



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Magistrado Ponente

AC3596-2020

Radicación n. ° 47001-31-03-001-2013-00297-01

(Discutido y aprobado en Sala virtual de quince de octubre de dos mil veinte)

Bogotá D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veinte (2020).-

Procede la Sala a decidir sobre la admisibilidad de la demanda presentada por **EFRAÍN SEGUNDO MIRANDA VILLALOBOS** para sustentar el recurso extraordinario de casación interpuesto frente a la sentencia de 26 de marzo de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa que adelantó contra **ROBERT EMIL FRIEBE LABORDE**.

I. ANTECEDENTES

1. Efraín Segundo Miranda Villalobos pidió declarar resueltos los dos contratos de promesa de compraventa suscritos con Robert Emil Fabre Laborde el 14 de febrero de 2011, en virtud del incumplimiento de este último, y reclamó, en consecuencia, condenarlo a indemnizarle los

perjuicios causados y a restituirle el par de inmuebles materia de negociación, junto con los frutos civiles producidos desde la fecha en la que el convocado recibió los bienes.

2. Como hechos que sustentan sus súplicas, el accionante inicial señaló:

2.1. Las promesas de contrato de compraventa versaron sobre dos predios denominados "*La Tere*", ubicados en Ciénaga, Magdalena, uno con cabida de 5.7 hectáreas, y el otro, el de mayor extensión, de 11 hectáreas y 14 metros.

2.2. Como precio se acordó por el primer fundo la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), cancelada el "24/03/11"; y por el segundo, el valor de cuatrocientos cincuenta millones de pesos (\$450.000.000), a pagarse de la siguiente forma: Doscientos setenta millones de pesos (\$270.000.000) mediante consignación en la cuenta de ahorros del vendedor, treinta millones de pesos (\$30.000.000) representados en un tractor marca Ford, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) a los treinta días de la firma de la promesa, y los restantes cien millones de pesos (\$100.000.000), al momento de correrse la escritura pública de compraventa.

2.3. Llegado el día convenido, los dos contratantes comparecieron a la notaría, pero el comprador Robert Friebe Laborde, pese a que ya se le habían entregado los fondos,

Radicación n. ° 47001-31-03-001-2013-00297-01

no canceló previamente ni llevó a esa oficina el saldo de cien millones de pesos (\$100.000.000), y tampoco traspasó el tractor, por lo que Efraín Segundo Miranda Villalobos se negó a firmar la escritura pública de compraventa¹.

3. Notificado de la demanda, el accionado la contestó oponiéndose a las pretensiones de su contradictor y planteó las excepciones de mérito que denominó *“contrato no cumplido”, “inexistencia de incumplimiento de Robert Friebe”, “incumplimiento contractual del demandante”* y *“prescripción, compensación y nulidad relativa”*².

4. Igualmente, el demandado radicó libelo de reconvencción en el cual solicitó declarar que Efraín Miranda Villalobos incumplió el contrato de promesa del 14 de febrero de 2011, y pidió ordenar a este suscribir la escritura pública de compraventa sobre el predio *“La Tere”*, al sexto día hábil siguiente a la ejecutoria de la sentencia, y condenarlo al pago de los perjuicios causados.

En apoyo de la contrademanda narró, en resumen, que en el clausulado del contrato se estableció que Efraín Miranda Villalobos adquiriría *“la totalidad del predio prometido en venta por adjudicación dentro del proceso de sucesión intestada de Freddys Ramírez Cadena y que, 15 días después de concluido el proceso de sucesión, se otorgaría la escritura pública...”*; aconteciendo, sin embargo, que Miranda Villalobos no cumplió con dicho compromiso, *“ya que no obtuvo la adjudicación de la totalidad del predio*

¹ Folios 11 a 17 del c. 1.

² Folios 35 a 42 *ibídem*.

prometido en venta" para la fecha establecida, lo que sí logró después.

5. La primera instancia finalizó con sentencia dictada en audiencia celebrada el 10 de agosto de 2018, mediante la que se resolvió negar las súplicas de la demanda inicial y la de reconvención, toda vez que las partes omitieron acatar sus respectivos compromisos: Efraín Segundo Miranda Villalobos por no tener la plenitud dispositiva del bien el día del encuentro en la Notaría, y Robert Emil Frebel Laborde por no cancelar íntegramente el precio, aclarando que no era de recibo acudir al mutuo disenso tácito, en la medida que del comportamiento de las partes no se extraía su voluntad de finiquitar el acuerdo de voluntades³.

6. Apeló la decisión el demandante en reconvención, apoyado en que la afirmación del juzgador, relativa a que no logró demostrar el cumplimiento pleno de sus obligaciones, riñe con lo probado en el expediente⁴.

