

**TEMA: IDENTIFICACIÓN INMUEBLE-** Cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alinderaciones especiales./

**PETICIÓN ANTES DE TIEMPO-** La pretensión formulada por no puede reclamarse en juicio, puesto que el eventual derecho sustancial no se había consolidado en virtud del plazo convenido en el contrato preparatorio./

**HECHOS:** El actor solicitó que se hicieran las siguientes declaraciones: “2.1. Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de septiembre del 2020, firmado en Envigado entre Marino de Jesús Franco Acevedo actuando en calidad de promitente comprador y el señor Carlos Andrés Vélez Quijano actuando en representación de la sociedad Agrícola Jauja S.A.S.(...)” El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado el 1 de febrero de 2023 profirió sentencia en la que dispuso: “Primero: declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado por Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S. “Segundo: ordenar a Marino de Jesús Franco Acevedo, que restituya a Jauja Proyectos S.A.S., el lote de terreno que le fue entregado con ocasión de la promesa de compraventa que fue declarada nula. La restitución debe hacerse en los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.(...)” El problema jurídico consiste en determinar si se dan los presupuestos para determinar la nulidad del contrato por incumplimiento de la parte.

**TESIS:** Los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa están señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 - modificadorio del 1611 C. Civil, a saber: (i) que conste por escrito; (ii) que el contrato al cual la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; (iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y, (iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. De tal suerte que, si dichos elementos no están contenidos en la referida convención, esta no producirá ninguna obligación. (...)al tratarse de una compraventa, deben quedar determinados o, al menos, ser determinables- el precio y la cosa prometida en venta. Y, para efectos de identificar el objeto del contrato, cuando este corresponda a un inmueble, se tiene previsto que la forma de hacerlo es a través de la mención de su ubicación o linderos. (...) la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alinderaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970”. (...) excepcionalmente existen tipologías negociales en las que el plazo juega un papel no ya meramente accidental o en donde su incorporación depende de la voluntad de los contratantes, sino que tiene un lugar preponderante y esencial, pues el perfeccionamiento del acuerdo depende de que se hubiere pactado un plazo. Es ejemplo de esta regla excepcional el contrato de promesa de compraventa; en efecto, el artículo 89 de la Ley 153 del 15 de agosto de 1887 modificó el artículo 1611 C.C., admitiendo la relevancia jurídica autónoma de este contrato y disponiendo expresamente que "la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna" si no contiene "un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"; ha dicho reiteradamente la jurisprudencia: “La promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad al ser un medio para la celebración de un contrato futuro definitivo. Por ende, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución y está sujeta a un plazo o condición determinante de la época de celebración del contrato prometido (cas. junio 1/1965, CXI y CXII, 141; enero 31/1977, noviembre

13/1981).(…) En este caso, Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S., en ejercicio de la autonomía negocial celebraron contrato de promesa de compraventa habiendo señalado que el contrato prometido se celebraría el 29 de junio de 2021 a las 2:00 p.m. en la Notaría Primera de Envigado; sin embargo, el día 10 de junio de 2021 la parte actora presenta demanda solicitando que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de septiembre de 2020, circunstancia advertida por el accionado(…)Lo anterior, avizora la existencia de una excepción de efectos transitorios, la petición antes de tiempo, en tanto, la pretensión formulada por Marino de Jesús Franco Acevedo no podía reclamarse en juicio, puesto que el eventual derecho sustancial no se había consolidado en virtud del plazo convenido en el contrato preparatorio; y que no se diga que a pesar de no ser exigible, es posible determinar si se reconoce o no, por haberse cumplido el plazo luego de presentada la demanda, entre otras razones, por economía procesal, ya que nadie puede ser llamado a juicio para que responda por obligaciones que no son exigibles, tampoco se trata, como pregonan algunos, de una modificación del derecho en litigio, puesto que simplemente resulta ausente un presupuesto de la pretensión, en otras palabras, no existe al momento de la presentación de la demanda un bien que amerite la tutela jurídica, ya que el perjuicio debe ser actual y se califica ab initio del proceso.

M.P. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 02/07/2024

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**

Medellín, dos (2) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	Verbal
<b>Radicado:</b>	052663103003202100181 01
<b>Demandante:</b>	Marino de Jesús Franco Acevedo
<b>Demandado:</b>	Sociedad Agrícola Jauja S.A.S. hoy Jauja Proyectos S.A.S.
<b>Providencia:</b>	Sentencia 015 2024
<b>Tema:</b>	<p>Identificación inmueble. Petición antes de tiempo. Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S., en ejercicio de la autonomía negocial celebraron contrato de promesa de compraventa habiendo señalado que el contrato prometido se celebraría el 29 de junio de 2021 a las 2:00 p.m. en la Notaría Primera de Envigado; sin embargo, el día 10 de junio de 2021, la parte actora presentó demanda solicitando que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de septiembre de 2020, circunstancia advertida por el accionado como que al contestar el libelo señaló que:</p> <p>"2.3. Es parcialmente cierto. La firma de la escritura estaba concertada desde el contrato de promesa de compraventa para el día veintinueve de junio de 2021, en la notaría Primera de Envigado a las dos de la tarde.... Pero lo más contradictorio, es la radicación del presente proceso -sic-, el cual fue presentado el diez (10) de junio del año 2021, ante los despachos judiciales de reparto..." (archivo 17)</p> <p>...</p> <p><b>5.</b> Lo anterior, avizora la existencia de una excepción de efectos transitorios, la petición antes de tiempo, en tanto, la pretensión formulada por Marino de Jesús Franco Acevedo no podía reclamarse en juicio, puesto que el eventual derecho sustancial no se había consolidado en virtud del plazo convenido en el contrato preparatorio; y que no se diga que a pesar de no ser exigible, es posible determinar si se reconoce o no, por haberse cumplido el plazo luego de presentada la demanda, entre otras razones, por economía procesal, ya que nadie puede ser llamado a juicio para que responda por obligaciones que no son exigibles, tampoco se trata, como pregonan algunos, de una modificación del derecho en litigio, puesto que simplemente resulta ausente un presupuesto de la pretensión, en otras palabras, no existe al momento de la presentación de la demanda un bien que amerite la tutela jurídica, ya que el perjuicio debe ser actual y se califica <i>ab initio</i> del proceso.</p>
<b>Decisión:</b>	Revoca
<b>Ponente:</b>	Juan Carlos Sosa Londoño

Decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Marino de Jesús Franco Acevedo frente respecto de la sentencia proferida el 1 de febrero de 2023 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, en el proceso verbal

promovido por el recurrente contra la sociedad Agrícola Jauja S.A.S. hoy Jauja Proyectos S.A.S.

## I. ANTECEDENTES

1. El actor solicitó que se hicieran las siguientes declaraciones:

“2.1. Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de septiembre del 2020, firmado en Envigado entre Marino de Jesús Franco Acevedo actuando en calidad de promitente comprador y el señor Carlos Andrés Vélez Quijano actuando en representación de la sociedad Agrícola Jauja S.A.S., sobre el siguiente bien inmueble: “lote diez ocho A (18A): bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del Conjunto Residencial Parcelación Pavas al Amanecer – P.H., situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cavida –sic- de 4.364 metros aproximadamente. este lote se encuentra construido sobre el terreno No. 18 coordenadas punto 28 norte 1,167.093.00 este 833.472.04, punto 29 norte 1.167.181.25, este 833.509.04, punto 47 norte 1.167.048.36 este 833.528.90, punto 46 norte 1.167.140.71 este 833.514.16 punto 45 norte 1.167.120.76 este 833.530.69 punto 44 norte 1.167.048.36 este 833.528.90 este limita con el lote 17b, lote 18b, lote 19b y la vía de acceso. En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión No. 18. folio real 001-1043835 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur. Por el no cumplimiento de la cláusula sexta de la citada promesa esto es la suscripción de la escritura pública, y por el incumplimiento de la cláusula primera en cuanto a que el objeto entregado es diferente al prometido en venta.

“2.2. Que en consecuencia de la anterior declaratoria ordenar al demandado Carlos Andrés Vélez Quijano actuando en representación de la sociedad Agrícola Jauja S.A.S. el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa esto es conforme el artículo 1546 del Código Civil. Ordenándole dentro del término fijado por el Despacho suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble prometido en venta obligándose para tal fecha a tener el folio de matrícula debidamente legalizado y a realizar la entrega del objeto en los términos de la cláusula primera de la promesa de compraventa en cuanto a sus linderos, coordenadas, área.

“2.3. Como pretensión subsidiaria eventual de la pretensión de declaratoria de cumplimiento, solicitó la indemnización de perjuicios compensatorios conforme se logre acreditar estos en el trámite de la referencia. Por los perjuicios materiales e inmateriales a saber lucro cesante, daño emergente, discriminados así:

“**Daño emergente:** en caso de que no se declare el cumplimiento y se ordenen restituciones mutuas, que como consecuencia de la entrega material del lote el demandante realizó una serie de adecuaciones del mismo con la finalidad de construirlo, es así que se constituye como un perjuicio a título de daño emergente, pues en consecuencia del incumplimiento el demandante realizó unas inversiones

sobre un lote que no cumple con las medidas prometidas en venta. Que esas mejoras equivalen a la suma de \$122.156.550 que equivalen a cerramiento general en estacón y alambre de púa, excavación manual, incluye transporte interno, zanja hasta 2M de profundidad, cuneta flexible, para manejo de aguas pluviales, perfilado de terreno, incluye llenos y votada de material, trinchos naturales en costales, revegetalización grama cucú, llenos de materiales asfáltico triturado, combo sanitario, mesón en acero inoxidable, enchape de piso, cubierta termo acústica, canoas, instalación de tubería sanitaria, pozo séptico, instalación de energía y legalización, cárcamo para ingreso, losa de concreto para huella vehicular, sistema alcantarillado cajas de paso, enchape de baño, construcción de vivienda liviana.

**“Daño emergente futuro:** La suma de \$10.000.000, equivalente a los costos de cambio de diseño de construcción de la vivienda en caso de que no se entregue el área total prometido en venta.

**“Gastos de honorarios de abogados:** \$10.000.000.

**“Gastos de topografía y avaluadores:** \$6.000.000.

“En caso de declararse la nulidad del contrato, tener en cuenta las restituciones mutuas conforme el artículo 1746 del código civil, esto es, reconociendo la suma de \$220.000.000 de pago anticipado y la suma de \$122.156.550 y la indexación de la moneda teniendo cuenta que el negocio se celebró en el año 2019.

“2.4. Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados”.

