaron por hacer una tercera promesa de contrato.

**2.9.** En el nuevo convenio se hicieron los siguientes cambios:

**2.9.1.** Incluir a Oscar David Salgado Rodríguez como promitente comprador.

**2.9.2.** Modificar el objeto de la venta por el Apartamento 301 del Edificio Zapata Montoya Propiedad Horizontal, situado en la Calle 21 A Nro. 78 – 13, Tercer Piso, de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria 001 – 1210136.

**2.9.3.** Dejar constancia de que Jesús Alonso Zapata Montoya, promitente vendedor, recibió la suma de \$33.000.000 desde el 12 de abril de 2013, y de que a los señores Salgado Rodríguez les fue entregado el predio desde el 30 de abril de 2013.

**2.9.4.** Indicar que el saldo del precio pactado \$100.000.000, esto es, la suma de \$67.000.000, sería pagada por el Banco de Bogotá con el producto de un crédito

hipotecario en trámite por los demandados, cuyo desembolso sería coetáneo al registro de la escritura pública de hipoteca en favor de la entidad financiera.

**2.9.5.** Cambiar la cláusula penal por el monto equivalente al 5% del valor del contrato.

**2.9.6.** Establecer las 10:00 a.m. del 20 de noviembre de 2015 y la Notaría 19 del Círculo de Medellín, como hora, fecha y lugar de realización del contrato prometido.

**2.10.** El demandante acudió a la cita para la firma de la escritura, pero no así los señores Salgado Rodríguez, quienes además no tenían un crédito hipotecario aprobado.

**3.** Se admitió la demanda mediante auto de 4 de abril de 2017, ordenándose citar a los miembros del extremo pasivo.<sup>4</sup>

**4.** Debidamente enterados de las pretensiones del juicio, contra Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez se opusieron a las pretensiones y formularon las excepciones de mérito que denominaron: «*TEMERIDAD DE LA PARTE ACTORA*», «*MALA FE*» e «*INEXISTENCIA DE CULPA POR PARTE DE LOS DEMANDADOS*».<sup>5</sup> Aunado a lo anterior, se formularon excepciones previas cuyo trámite no fue exitoso al extremo pasivo,<sup>6</sup> y además libelo de mutua petición.

**5. La demanda de reconvención:** Los señores Salgado Rodríguez formularon en contra de Jesús Alonso Zapata Montoya, por el contrato de promesa de compraventa de 6 de noviembre de 2015, pretensión principal de declaración de cumplimiento contractual y subsidiaria de resolución del negocio, y paralela a estas demanda declarativa de indemnización de perjuicios por las afectaciones psicológicas que el comportamiento agresivo y amenazante del señor Zapata Montoya ha producido en los demandados principales y sus hijos.<sup>7</sup>

---

4 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 05001310301520170008600 2.pdf, folios 13.

5 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 05001310301520170008600 2.pdf, folios 32 – 37.

6 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/03CDNO EXCEPCIONES PREVIAS.

7 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folios 34 – 37 y 48 – 51.

**6.** Como sustento de las súplicas reconvenidas se relató que:<sup>8</sup>

**6.1.** El 6 de noviembre de 2015 se celebró entre los contendientes contrato de promesa de compraventa en los términos ya descritos (**2.9.**).

**6.2.** Se hizo especial énfasis en indicar que el bien prometido en venta, según lo acordado, tenía un área construida de 123,280 metros cuadrados, libre de patio de «4 + 5» con 8,80 metros cuadrados, para un área total privada de 140,980 metros cuadrados.

**6.3.** En ese orden se indicó que, como una de las cláusulas del contrato era la aprobación de un crédito hipotecario por parte del Banco de Bogotá, dicha entidad financiera encargó a la empresa Tinsa el avalúo del predio que sería objeto del gravamen.

**6.4.** Dicha entidad evidenció diferencias entre el área física del bien con matrícula inmobiliaria 001 – 1210136: 93,7175 metros cuadrados, y la reseñada en el convenio objeto del proceso y el reglamento de propiedad horizontal.

**6.5.** Por lo anterior, la entidad financiera solicitó a Yolima Estela Salgado Rodríguez hacer las reformas pertinentes en lo físico y jurídico, las cuales no pudo ejecutar por falta de voluntad de Jesús Alonso Zapata Montoya.

**6.6.** Dada la imposibilidad para realizar el contrato prometido, el señor Zapata Montoya se ha dedicado a insultar, acosar y amenazar a los señores Salgado Rodríguez y a sus hijos para compeler el cumplimiento del contrato, aprovechando que estos deben pasar a diario por el sitio de residencia de aquel.

**6.7.** La anterior situación de amedrentamiento por parte del demandante principal ha generado afectaciones psicológicas en los actores en reconvenición.

---

8 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folios 31 – 34 y 46 – 48.

7. Mediante auto de 21 de septiembre de 2018 se admitió el libelo de mutua petición, respecto a las pretensiones contractuales de Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez, y de indemnización de perjuicios de Yolima Estela.<sup>9</sup>

8. Jesús Alonso Zapata Montoya se opuso a las pretensiones en reconvenición aduciendo lo dicho en la demanda principal y que no era posible la realización de las presuntas amenazas e insultos por cuanto ni los señores Salgado, ni el reconvenido residían en el predio, sin formular ninguna excepción en la forma prevista en el artículo 96 numeral 3 del Código General del Proceso.<sup>10</sup>

**9. La sentencia apelada:** Luego de agotadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, el 22 de noviembre de 2022 se declaró el fracaso de la demanda principal y las excepciones formularas respecto de esta, así como del libelo de reconvenición, pero se decidió rescindir por mutuo disenso tácito del contrato de promesa de venta realizado por el señor Jesús Alonso Zapata Montoya y los señores Salgado Rodríguez, suscrito el 6 de noviembre de 2015.<sup>11</sup>

**9.1.** Luego de resumir la actuación procesal y los alegatos rendidos por la instancia, así como establecer el marco legal y jurisprudencial aplicable se expresó que el contrato de promesa celebrado entre las partes era válido, y por ende podía revisarse si había lugar a su resolución o cumplimiento.