## **2. Las súplicas se fundamentaron en los hechos que se compendian así:**

**a)** El 15 de septiembre de 2020 celebraron las partes contrato de promesa de compraventa sobre el predio descrito en las pretensiones de la demanda, por valor de \$295.000.000,00, cuya forma de pago se fijó en la cláusula 4ª, así: \$60.000.000,00 a la firma de la promesa de compraventa, \$160.000.000,00 pagaderos el 15 de octubre del 2020, valores que fueron cancelados en la cuenta suministrada por el vendedor, y el valor restante, es decir, \$75.000.000,00 a la firma de la escritura pública en la Notaria Primera de Envigado el 29 de junio de 2021 a las 2:00 p.m.

**b)** En cumplimiento de lo previsto en la cláusula 5ª se hizo entrega material al promitente comprador el 16 de septiembre del 2020, por lo que el demandante desde dicha fecha ostenta la posesión del inmueble.

**c)** Mediante la Resolución 1898 del 7 de diciembre de 2020, la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, Antioquia, aprobó y otorgó licencia de

subdivisión de lotes, autorizando la división de los lotes 3; 4; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 17; 18 y 19 en los lotes resultantes 3A; 3B; 4A; 4B; 4C; 7A; 7B; 7C; 8A; 8B; 8C; 9A; 9B; 9C; 10A; 10B; 10C; 11A; 11B; 11C; 12A; 12B; 12C; 13A; 13B; 13C; 17A; 17B; 18A; 18B; 19A; 19B. Posteriormente, la Resolución 396 del 29 de abril de 2021, corrigió parcialmente las áreas de los lotes 4; 11; 17; 18 y 19.

**d)** El actor realizó levantamiento topográfico del lote, advirtiendo que no era el área prometida en venta (4.364 M2), pues solo tiene 2.916 M2, es decir, que faltan 1.448 M2, situación que fue corroborada con los mojones y cercas que distan de los puntos de referencia fijados en las coordenadas.

**e)** El lote 18A fue entregado con menos área y en perjuicio se incrementó el área del lote 18B, lo que genera una falta de identidad de lo vendido, lo cual no obedece a las resoluciones entregadas por la Secretaría de Planeación de Caldas, en donde el predio sí figura con los 4.364 M2.

**f)** La promesa fue suscrita por Carlos Andrés Vélez Quijano actuando en representación de la sociedad Agrícola Jauja S.A.S., no obstante, según folio real 001- 1043835, el inmueble está en cabeza de la familia Estrada Montoya, además de la venta de cosa ajena realizada, se prometió que de la subdivisión del lote de mayor extensión resultaría el lote 18A con una cabida de 4.364 M2 aproximadamente, y que llegado el día y la hora de la firma de la escritura pública debía tener matrícula inmobiliaria independiente para poder ser enajenado.

**g)** Que la obligación del vendedor era la de adecuar los linderos conforme las coordenadas y puntos de referencia para entregar realmente lo ofrecido, cuando técnicamente estos debían ceñirse a la Resolución 1898 del 7 de diciembre de 2020 de la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas Antioquia, mediante la que se aprobó y otorgó la licencia de subdivisión de lotes, autorizando la división del lote 18, resultando los lotes 18A y 18B.

**h)** El actor cumplió con todas las obligaciones derivadas del contrato, canceló el precio dentro de los plazos determinados, ejerciendo la posesión material del bien, realizando mejoras (\$122.156.550,00), pagando las cuotas de administración y compareció a la notaría Primera de Envigado en la fecha y hora convenida donde no se hizo presente la parte demandada.

3. Oportunamente, la interpelada a través de apoderado judicial se pronunció sobre los hechos de la demanda aceptando unos y negando otros, señalado que se suscribió entre las partes la referida promesa de compraventa sobre el inmueble - lote 18A —, pero que en ningún momento se determinó que su venta era por la cabida y que el precio no se determinó por los metros cuadrados del predio, pues dicha indicación solo era informativa y desde su suscripción se advirtió que era una aproximación.

Que la firma de la escritura pública estaba concertada para el 29 de junio de 2021 en la Notaría Primera de Envigado a las 2 de la tarde, pero meses antes la parte demandante la condicionó a la entrega de una información y documentación requerida, debido a la inconformidad que tenía con los linderos del inmueble.

La promesa de compraventa, fue suscrita por Carlos Andrés Vélez Quijano en su calidad de representante legal de la sociedad Agrícola Jauja S.A.S. hoy Jauja Proyectos S.A.S. como promitente vendedora, estando la propiedad a nombre de Alejandro Estrada Montoya y Natalia Isabel Estrada Montoya; sin embargo, posteriormente adquirió el dominio del predio denominado lote 18 mediante la escritura pública 1.731 del 15 de julio de 2021 de la Notaría Primera de Envigado; además se realizó la subdivisión del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001–4043835 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y se creó conforme a la licencia otorgada en por el municipio de Caldas, el bien denominado 18A objeto de la litis.

Que el actor desconoce la Resolución 1047 del 8 de octubre de 2021, por medio la cual se corrigieron parcialmente las 1898 de 2020 y 396 del 29 de abril de 2021, en el que se fija área de 3.436 metros para el lote 18A y desde el primer día que visitó el inmueble le fueron mostrados los linderos y los aceptó cuando se le hizo la entrega material del mismo (16 de septiembre del año 2020).