**9.2.** La instancia procedió a anotar las diferencias entre resolución y mutuo disenso, luego indicó que había un incumplimiento recíproco de las obligaciones pactadas al no comparecer ninguna de las partes en la fecha y lugar convenidos para la celebración del negocio prometido, el cual derivaba en el fracaso de las demandas principal y de reconvenición.

---

9 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folios 86 – 88.

10 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folios 91 – 98.

11 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 09\_19 PM UTC.mp4, minutos 01:56 - 49:42 y 52:15 - 54:50

**9.3.** Sin embargo, sumó lo anterior al actuar de Jesús Alonso Zapata Montoya consistente en establecer una hipoteca en la fecha de firma del contrato, enviar cartas solicitando la entrega del inmueble y no querer readecuar la promesa al metraje real del predio a vender, así como en el comportamiento de los señores Yolima Stella y Oscar Salgado Rodríguez, por allegar un avalúo tardío para los efectos de la hipoteca.

**9.4.** Por esas circunstancias, con base en lo previsto en la SC2317-2018 se consideró que por vía indiciaria era posible extraer la voluntad mutua de destratarse de las partes, por el gran desgaste entre ambas, en consecuencia, indicó que las cosas debían retornar al estado en que se encontraban antes de firmarse el contrato, pero de manera nominal, sin reconocer indemnizaciones, frutos, indexación o mejoras.

**9.5.** El juzgado de conocimiento desechó las excepciones frente a la demanda principal indicando que no se probó mala fe del hoy fallecido Zapata Montoya, sino sólo su incumplimiento, y asimismo, las demás compensaciones pedidas en la demanda de reconvención, expresando que se configuró el evento contemplado en el artículo 2056 del C.C.

**10. La apelación:** La decisión de fondo fue recurrida por ambas partes, cuyos reparos y sustentación se pasan a resumir:

**10.1.** La sucesora procesal de Jesús Alonso Zapata Montoya: Carolina Zapata Santamaría,<sup>12</sup> únicamente solicitó que se revocara la negativa al reconocimiento de frutos, en tanto esa sería la forma en la cual las cosas realmente volverían al estado en que se encontraban antes del negocio rescindido.<sup>13</sup>

**10.2.** Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez pidieron la enervación de la sentencia en lo relativo a: a) la declaratoria de incumplimiento mutuo, puesto que solamente hubo inobservancia de sus deberes negociales por

---

12 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivos 15 0505001310301520170008600s20220140118 02\_24\_2022 03\_09 PM UTC05.mp4 y

13 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 09\_19 PM UTC.mp4, minutos 49:55 - 51:00 y archivo 45MemorialImpugnaciónSentencia.pdf; carpeta 02SegundaInstancia, archivo 10MemorialSustentacionRecurso .pdf.

parte del señor Zapata Montoya, tal y como mostraron las pruebas; b) la declaratoria de mutuo disenso se basó en hechos que no fueron discutidos en el proceso, ni sometidos a la contradicción de las partes y que además no reflejaban la realidad del negocio; c) la falta de reconocimiento de derecho de retención a los señores Salgado Rodríguez y de indexación a las sumas que debe pagar el demandante principal; y d) omitir el reconocimiento de perjuicios morales causados a los reconvinientes por la forma en que Jesús Alonso Zapata Montoya lastimó su psique y les generó situaciones de estrés postraumático durante su convivencia en el predio.<sup>14</sup>

## CONSIDERACIONES

**11.** Si bien en este pleito, ambas partes apelaron la sentencia, es también claro que sus reparos se limitaron a varios puntos en específico, dentro de los cuales no estuvo la determinación tomada frente a la demanda inicial, relativa a negar la pretensión de resolución negocial a favor de Jesús Alonso Zapata Montoya y las excepciones formuladas en su contra, por lo cual los ordinales PRIMERO y TERCERO de la decisión de fondo serían inmodificables para este Tribunal.

**12.** Tampoco resultó objeto de ataque la respuesta a las pretensiones principales de la mutua petición, relativas al cumplimiento de contrato para Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez, situación que implica tampoco estudiar el ordinal SEGUNDO de la sentencia de 22 de noviembre de 2022, está en disputa.

**13.** En tal virtud, la competencia de este Tribunal, tal y como fuera delimitada por las partes en sus apelaciones, se circunscribe a la valoración de los ordinales CUARTO a SÉPTIMO, mediante los cuales se denegó la súplica subsidiaria de la reconvención de resolución contractual en favor de los señores Salgado Rodríguez y la pretensión principal de indemnización de perjuicios por maltratos ejecutados por el señor Zapata Montoya, y se definió el asunto ordenando la rescisión por mutuo disenso tácito de la promesa de compraventa de 6 de noviembre de 2015.

---

14 Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 09\_19 PM UTC.mp4, minutos 54:55 - 59:55 y 1:00:58 - 1:01:27 y archivo 43MemorialSustentacioApelacion.pdf; carpeta 02SegundaInstancia, archivo 08MemorialSustentacionRecurso .pdf.

**14.** Por orden lógico se resolverán primero los reparos formulados por Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez, relativos a la forma en la cual debe definirse el asunto, ya sea por la declaratoria de mutuo disenso tácito o por una resolución de contrato a favor de los reseñados y en contra de Jesús Alonso Zapata Montoya.

**15.** Con base en las declaraciones que deban hacerse, analizar cuáles prestaciones consecuenciales corresponde realizar en favor o en contra de las partes y, finalmente, definir lo relativo a la acción de daños acumulada en la reconvención.

**16.** Para decidir el primer tema planteado debe evaluarse si había lugar a desechar la pretensión de resolución de contrato enarbolada por los señores Salgado Rodríguez, puesto que si esa súplica debía prosperar no podía la instancia romper por mutuo disenso tácito el contrato de promesa de compraventa de 6 de noviembre de 2015.

**17.** Así, se debe recordar que, conforme tiene decantado la jurisprudencia civil, la procedencia de una pretensión de resolución de contrato, que nace del artículo 1546 del C.C., requiere tres condiciones: a) validez del pacto; b) condición de contratante cumplido o dispuesto a cumplir en el demandante; y c) situación de renuencia injustificada o inejecución por parte del demandado.<sup>15</sup>

**18.** En este caso, el juzgado de conocimiento analizó que la promesa de compraventa de 6 de noviembre de 2015 era válida, en tanto cumplía con los requisitos contenidos en el artículo 1611 del C.C., tal y como fuera modificado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, dicho entendimiento no fue controvertido por los extremos del litigio, y es razonable para el Tribunal.

**19.** Por ende, para analizar la posición de las partes respecto al contrato es menester revisar cuáles fueron las obligaciones pactadas por estas y cuál el orden en que debían ejecutarse las prestaciones, recordando que si bien la obligación

---

15 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (ahora denominada Agraria y Rural). Sentencias de 19 de octubre de 2009 y 18 de julio de 2023, dictadas en los radicados 05001-3103-009-2001-00263-01 y 41001-31-03-003-2013-00285-01 (SC194-2023), respectivamente.

principal de una promesa es solamente una: celebrar el contrato prometido.<sup>16</sup> Ello no obsta para que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, se pacten expresamente otros deberes relativos al cumplimiento previo al convenio futuro.<sup>17</sup>

**20.** La razón que motiva a revisar el orden de las prestaciones es que según las obligaciones sean simultáneas o sucesivas, habrá un tema de prueba diferente para quien pida la resolución del contrato, quien en todo caso deberá probar una conducta acatadora de sus débitos, al menos hasta el momento en que falló su contraparte.<sup>18</sup>

**21.** En el caso presente, se tiene que la promesa de compraventa de 6 de noviembre de 2015, fue el resultado de una relación iniciada el 12 de abril de 2013, en la cual las partes celebraron tres pactos preparatorios para cristalizar el mismo negocio, esto es, la transferencia de dominio por parte de Jesús Alonso Zapata Montoya del Apartamento 301 del Edificio Zapata Montoya Propiedad Horizontal, situado en la Calle 21 A Nro. 78 - 13 Tercer Piso de Medellín e identificado con matrícula inmobiliaria 001 – 1210136, en favor de Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez.

**22.** Al revisar el dicho de las partes contenido en las demandas y contestaciones allegadas al juicio, se encuentra que el nexo entre las partes nació con la firma de la promesa de 12 de abril de 2013 entre Jesús Alonso y Yolima Estela,<sup>19</sup> quienes, al fallar algunas condiciones para celebrar la compraventa, iniciaron gestiones de destrate, pero recompusieron su relación el 2 de mayo de 2014, con la suscripción de un nuevo pacto,<sup>20</sup> y la volvieron a romper entre el 30 de abril y el 6 de noviembre

---

16 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencias 13 de mayo de 2003 y 3 de diciembre de 2019, proferidas dentro de los radicados 6760 y 08001-31-03-001-2002-00094-01 (SC5224-2019) (Consideración 3.1.), respectivamente.

17 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencias de 7 de febrero de 2008 y 18 de enero de 2021, emitidas en los radicados: 2001-06915-01 (Cargo Primero Consideración 2) y 68001-31-03-008-2011-00068-02 (SC002-2021) (Cargo Segundo Consideración 2.1).

18 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencias de 24 de julio de 2015 y 7 de diciembre de 2020, emitidas en los radicados: 11001-31-03-027-2004-00469-01 (SC9680-2015) (Consideración 4.3.1.) y 11001-31-03-019-1994-00765-01 (SC4801-2020) (Consideración 3).

19 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 0500131030152017008600 1.pdf, folios 12 – 18.

20 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 0500131030152017008600 1.pdf, folios 4 – 11.

de 2015, fecha esta última en que retomaron el negocio por última vez incluyendo a Oscar David.<sup>21</sup>

**23.** En este punto, es importante resaltar que ambos contendientes han participado activamente en las diversas fases de la negociación, redacción y aceptación de cada uno de los contratos, puesto que, tal y como declaró Yolima Estela Salgado Rodríguez, esta debió presionar a Jesús Alonso Zapata Montoya para que ajustara temas sucesorales y de propiedad horizontal anteriores al convenio final.<sup>22</sup>

**24.** Esto aparece confirmado por las comunicaciones intercambiadas entre los abogados de las partes en septiembre de 2015,<sup>23</sup> cuando hubo un gran desencuentro entre ellas, y nuevamente en noviembre de 2015, momento en que retomaron la relación contractual.<sup>24</sup>

**25.** Ese devenir muestra que el último contrato celebrado entre los contendientes fue el producto final de la relación entre ellos, las tratativas efectuadas, la voluntad de lograr cerrar finalmente el negocio prometido, con plena información acerca de las características puntuales del bien con matrícula inmobiliaria 001 – 1210136, y los acuerdos finales suscritos entre los hoy contendientes.