Frente a la falta de identidad de lo vendido, señaló que no es cierto, puesto que el predio denominado 18A en la actualidad se encuentra en trámite de subdivisión y reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Por lo anterior, se opuso a las pretensiones de la demanda y a que se declarara su incumplimiento, ya que mediante diferentes comunicaciones escritas y verbales

se había estipulado entre partes y apoderados, no firmar el instrumento público hasta se solucionara la controversia de los linderos del predio prometido en venta, además la demanda se radicó antes de la fecha de suscripción de la misma.

Respecto a la pretensión de cumplimiento del contrato, manifestó no tener oposición alguna, pero si frente a la condena al pago de perjuicios, toda vez que el actor siempre ha manifestado no tener voluntad de suscribir la escritura pública. Como excepciones de mérito propuso las que denominó *“temeridad, conocimiento de no firma de escritura y venta como cuerpo cierto”*. (archivo 17)

## II. SENTENCIA APELADA

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado el 1 de febrero de 2023 profirió sentencia en la que dispuso:

“Primero: declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado por Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S.

“Segundo: ordenar a Marino de Jesús Franco Acevedo, que restituya a Jauja Proyectos S.A.S., el lote de terreno que le fue entregado con ocasión de la promesa de compraventa que fue declarada nula. La restitución debe hacerse en los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

Tercero: ordenar a Jauja Proyectos S.A.S., que restituya a Marino de Jesús Franco Acevedo, las siguientes sumas de dinero: \$60.000.000, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de septiembre de 2019 y hasta el momento del pago. \$120.000.000, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de octubre de 2020 y hasta el momento de pago. La restitución debe hacerse en los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

“Cuarto: no reconocer las mejoras hechas por Marino de Jesús Franco Acevedo.

“Quinto: SE CONDENAN en costas al demandante y a favor de la demandada, por lo que se fijan como agencias en derecho lo equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales al momento de su pago”.

Para decidir la juez, hizo alusión a la acción de cumplimiento dispuesta en el artículo 1546 del C. Civil, al contrato de promesa y a los requisitos previstos en el artículo 1611 ib., como también a la nulidad absoluta contemplada en el artículo 1741 ib., y afirmó:



“El contrato de promesa de compraventa celebrado por Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S., es nulo absoluto; pues no cumple el requisito del núm. 4 de art. 1611 del C. Civil. En la promesa, pues se individualizó el bien inmueble a enajenar en el contrato prometido, de la siguiente manera:

“PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender el derecho real y material del dominio que tiene del 100% del inmueble (LOTE) que a continuación se describe al PROMITENTE COMPRADOR y éste promete comprar, el derecho real y material de dominio al 100% sobre el siguiente bien inmueble (LOTE): LOTE DIEZ OCHO A (18 A): Bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAL AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cabida de 4.364 metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No 18 Coordenadas Punto 28 Norte 1,167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 norte 1.167.048.36 este 833.528.90, punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con el Lote 17 B, lote 18B, Lote 19B y vía de acceso. En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión N18 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N 001-1043835 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, que será subdividido en tres lotes totalmente independientes con sus respectivas matriculas inmobiliarias”.

“De la anterior descripción se desprenden los siguientes reparos:

“-Se omitió hacer referencia al metraje de cada uno de los linderos del inmueble a enajenar en el contrato prometido. Ello trae como consecuencia, que no pueda establecerse la extensión de cada lindero y por ende, del perímetro del inmueble; lo que a su vez implica una indeterminación del inmueble en lo que refiere a áreas y linderos; determinación que, debe estar consignada de manera expresa en la escritura de venta y en la promesa, por ser esta el reflejo de aquélla (art. 31, decreto 960 de 1970 y CSJ, sentencia del 27 de noviembre de 1986).

“-Se omitió enunciar los linderos generales de la copropiedad, lo cual, es una exigencia para determinar el inmueble que se enajena y que hace parte de una propiedad horizontal, tal como lo ha reiterado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencias del 16 de abril de 2022, exp. 7255 y del 12 de febrero de 2007, exp. 200- 00492-01.

“-Se omitió determinar el coeficiente de propiedad que representaría el inmueble prometido en venta, lo que es una exigencia, puesto que implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal y en todo caso de disposición de un bien privado se entenderán incluidos en estos bienes (inc. 2, art. 16, Ley 675 de 2001).

“Es de aclarar, que pese a que en la promesa de compraventa se hizo mención a la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, ello no es suficiente ni idóneo para determinar los linderos y el coeficiente de copropiedad del inmueble prometido en venta. Es que lo prometido es el Lote 18 A, que sería el resultado de la división del Lote 18, por ende, es este y no el prometido el que se encuentra enunciado en el reglamento; sumado a que, la escritura en mención sería parte de la promesa siempre y cuando en ésta existiera una cláusula que expresara que aquélla hace parte integral de la promesa, entendiéndolos como un solo documento, exigencia referida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencias del 16 de abril de 2002 exp. 725 y del 12 de febrero de 2007 exp. 2000- 00492-01.

“En este orden, como no se determinó el bien a enajenar, prometido en venta - siendo insuficiente la descripción por coordenadas a que hace referencia el contrato-, lo cual, es un elemento de la esencia del contrato de venta; el efecto es que la promesa no cumple el presupuesto del núm. 4 art. 1611 del C. Civil, pues en la promesa no se determinó el contrato prometido de una manera tal que para perfeccionarse únicamente faltaran las formalidades legales.

Seguidamente, la *a quo* manifestó que la entrega al actor del inmueble se le hizo a título de mera tenencia como se desprende de la promesa de compraventa, lo que, a su vez implicaba la presunción de mala fe como lo estipula el artículo 2531 del C. Civil y como las mejoras que hizo no fueron necesarias, no había lugar a su reconocimiento.