**26.** Por ello, el documento de 6 de noviembre de 2015 es el único que corresponde tener en cuenta, en lo tocante al contenido de las obligaciones expresamente pactadas por las partes. Más aún, cuando ninguno de los contratos precedentes fue suscrito por parte de Oscar David Salgado Rodríguez.

**27.** Así, se tiene que, según este pacto, los deberes de las partes que ya estaban cumplidos eran por parte de los señores Salgado Rodríguez el pago de la suma de \$33.000.000 desde el 12 de abril de 2013, y por parte del señor Zapata Montoya la

---

21 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 0500131030152017008600\_1.pdf, folios 19 – 22 y carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 0500131030152017008600\_0001.pdf, folios 2 – 5.

22 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 32 0500131030152017008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20220727\_095500\_V 07\_27\_2022 04\_25 PM UTC.mp4, minutos 5:40 – 31:05.

23 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 0500131030152017008600\_1.pdf, folios 102 – 107.

24 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 0500131030152017008600\_0001.pdf, folios 49, 50 y 52.

entrega del predio prometido en venta desde el 30 de abril de 2013, y los deberes que se encontraban pendientes eran:

a) De cargo de los dos contratantes concurrir a las 10:00 a.m. del 20 de noviembre de 2015 a la Notaría 19 del Círculo de Medellín, para realizar la escritura pública de compraventa.

b) Por Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez, hacer el pago del saldo restante del precio, esto es, la suma de \$67.000.000 con el producto de un crédito hipotecario en trámite ante el Banco de Bogotá y cuyo desembolso sería coetáneo al registro de la escritura pública de hipoteca a favor de la entidad financiera.

**28.** Según lo acordado por los contratantes la obligación de concurrir a la notaría era previa a la de pagar el precio, esta última además estaba sometida a dos condiciones, una que los señores Salgado Rodríguez ostentaran la propiedad del predio para que pudieran ponerlo como garantía hipotecaria, y dos, el registro de la escritura constitutiva del gravamen real.

**29.** Puesto lo anterior de forma más sencilla, las partes pactaron como condición para la exigibilidad del pago del valor de \$67.000.000 que se celebrara el contrato prometido y Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez fueran los propietarios del Apartamento 301 del Edificio Zapata Montoya Propiedad Horizontal.

**30.** Luego, toda discusión acerca del crédito hipotecario, la constitución del gravamen real a favor del Banco de Bogotá y los deberes de colaboración del señor Zapata Montoya para ayudar a que los demandantes en reconvención obtuvieran el mutuo reseñado dependía irreparablemente de la efectiva firma de la compraventa apalabrada por las partes.

**31.** Una conclusión del fallo de instancia que no fue rebatida por Yolima Estela y Oscar David fue la relativa a la inasistencia de ambos a la cita pactada para las 10:00 a.m. del 20 de noviembre de 2015 a la Notaría 19 del Círculo de Medellín.

**32.** Sobre este punto, se encontró que la única prueba practicada sobre ese aserto fue el dicho de Carlos Alberto Bohórquez Rhenalz, que no fue valorado por el juzgado de conocimiento en la sentencia revisada y respecto del cual se formuló tacha, fundada en tener la calidad de cónyuge, formulada por Jesús Alonso Zapata Montoya.<sup>25</sup>

**33.** El señor Bohórquez Rhenalz se anunció como cónyuge de Yolima Estela Salgado Rodríguez -aunque tal condición no quedó probada, pues su solo dicho es inidóneo para tal fin probatorio<sup>26</sup>-.

Buena parte de su testimonio lo dedicó a defender la posición procesal de su reputada esposa, y en el punto sobre la comparecencia de la demandante en reconvencción a la Notaría expresó que esta se había presentado en el momento convenido, pero al preguntarle detalles sobre ese evento guardó silencio y no indicó nada adicional a que no recordaba bien las cosas por el tiempo pasado.<sup>27</sup>

**34.** Para analizar el testimonio de Carlos Alberto Bohórquez Rhenalz, se debe primero resolver la tacha propuesta en su contra, puesto que el cargo de la apelación de los señores Salgado Rodríguez versó sobre el cumplimiento de las obligaciones suscritas en la promesa de contrato, y al ser esta la única prueba practicada y controvertida acerca de la asistencia de Yolima Estela y Oscar David, se hace necesario un pronunciamiento directo sobre la tacha propuesta por Jesús Alonso Zapata Montoya.

**35.** Sentado ello, se tiene que el demandante principal argumentó el ataque a la imparcialidad del testigo, en la calidad de cónyuge que este declaró, pero no se allegaron las pruebas para ello, esto es, alguno de los documentos que regulan los artículos 105 – 108 y 117 del Decreto Ley 1260 de 1970. Luego, la tacha carece de soporte probatorio y, por ende, está llamada a fracasar, ya que al haberse fundado exclusivamente en tener el testigo la calidad de cónyuge, su invocación debió estar acompañada de prueba idónea, según lo ordenan los artículos 167, 176 y 225 del

---

<sup>25</sup> Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 04\_14 PM UTC.mp4, minutos 1:25:50 – 1:26:38.

<sup>26</sup> Artículos 176 y 225 Código General del Proceso.

<sup>27</sup> Expediente digital, carpeta 01PrimeraInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 04\_14 PM UTC.mp4, minutos 31:22 – 32:25.

CGP, la cual debió ser aportada tempestivamente, tal como lo dispone el artículo 173 del CGP, que para el caso de quien la formuló era el traslado del escrito por el cual se solicitó la declaración del testigo, razón por la que se declara infundada.

**36.** No obstante, dada la falta de explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar acerca de la concurrencia de Yolima Estela Salgado Rodríguez a la Notaría 19 del Círculo de Medellín, hacen que no merezca ninguna credibilidad el dicho del señor Bohórquez Rhenalz, al menos en ese punto en concreto.

**37.** Si ello es así y, como se dijo, la obligación de los señores Salgado Rodríguez era simultánea con la de Jesús Alonso Zapata Montoya, y ninguno de los contendientes cumplió con su deber, ninguno podía tampoco pedir para sí la resolución del convenio pactado, ni mucho menos la ejecución de deber alguno relativo al pago de la parte del precio faltante por cancelar o a la constitución de la hipoteca respecto del predio en venta.

**38.** En conclusión, no erró la instancia en denegar las pretensiones de resolución de contrato por incumplimiento del señor Zapata Montoya, puesto que Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez no fueron contratantes cumplidos.

**39.** Acotado esto, se pasará a evaluar los reparos sobre la declaratoria de mutuo disenso tácito, iniciando por recordar que esta figura tiene como fundamento lo previsto en el artículo 1602 del C.C. Las bases para su declaratoria son: a) existencia de un contrato válido y b) la prueba del irrefutable proceder de los contratantes dirigido a desistir del convenio, esto es, un compendio continuado de actos y omisiones de los negociantes de alejarse del pacto celebrado, el cual no se limita al mutuo incumplimiento, ni a demandas coetáneas de resolución de contrato.<sup>28</sup>

**40.** El primer punto se analizó y se tuvo por cumplido en precedencia **(18)**, por lo cual solamente corresponde valorar el segundo.

---

28 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencias de 14 de noviembre de 2014 y 25 de agosto de 2021, emitidas en los radicados: 0800131030032007-00215-01 (SC15762-2014) y 66001-31-03-003-2012-00061-01 (SC3666-2021) (Consideración 3).

**41.** Para ello se encuentra que, al revisar el material probatorio con detalle, se observa que a 27 de noviembre de 2015 hay correos intercambiados por los abogados de las partes cruzando información sobre la asesora del Banco de Bogotá asignada al crédito hipotecario.<sup>29</sup> Para el 15 de diciembre de 2015 hay un documento firmado por Jesús Alonso Zapata Montoya en el cual este declaró haber recibido la suma de \$1.200.000 de Yolima Estela Salgado Rodríguez para la escritura pública,<sup>30</sup> y para el 5 de julio de 2016 se elaboró por parte de la empresa «*tinsa colombia*» avalúo del predio situado en la Calle 21 A Nro. 78 - 13 Tercer Piso de Medellín.<sup>31</sup>

**42.** Al sumar esos documentos con la declaración de Yolima Estela Salgado Rodríguez, se encuentra que esta fue clara en querer permanecer en el predio, respecto del cual manifiesta pagar cumplidamente los servicios públicos e intenta estar al día con el impuesto predial pese a problemas tecnológicos para cancelarlo.<sup>32</sup>

**43.** Esa voluntad está plasmada, también en otros documentos como los fragmentos de historia clínica de 25 de julio y 12 de octubre de 2016 en donde reportó la reconviniente tener preocupación por la posibilidad de perder su casa.<sup>33</sup>

**44.** También es importante evaluar la conducta procesal de los reconvinentes, tendiente a eliminar cualquier dejo de duda sobre el cumplimiento de los deberes por parte de los señores Salgado Rodríguez y el énfasis en que se declare la inejecución obligacional del señor Zapata Montoya, reflejada, entre otros documentos, en la demanda y los escritos que componen la apelación. Actuar que, evaluado conforme indica el artículo 241 del Código General del Proceso, indica una voluntad de permanecer y lograr desarrollar a cabalidad el contrato de 6 de noviembre de 2015.

---

29 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0001.pdf, folios 51 y 53.

30 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0001.pdf, folio 20.

31 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0001.pdf, folios 7 – 18.

32 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 32 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVVirtual\_01\_20220727\_095500\_V 07\_27\_2022 04\_25 PM UTC.mp4, minutos 5:40 – 31:05.

33 Expediente digital, carpeta 01PrimeralInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0001.pdf, folio 86 y archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folio 3.

**45.** Los razonamientos precedentes muestran el evidente desafuero de la decisión tomada por el inferior funcional, la cual debe ser revocada, en tanto no hay una prueba clara y contundente de una voluntad coherente, concreta y compartida de las partes de este proceso para finalizar su relación contractual, tal y como dijera en su recurso Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez.

**46.** En ese sentido, los ordinales CUARTO a SEXTO de la sentencia y SÉPTIMO en la parte «*De igual modo se niega la indexación de la suma condenada y el pago de intereses causados antes de esta sentencia por el demandante*» deben ser enervados, como quiera que en este asunto no se configuró un mutuo disenso tácito, tal y como se desarrolló.