Por último, señaló que el demandante debía devolver el lote al vendedor, y éste a su vez los dineros recibidos del comprador con la correspondiente corrección monetaria. (archivo 44)

### **III. LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión fue recurrida por la parte actora, exteriorizando sus reproches, en esencia, en que existió un

(i) *Error aritmético*. Toda vez que en la parte resolutive de la sentencia se ordenó la devolución de \$ 180.000.000,00, y el demandante pagó \$ 220.000.000,00, por lo que existe un error en las restituciones mutuas y no sé entiende porqué el despacho fijó un interés del 0.4867%.

(ii) *Error de hecho por falta de valoración de prueba*. Consistente en que el predio

objeto del proceso se encuentra debidamente identificado por sus coordenadas, que son los mismos linderos, pues es un medio técnico idóneo para individualizar un predio, los cuales, de hecho, responden a las coordenadas, las que fueron fijadas con puntos de referencia de acuerdo al levantamiento de planos realizado por la sociedad vendedora, por lo que la promesa si cumple con los requisitos del artículo 1611 del C. Civil.

Lo que se discutía en el proceso no era la identificación del inmueble, sino que se cumpliera con la entrega del área prometida en venta, es decir, 4.364 M2, como obró en la promesa de compraventa y en la Resolución 1898 de 2020, por lo que el folio de matrícula (001-1438112) quedó abierto con fundamento en esas coordenadas, y solo bastaba que se materializara la tradición y el modo, no obstante los vendedores no se presentaron el día y la hora a suscribir la escritura pública, sin justificación legal alguna.

(iii) *Error de hecho por falta de valoración de los hechos.* Consistente en que el actor no es poseedor de mala fe, pues la entrega del inmueble se dio en virtud de la promesa de compraventa, por lo que se debían reconocer las mejoras necesarias realizadas, pues son útiles y necesarias, y fueron acreditadas por perito. Además, el Despacho no se pronunció sobre las cuotas de administración pagadas por el demandante desde septiembre de 2020.

En consecuencia, solicitó que se revocará la sentencia, y se ordenará el cumplimiento del contrato conforme las pretensiones de la demanda. (archivo 46)

Por auto del 15 de febrero de 2023, se corrigió el error aritmético en la parte resolutive de la sentencia, inciso 3º del numeral 3º que quedaría así: *“\$160.000.000,00, con corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC e intereses al 0.4867% mensual, causados desde el 16 de octubre de 2020 y hasta el momento del pago”.* (archivo 49)

En esta instancia, la parte actora sustentó el recurso reiterando los argumentos anteriores.

La parte contraria se pronunció indicando, frente a la falta de valoración de la prueba, que el lote 18A no existía jurídicamente al momento de la suscripción del contrato, y que, si bien es cierto que las coordenadas facilitan la identificación y

determinación exacta de los puntos que conforman el polígono de un predio, estas no se pueden entender por si solas como los sus linderos. Que la suscripción de la escritura se vio afectada por las diferencias en cuanto a la determinación de la cabida y linderos del predio prometido en venta, por lo que de acuerdo con el numeral 4º del artículo 1611 del C. Civil, al no estar estos, se da la causal de nulidad absoluta.

Que es claro que la entrega material del inmueble quedó consignada en la cláusula 5ª del contrato de promesa de compraventa, y obedeció a una mera tenencia del predio, toda vez que, en todo momento, el demandante ha reconocido que la titularidad es de un tercero, y expresó dentro del interrogatorio de parte que no ha firmado el justo título que trata el artículo 765 del Código Civil, por lo tanto, es un poseedor de mala fe, tal cual lo presume la ley, en este caso, el artículo 2531 ib.

#### **IV CONSIDERACIONES**

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Los fundamentos de hecho de la *causa petendi* se encaminan a la declaratoria de cumplimiento de un precontrato (promesa de compraventa) que tiene su fundamento legal en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, cuyo texto se transcribe: "*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso*

*podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".*

Tradicionalmente se ha considerado por la Jurisprudencia y la Doctrina como condicionantes de este tipo de pretensiones y así se fijó el litigio, las siguientes: (i) Existencia de un contrato bilateral en el cual la parte demandada sea deudora de determinada prestación y a la vez acreedora de una contraprestación que ha satisfecho el demandante. En otros términos: existencia de un contrato bilateral válido; (ii) Incumplimiento total o parcial del demandado y, (iii) que el demandante haya cumplido o al menos se allane a cumplir lo que a él le incumba como derivado del contrato puesto en tela de juicio. Colocado un contratante en el plano del incumplimiento le hace perder el amparo previsto en la acción alternativa de resolución o cumplimiento que consagra el art. 1.546 del C. C., o la defensa de contrato no cumplido. (Negrillas intencionales)

**3.** Los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa están señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 - modificadorio del 1611 C. Civil, a saber: (i) que conste por escrito; (ii) que el contrato al cual la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; (iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y, (iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. De tal suerte que, si dichos elementos no están contenidos en la referida convención, esta no producirá ninguna obligación.

**3.1.** no existe discusión en que el 15 de septiembre de 2020 se suscribió por los litigantes contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble lote 18A, que hace parte del Conjunto Residencial Parcelación Pavas Al Amanecer P.H.