**47.** Si bien esta Sala no desconoce la novel acción de resolución contractual por incumplimiento recíproco y simultáneo sin indemnización de perjuicios que está consolidándose en la jurisprudencia civil,<sup>34</sup> se observa que la prohibición contenida en el artículo 281 inciso 2 del Código General del Proceso es clara, e impide al Tribunal pronunciarse sobre una pretensión que no fue expresamente elevada por ninguna de las partes, ni fue objeto de contradicción por estas.

**48.** Fallar de esa manera sería tanto como arrebatar el litigio a las partes para que el tribunal hiciera pasar por encima su entendimiento del problema y lo resolviera en la forma que mejor le pareciera, siendo ello abiertamente contradictorio con el precepto constitucional del libre desarrollo de la personalidad, que para el proceso civil se refleja en los artículos 2, 8, 42-5 y 281 del Código General del Proceso, que permiten a los ciudadanos escoger la manera en que defenderán sus derechos e intereses dentro del ordenamiento procesal.

**49.** Aparte, se incurriría en el defecto de que trata el artículo 336 numeral 3 del Código General del Proceso, puesto que se resolvería sobre temas ajenos a la controversia, es decir, emitir una sentencia inconsonante, tal como lo ha adocinado la Corte Suprema de Justicia, para la que: «... *no es admisible que el funcionario judicial suplante la voluntad de las partes por lo que según su parecer debería ser*

---

34 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencias de 5 de julio de 2019, 7 de diciembre de 2020, 25 de agosto de 2021 y 15 de diciembre de 2022, emitidas en los radcados 11001-31-03-031-1991-05099-01 (SC1662-2019) (Sentencia Sustitutiva Punto IV.); 11001-31-03-019-1994-00765-01 (SC4801-2020) (Consideración 3 Párrafo Final); 66001-31-03-003-2012-00061-01 (SC3666-2021) (Sentencia Sustitutiva Puntos 3 y 4.) y 11001-31-03-035-2019-00014-00 (SC3972-2022) (Consideración 5.2.).

*el objeto del litigio, pues ello comporta una extralimitación de su potestad de dirección.»<sup>35</sup>*

**50.** Así las cosas, al fallar el rompimiento contractual, también lo hacen los demás puntos de la apelación referidos a prestaciones derivadas de esa declaración. Situación por la cual queda esta Colegiatura relevada de resolver sobre los reparos concernientes a frutos, derecho de retención e indexación presentados por los contendientes, dada la naturaleza consecencial de esos puntos frente al mutuo disenso revocado.

**51.** Resta definir sobre el último reparo, tendiente a resolver sobre la responsabilidad civil de Jesús Alonso Zapata Montoya por actos de violencia psicológica realizados de forma continuada, con fundamento en la voluntad de destratsarse de la relación contractual con Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez.

**52.** De entrada se evidencia que es incorrecto vincular las indemnizaciones que Yolima Estela Salgado Rodríguez pidió por las acciones presuntamente realizadas por el señor Zapata Montoya como una derivación de las pretensiones contractuales formuladas por aquella. En tanto, la sola circunstancia de que haya un pacto entre dos personas, en este caso una promesa de contrato, no excluye la posibilidad de que estas puedan afectar de forma vinculada o separada del negocio otros intereses propios.

**53.** Así, no se pueden confundir las indemnizaciones derivadas del contrato, que a falta de pacto expreso de las partes en lo civil tienen regulación en los artículos 1604, 1607 – 1610 y 1612 – 1617 del C.C., con aquellas contenidas en el artículo 2341 y ss. de la misma codificación.

**54.** La Corte Suprema de Justicia, explicó lo anterior con un ejemplo:

«...cuando un visitante de un parque de diversión o de cualquier lugar de recreación privado sufre un accidente con ocasión del disfrute de la atracción, puede no haber duda de la existencia del contrato celebrado

---

35 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 10 de marzo de 2020. Radicado 18001-31-03-001-2010-00053-01 (SC780-2020).

entre las partes; sin embargo, ese vínculo jurídico no tiene la fuerza obligatoria suficiente para desconocer las previsiones del régimen general de la responsabilidad extracontractual porque el guardián de la actividad peligrosa no puede eximirse de responsabilidad aduciendo que pactó en el contrato una causal eximente de responsabilidad en caso de accidente, pues tal estipulación sería inocua. Tampoco estaría facultado para alegar un término de prescripción menor al del régimen extracontractual o para aducir que la obligación no es solidaria. En tal caso el régimen aplicable es el de la responsabilidad por actividades peligrosas, por mucho que los daños sufridos por la víctima se hayan producido con ocasión de la ejecución de un contrato.<sup>36</sup>

**55.** Del cual luego desarrolló que hay vínculos particulares entre las personas que tienen un componente regido por la autonomía de la voluntad de las partes decantada en un contrato, y otro relativo al resarcimiento de daños por afectación a bienes jurídicos de una o ambas partes, regidos por las normas generales de la responsabilidad extracontractual.

**56.** Al aplicar los anteriores conceptos al presente asunto, se tiene que Yolima Estela Salgado Rodríguez acusa a Jesús Alonso Zapata Montoya incumplir el contrato de 6 de noviembre de 2015 y, por otro lado, pide ser indemnizada por los daños sufridos durante el tiempo entre la suscripción de la primera promesa de compraventa y el proceso judicial, período en el cual el señor Zapata Montoya usó múltiples formas de intimidación y acoso para lograr que la señora Salgado Rodríguez atendiera los deberes pactados en el contrato y presuntamente incumplidos.