Sobre la identificación del bien inmueble prometido en venta la juez de primera instancia manifestó que como no se determinó y era insuficiente la descripción por coordenadas, la promesa de compraventa no cumplía con los presupuestos del numeral 4 art. 1611 del C. Civil, exigencia sobre la que se pronunció la Sala de Casación Civil en sentencia SC313-2023, así:

*“2.2.2.- En punto del cuarto presupuesto, es decir, el que ordena que «(...) se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la*

*tradición de la cosa o las formalidades legales*», este impone a los contratantes la obligatoriedad de fijar los elementos indispensables del contrato que va a celebrarse. Esto es, al tratarse de una compraventa, deben quedar determinados - o, al menos, ser determinables- el precio y la cosa prometida en venta<sup>1</sup>. Y, para efectos de identificar el objeto del contrato, cuando este corresponda a un inmueble, se tiene previsto que la forma de hacerlo es a través de la mención de su ubicación o linderos. O, cuando menos, con la referencia a cualquier dato que permita la cabal identificación del predio prometido en venta<sup>2</sup>. Ello, según lo exigido en el artículo 31 del “Decreto 960 de 1970”<sup>3</sup> y el canon 2.2.6.1.2.1.11. del Decreto 1069 de 2015<sup>4</sup>. Siendo que, «*tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente*» (G. J., T. CLXXX, pág. 226)<sup>5</sup>.

“2.2.3.- En el caso, el Tribunal extrañó, en el contrato demandado, la identificación del bien. Lo que lo llevó a refrendar la anulación de la convención como consecuencia del incumplimiento del ordinal cuarto del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -1611 CC-. Postura que se halla en consonancia con la doctrina esbozada por esta Sala, que en reciente jurisprudencia recordó que

«(...) Ya adoptado el estatuto de notariado contenido en el decreto 960 de 1970, reiteró su doctrina de antiguo cuño, explicando que “En frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alinderaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970”.»

---

<sup>1</sup> Al respecto, esta Sala ha sostenido que «[e]n esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que esta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública» (SC del 30 de octubre de 2001, exp. 6849).

<sup>2</sup> Artículo 2.2.6.1.2.11.1 del Decreto 1069 de 2015: «[e]n desarrollo de lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.

En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble».

<sup>3</sup> «ARTÍCULO 31. Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal».

<sup>4</sup> «ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.11. Segregación de un inmueble. Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal».

<sup>5</sup> Frente al tema, en proveído del 24 de junio del 2005, esta Sala indicó que la identificación de un inmueble no está librada enteramente a la voluntad privada. Ello, porque el legislador identifica la forma en que habrán de determinarse las heredades.

*“Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad identificante, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala» (CSJ SC004-2015)”. (Subrayas fuera del texto)*

**3.3.** En la cláusula primera del contrato se describió así el inmueble prometido en venta:

-----  
**LOTE DIEZ OCHO A (18A):** Bien privado o de dominio particular, que hace parte intergral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAS AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cavida de 4.364 Metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No18 Cordenadas Punto 28 Norte 1,167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90, Punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 Punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con El Lote 17B, Lote 18B, Lote 19B y la Vía de acceso.-----  
En la actualidad este lote se encuentra en proceso y sera objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extencion No18 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 001-1043835 de la oficina de registros de instrumentos publicos de

**3.4.** Atendiendo al anterior prolegómeno jurisprudencial, y contrario a lo manifestado por la *a quo*, para la Sala es claro que el inmueble prometido en venta, el lote 18A, se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial Parcelación Pavas Al Amanecer P.H. – Municipio de Caldas (Ant.), exactamente en las coordenadas allí descritas<sup>1</sup> y limita con el lote 17B, lote 18B, lote 19B y la vía de acceso de dicha parcelación.

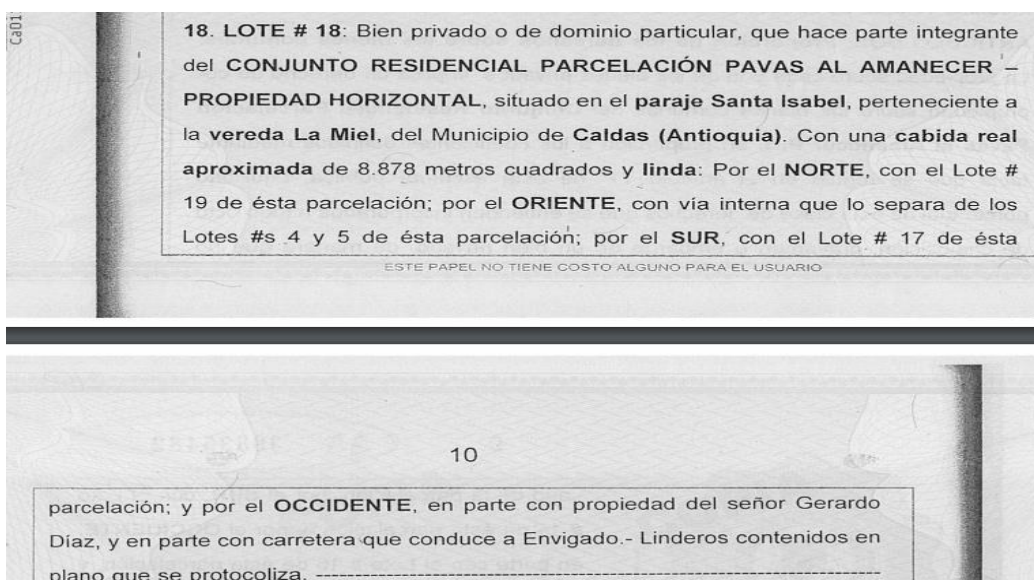
Exigió igualmente la juzgadora que se señalara el metraje de cada uno de los linderos y al no hacerse se persistía en la indeterminación del objeto, pero en los términos del artículo 31 del Decreto 960 de 1970, tal requerimiento es erróneo :

<sup>1</sup> Según la Real Academia Española. Dicho de una línea, de un plano o de un eje. Que sirve para determinar la posición de un punto en el plano o en el espacio.

*“Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. **Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal**”.* (Negrillas intencionales)

Por lo tanto, la cabida era la única que debía indicarse bajo el sistema métrico decimal, y por ello se dijo: *“una cavida -sic- de 4.364 Metros Aproximadamente”*; además las coordenadas son un sistema de referencia que permite la ubicación en tierra de un lugar o una cosa, toda vez que geo referencialmente contienen una medición en latitud, altitud y longitud, lo que hace que no pueda confundirse con otro punto o lugar.

**3.5.** Como se anunció, el objeto de la convención preparatoria estaba debidamente identificado, puesto que aunque en el fallo recurrido se dijo que se omitió la enunciación de los linderos generales de la copropiedad y el coeficiente, en la promesa de compraventa se dijo que el lote 18A, sería segregado del lote 18 con folio real 001-1043835, y en el parágrafo primero se señaló que estaba sometido a propiedad horizontal mediante la escritura 3694 de julio de 2009, de la Notaría 29 de Medellín, en la que se describen sus linderos, así:



**3.6.** El artículo 2.2.6.1.2.11.1 del Decreto 1069 de 2015, señala que:

*“En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente*



resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.

“En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble”. (subrayas fuera del texto)

De otro lado, en cuanto a la mención del “*coeficiente de la nueva propiedad*”, en el contrato preparatorio se dijo que “*En la actualidad este lote se encuentra en proceso y será objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extensión No. 18...*”, luego no había lugar a esa requisitoria, no solo porque no es un requisito de ley, sino porque la reforma al reglamento de propiedad horizontal se haría con posterioridad, una vez surgiera jurídicamente el lote No. 18A.

4. La prosperidad de la impugnación en lo que refiere a la validez de la promesa, implica el estudio que ahora aborda la Sala. Enseña el Dr. Álvaro Pinilla Galvis en la publicación Breves Comentarios a las reglas vigentes para el cómputo de plazo o términos de origen legal<sup>1</sup>: y concretamente sobre el plazo desde el punto de vista del contenido negocial que:

En la generalidad de los casos el plazo es un requisito accidental<sup>33</sup> según las voces del artículo 1501 C.C., pues es una estipulación de “aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”.

“Excepcionalmente existen tipologías negociales en las que el plazo juega un papel no ya meramente accidental o en donde su incorporación depende de la voluntad de los contratantes, sino que tiene un lugar preponderante y esencial, pues el perfeccionamiento del acuerdo depende de que se hubiere pactado un plazo. Es ejemplo de esta regla excepcional el contrato de promesa de compraventa; en efecto, el artículo 89 de la Ley 153 del 15 de agosto de 1887 modificó el artículo 1611 C.C., admitiendo la relevancia jurídica autónoma de este contrato y disponiendo expresamente que “la promesa de celebrar un contrato no

---

<sup>1</sup> <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/3488/3474>.

<sup>33</sup> L. BIGLIAZZI GERI, F. BRECCIA, U. BUSNELLI y U. NATOLI. *Derecho Civil*, t. I, vol. 2, “Hechos y actos jurídicos”, Bogotá, universidad externado de Colombia, 1995, p. 967: “el término, en cuanto elemento accidental, es una de las cláusulas que los sujetos son libres de insertar en el negocio dentro del ejercicio de autonomía”

produce obligación alguna" si no contiene "un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"; ha dicho reiteradamente la jurisprudencia:

“La promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad al ser un medio para la celebración de un contrato futuro definitivo. Por ende, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución y está sujeta a un plazo o condición determinante de la época de celebración del contrato prometido (cas. junio 1/1965, CXI y CXII, 141; enero 31/1977, noviembre 13/1981).

“[...] En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, *essentialia negotia*, determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o a ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.) [...].

“De ahí por qué el segundo requisito esencial concierne a la oportunidad para el cumplimiento de la prestación de hacer, la cual no puede ser pura y simple, sino que siempre estará sujeta a un plazo o una condición (cas. octubre 25/2001, S-201-2001[6748]; cas. mayo 13/2003, S-055-2003 [6760]), por ser un acuerdo de carácter provisional y transitorio, preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de concertar o con posterioridad, agotándose en él su función económico jurídica, quedando claro, entonces, que como no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato (G.J. CLIX pág. 283) (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759)<sup>34</sup>.

“Finalmente debe advertirse:

---

<sup>34</sup> CSJ, SCC, sentencia de febrero 7 de 2008, M.P.: William Namén Vargas, exp. 2001-06915 01, actor: Raúl Hernán Ardila Baquero. En igual sentido sentencia de diciembre 15 de 2010, exp. 1100131030141993-00829-01, actor: María Isabel Lee Campos de Barrera.