**57.** La primera acción ya fue resuelta, mientras que la segunda demanda acumulada por la reconviniente tiene un sustento independiente al de la primera y debe evaluarse en un modo diferente, esto es, con lo previsto en el artículo 2341 del C.C.

**58.** El entendimiento anterior de la demanda de reconvención tiene como fundamento la conducta procesal de los demandados principales, quienes desde el escrito de postulación indicaron que su pretensión de perjuicios era independiente a las relativas al contrato de promesa, en palabras del libelo, reiteradas en la primera

---

<sup>36</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 10 de marzo de 2020. Radicado 18001-31-03-001-2010-00053-01 (SC780-2020).

inadmisión: «*INDIFERENTE DE QUE PROSPERE LA PRETENSION PRINCIPAL O SUBSIDIARIAS CONDÉNESE AL DEMANDADO*».<sup>37</sup>

**59.** Asimismo en la reposición a la segunda subsanación de la mutua petición: «*Se debe tener en cuenta que la pretensión novena [resarcimiento de perjuicios], es una pretensión principal, indiferente que prospere pretensión primera [cumplimiento de contrato] o la pretensión quinta [resolución de contrato], que es la subsidiaria [...]*».<sup>38</sup>

**60.** Si bien pareciera que se retrajo ese entendimiento al hacer la segunda corrección pedida por el Juzgado de conocimiento y agregar el siguiente hecho: «*A causa del incumplimiento del demandado, en relación con el contrato de compraventa que nos ocupa, la parte pasiva ha insultado a mi mandante, la ha agredido verbalmente [... y] se ha visto afectada por el estrés agudo que el demandado ha infringido a la señora YOLIMA SALGADO*»,<sup>39</sup> varios actos procesales posteriores desdicen de ello, como lo son los alegatos de conclusión formulados<sup>40</sup> y el recurso de apelación propuesto.<sup>41</sup>

**61.** Dado que, en la fase de instrucción de la litis no se excluyó la pretensión «*INDIFERENTE*», por considerar inadecuada su acumulación, esta debió ser analizada en forma independiente. Mas aún, si se considera que el contrato no contiene ninguna provisión para regular los daños que por causas diferentes al mero incumplimiento de las obligaciones se generan.

**62.** En este caso, el convenio únicamente contempló como cláusula penal la sanción del 5% del valor del contrato «*en caso de resolución del presente contrato por causa*

---

37 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folios 37 y 51.

38 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folio 69.

39 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folios 37 y 51.

40 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 05\_01 PM UTC.mp4, minutos 5:05 - 32:20.

41 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 09\_19 PM UTC.mp4, minutos 54:55 - 59:55 y 1:00:58 - 1:01:27 y archivo 43MemorialSustentacioApelacion.pdf; carpeta 02SegundaInstancia, archivo 08MemorialSustentacionRecurso .pdf.

*imputable a cualquiera de las partes*»,<sup>42</sup> luego, aun cuando los daños pedidos por Yolima Estela Salgado Rodríguez están relacionados con el pacto centro del litigio, no tienen una regulación contractual sobre resarcimiento, ni pueden analizarse como incumplimiento del negocio. Por ende, no queda opción diferente a revisar esa pretensión en los términos del artículo 2341 del C.C.

**63.** Sobre este tipo de responsabilidad, la llamada aquiliana, derivada de la norma en cita, ha sido decantado por la jurisprudencia que es imperativo para quien la alegue realizar la demostración de la existencia de estos tres elementos: a) haber sufrido un daño; b) un actuar u omisión culpable o dolosa de quien se supone generó el daño; y c) la relación de causalidad entre el proceder del extremo pasivo del litigio y el perjuicio ocasionado a quien demanda.<sup>43</sup>

**64.** Al traer los anteriores lineamientos al presente caso, se tropieza el Tribunal con que si bien hay documentación que muestra algunas atenciones médicas recibidas por Yolima Estela Salgado Rodríguez antes de iniciar este pleito,<sup>44</sup> ninguna de ellas referencia sensación de persecución por parte de Jesús Alonso Zapata Montoya sino solamente preocupación por la posible pérdida de la vivienda.

**65.** Tampoco los testigos allegados por la señora Salgado Rodríguez fueron muy responsivos en indicar los hechos y eventos concretos de violencia física o psicológica, constante o reiterada, contra esta por parte del señor Zapata Montoya, los relatos hechos por Miralba Rodríguez (reputada madre de la reconviniente),<sup>45</sup> Orfelina Luz Salgado Rodríguez (quien dijo ser hermana de la reconviniente),<sup>46</sup> y Carlos Alberto Bohórquez Rhenalz (alegado esposo de la reconviniente),<sup>47</sup> fueron difusos, vagos e imprecisos en establecer acciones del demandante principal.

---

42 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01 CDNO PPAL.PARTE 1, archivo 05001310301520170008600\_1.pdf, folios 19 – 22 y carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0001.pdf, folios 2 – 5

43 Véase sobre el punto: Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. Sentencia de 31 de marzo de 2023. Radicado 11001-31-03-032-2019-00597-01 (SC077-2023)

44 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/02CDNO2 DDA RECONVENCION, archivo 05001310301520170008600\_0001.pdf, folio 86 y archivo 05001310301520170008600\_0002.pdf, folio 3.

45 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 04\_14 PM UTC.mp4, minutos 1:19:05 – 1:25:05.

46 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 04\_14 PM UTC.mp4, minutos 1:02:10 – 1:14:20.

47 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20221122\_093000\_V 11\_22\_2022 04\_14 PM UTC.mp4, minutos 20:00 – 58:20.

**66.** Todos coincidieron en un suceso en que Jesús Alonso Zapata Montoya golpeó duro las puertas del apartamento de Yolima Estela Salgado Rodríguez pidiendo silencio en forma frenética, pero ninguno estableció un relato al menos coherente de acontecimientos indicativos de un actuar acosador e intimidante por parte del señor Zapata Montoya.

**67.** Se encuentra que no se acreditó que Jesús Alonso Zapata Montoya residiera en el segundo piso de la Calle 21 A Nro. 78 – 13 de Medellín, tampoco que hiciera una labor seguida de agresiones desde esa locación, tampoco se demostraron las condiciones previas de salud estomacal de la señora Salgado Rodríguez, para poderlas contrastar con las posteriores a la relación contractual, y asociar unas y otras.

**68.** Aun cuando se usara como solo fundamento para el fallo el mero dicho de Yolima Estela Salgado Rodríguez,<sup>48</sup> este no es responsivo en las acciones ejecutadas por el señor Zapata Montoya, los presuntos actos reiterados y habituales perpetrados por este, su decir es etéreo e impreciso sobre el padecimiento causado. Máxime cuando buena parte de su relato, lo dirigió a indicar que la actuación del demandante principal era totalmente de mala fe, mas no a esclarecer ninguno de los tópicos relatados con especial detalle en la demanda.

**69.** Es decir, en este pleito no se puede establecer siquiera de forma indiciaria esos actos de persecución realizados por Jesús Alonso Zapata Montoya para imposibilitar la vida de la señora Salgado Rodríguez y derivar en ella episodios de enfermedades en su psique y su ser.

**70.** Así, el punto de la apelación relativo a la indemnización de perjuicios tampoco puede acogerse en esta instancia, porque no se cumplieron con las cargas probatorias necesarias para su declaración.

**71.** Por ende, debe modificarse el ordinal SÉPTIMO de la sentencia analizada, en el acápite *«Negar el pago de la indexación que regula el artículo 2056 del código*

---

48 Expediente digital, carpeta 01PrimerInstancia/01.1 CDNO PPAL- TRAMITE VIRTUAL, archivo 32 05001310301520170008600\_L050013103015CSJVirtual\_01\_20220727\_095500\_V 07\_27\_2022 04\_25 PM UTC.mp4, minutos 5:40 – 31:05.

*civil, por lo ya expuesto, pedida por los demandantes y demandados en reconvencción y demanda principal», en el sentido de denegar la pretensión de declaratoria de responsabilidad civil extracontractual incoada en contra del señor Zapata Montoya por falta de demostración del actuar culpable ejecutado por dicha persona, así como de las situaciones dañosas delimitadas en la demanda.*

**72.** En resumen, al analizar los reparos formulados en contra de la decisión de instancia se decidió que era razonable la negativa a la pretensión de resolución de contrato formulada por Yolima Estela Salgado Rodríguez y Oscar David Salgado Rodríguez, puesto que estos eran contratantes incumplidos **(16 – 36)**, no así la declaración de disolución por mutuo disenso tácito, en tanto no se pudo documentar la voluntad de los señores Salgado Rodríguez de romper con la promesa de compraventa de 6 de noviembre de 2015 **(37 – 45)**; y aun cuando el inferior funcional haya errado en su apreciación de la forma de resolver sobre las indemnizaciones extracontractuales pedidas por Yolima Estela Salgado Rodríguez, su conclusión fue correcta en tanto esta no probó los elementos de esa pretensión **(51 – 71)**

**73.** Dadas las resultas de la apelación, que conllevaron la denegación total de las pretensiones incoadas por las partes, no se considera razonable emitir condena en costas a favor o en contra de alguna de las partes del pleito, aplicando lo previsto en el artículo 365 numerales 5 y 8 del Código General del Proceso.

## **DECISIÓN**

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

## **RESUELVE:**

**PRIMERO:** REVOCAR los ordinales CUARTO, QUINTO y SEXTO de la sentencia proferida el 22 de noviembre de 2022 por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

**SEGUNDO:** MODIFICAR el ordinal SÉPTIMO de la decisión de fondo reseñada en el siguiente sentido:

DENEGAR la pretensión NOVENA de la demanda de reconvención formulada por Yolima Estela Salgado Rodríguez, dado que no probó el actuar culpable de Jesús Alonso Zapata Montoya, ni el daño padecido conforme a la delimitación hecha en su libelo.

**TERCERO:** Como el resto de la providencia no fue objeto de apelación, esta se mantendrá incólume.

**CUARTO:** Sin condena en costas de esta instancia.

Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual de la fecha.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

La Sala de Decisión,

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**

**ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

Firmado Por:

**Nattan Nisimblat Murillo**

**Magistrado**

**Sala 010 Civil**

**Tribunal Superior De Medellín - Antioquia**

**Martha Cecilia Ospina Patiño**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 007 Civil**

**Tribunal Superior De Medellín - Antioquia**

**Alba Lucia Goyeneche Guevara**  
**Magistrada**  
**Sala 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: **851ed33c5609079bb6c8cde24bd86e35cb051f0af2417ac6fc99ba9a5b6d1b**

Documento generado en 26/09/2023 10:41:14 AM

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