“... [en] materia de obligaciones, la norma general es la de que estas son puras y simples<sup>35</sup>, pues de ordinario las partes vinculadas tienen como propósito, al contratar, conseguir el cumplimiento inmediato de la prestación a que la obligación se refiere<sup>36</sup>. Con todo, la ley faculta a las partes para que, convencionalmente, las sometan a modalidades, esto es, subordinan sus efectos a ciertas circunstancias, las cuales se encuentran regladas en la legislación y consisten en la condición, el plazo y el modo<sup>37</sup>”.

5. En este caso, Marino de Jesús Franco Acevedo y Jauja Proyectos S.A.S., en ejercicio de la autonomía negocial celebraron contrato de promesa de compraventa habiendo señalado que el contrato prometido se celebraría el 29 de junio de 2021 a las 2:00 p.m. en la Notaría Primera de Envigado; sin embargo, el día 10 de junio de 2021 la parte actora presenta demanda solicitando que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de septiembre de 2020, circunstancia advertida por el accionado como que al contestar el libelo señaló que:

“2.3. Es parcialmente cierto. La firma de la escritura estaba concertada desde el contrato de promesa de compraventa para el día veintinueve de junio de 2021, en la notaría Primera de Envigado a las dos de la tarde.... Pero lo más contradictorio, es la radicación del presente proceso -sic-, el cual fue presentado el diez (10) de junio del año 2021, ante los despachos judiciales de reparto...” (archivo 17)

6. Luego, si bien como ha indicado la Corte<sup>2</sup> los hechos y las pretensiones de la demanda, y las excepciones del demandado, trazan en principio los límites dentro de los cuales debe decidir el juez sobre el derecho disputado en juicio, lo que establece hoy el artículo 281 del C. General del Proceso, también es que el canon 282 de la misma codificación señala que *“cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente, en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”*.

*“Quiere decir lo anterior que para que puedan ser reconocidas por el juez las excepciones de fondo, sean ellas de carácter definitivo o temporal, sólo se exige la previa alegación del demandado respecto de las tres excepciones*

<sup>35</sup> CSJ, SCC, sentencia de agosto 8 de 1974, M.P.: Germán Giraldo Zuluaga, G.J. CXL.VIII, p. 194.

<sup>36</sup> CSJ, SCC, sentencia de agosto 2 de 2007, M.P.: Pedro Octavio Munar Cadena, exp. 11001 310302420003195901, actor: Manuel José Méndez Rodríguez: "de otro lado, es antitético afirmar que en las obligaciones puras y simples el plazo tácito al que ellas están sometidas es el necesario para el cumplimiento de la prestación, habida cuenta [de] que, precisamente, en cuanto tales, dichas obligaciones no están sometidas a ninguna clase de plazo o condición".

<sup>37</sup> SJ, SCC, sentencia de julio 18 de 1978, M.P.: Alberto Ospina Botero.

*específicamente nombradas en el precepto que se acaba de transcribir, pues sobre las demás es deber del juez deducirlas a condición únicamente de que se hallen probados los hechos fundantes de ellas; en consecuencia, el principio dispositivo en materia de excepciones opera de modo restringido, y, por el contrario, la regla general supone, incluso como deber, una labor inquisitiva del juez que apunte a definir rectamente el derecho, siendo claro que en lo que atañe con la prescripción, la nulidad relativa y la compensación, se explica el precepto que impone al demandado aducirlas porque bien puede éste renunciar a la primera no proponiéndola, o de igual modo sanear la segunda, o desentenderse de la tercera que en estricto sentido no le genera un genuino agravio pasar indiferente”<sup>3</sup>.*

7. Lo anterior, avizora la existencia de una excepción de efectos transitorios, la petición antes de tiempo, en tanto, la pretensión formulada por Marino de Jesús Franco Acevedo no podía reclamarse en juicio, puesto que el eventual derecho sustancial no se había consolidado en virtud del plazo convenido en el contrato preparatorio; y que no se diga que a pesar de no ser exigible, es posible determinar si se reconoce o no, por haberse cumplido el plazo luego de presentada la demanda, entre otras razones, por economía procesal, ya que nadie puede ser llamado a juicio para que responda por obligaciones que no son exigibles, tampoco se trata, como pregonan algunos, de una modificación del derecho en litigio, puesto que simplemente resulta ausente un presupuesto de la pretensión, en otras palabras, no existe al momento de la presentación de la demanda un bien que amerite la tutela jurídica, ya que el perjuicio debe ser actual y se califica *ab initio* del proceso.

8. Se revocará, entonces, la sentencia recurrida, y en su lugar se declarará la excepción temporal de petición antes de tiempo. Dado el resultado del recurso, costas en ambas instancias a cargo de la parte actora.

## V. DECISIÓN

**En mérito de lo expuesto la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia proferida el 1 de febrero de 2023 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado y en su lugar se declara probada la excepción de mérito de “*petición antes de tiempo*”, en consecuencia, se niegan las pretensiones de la demanda. Dado el resultado del recurso, costas en ambas instancias a cargo de la parte demandante.

---

<sup>3</sup> Ib.

Proyecto discutido y aprobado en sesión Nro 029 y acta 13 del presente mes

**NOTIFÍQUESE**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
**Magistrado**

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
**Magistrado**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
**Magistrada**

Firmado Por:

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

Martha Cecilia Ospina Patiño  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9c9a5da96672228828786d98eabd7911ea2701f9b9f96691419de433bb9d1140**

Documento generado en 02/07/2024 11:34:59 AM

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