Posteriormente, el reclamante inicial adhirió a la alzada, con fundamento en que el veredicto dictado en primer grado se trata de *"una providencia inhibitoria (...) en la que el fallador no se pronuncia sobre el fondo del asunto materia de litigio"*⁵.

7. Las impugnaciones fueron desatadas por el Tribunal, a través de fallo de 26 de marzo de 2019, por

³ Folios 512 y 512 vuelto del c. 1.

⁴ Folios 515 y 517 del c. 1.

⁵ Folios 518 a 522 *ib.*

Radicación n. ° 47001-31-03-001-2013-00297-01

virtud del cual se confirmó en su integridad lo resuelto por el *a-quo*.

8. Concedido el recurso de casación oportunamente interpuesto por el demandante Efraín Segundo Miranda Villalobos contra la sentencia de apelación⁶, la Corte lo admitió para su respectiva sustentación, con escrito presentado tempestivamente, que ahora se examina⁷.

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

En compendio, sus argumentos esenciales son los que a continuación se relacionan:

1. El problema jurídico consiste en verificar en cabeza de qué persona radica el presunto incumplimiento de las promesas de venta del pasado 14 de febrero de 2011, y si el fallo de anterior instancia constituye una decisión inhibitoria.

2. Para empezar, el vínculo civil que enlaza a las partes es una promesa de venta que cumple los requisitos de ley, y cuya finalidad en sí no es la transferencia de un bien, sino subsecuente celebración de otro contrato, en este caso una compraventa.

3. Doctrina y jurisprudencia han sido claras al afirmar que quien haga uso de las opciones planteadas en los

⁶ Folios 63 a 66 del c. 9.

⁷ Folios 8 a 41 del c. de la Corte.

artículos 1546 del Código Civil u 870 del Código de Comercio, esto es, peticionar el acatamiento de las obligaciones o rescindir el acuerdo, tiene primeramente que demostrar que ha satisfecho sus cargas, aún si prevé que el otro contrayente no atenderá las suyas, ya que tal circunstancia se exige como presupuesto elemental para la prosperidad de esta acción.

4. Así pues, en el *sub-judice* está comprobado que el 15 de junio de 2012, Efraín Segundo Miranda Villalobos se acercó a la Notaría Única de Ciénaga, Magdalena, para vender el predio "La Tere", empero para tal día no había adquirido el 100% de la propiedad distinguida con folio de matrícula 222-1672, situación que lo inhabilitaba para cumplir su carga contractual, pues el dominio total del inmueble apenas lo logró el día 10 de septiembre de 2012, es decir, tres (3) meses posteriores a la fecha fijada, lo cual se corrobora con la anotación 9ª del certificado de libertad y tradición, hecho que además es aceptado por el actor en el interrogatorio que le fuera practicado en la audiencia de instrucción.

Sin embargo, de la declaración de Robert Emil Fiebre Laborde también se observa que él desatendió sus deberes, pues según su relato, al no tener Efraín Segundo el paz y salvo de las deudas de riego con ASORIOFRIO, compromiso que no hacía parte de la promesa, se abstuvo de desembolsar el resto del dinero debitado, sin tenerse en cuenta lo ya plasmado en la jurisprudencia, es decir, pagar el precio acordado para hacer viable la acción

indemnizatoria en comento, sin entrar a cuestionar las circunstancias ajenas a sus obligaciones. Y si bien es cierto que la constancia notarial no está suscrita por el Notario de Ciénaga, también lo es que no hay otra probanza que desvirtúe el dicho del señor Miranda, consistente en el retiro del demandado para la búsqueda del dinero y su no regreso.

5. En este orden de ideas, ninguno de los sujetos procesales está en posición de imputarle al otro una actitud dolosa o contravención alguna, mucho menos el considerar, como desacertadamente lo hizo la juez *a-quo*, el estudio del mutuo disenso tácito, puesto que no se estableció como pretensión ni por el demandante principal ni por el que demanda en reconvencción.

Esta circunstancia es la base del reparo del apelante adhesivo, quien estima la decisión de instancia como una determinación inhibitoria, al dejar en suspenso la presente controversia contractual, a lo que conviene decir que el mero desconocimiento de las obligaciones de los contrayentes de manera recíproca no hace operante de forma automática la figura de la resciliación, pues, para que acaezca, es requisito indispensable que su declaratoria sea pedida por alguno o ambos extremos procesales, y además, que de la conducta asumida por las partes se extraiga el querer fulminar el pacto, y en el expediente no se observa en ninguno de sus apartados que los interesados hayan propuesto que se disolviera el negocio sin ninguna

consecuencia, todo lo contrario, lo que en últimas persiguen es que cada uno acceda a sus cargas pendientes.

6. Con base en lo anterior, resulta acertada la sentencia adoptada por la agencia judicial de instancia que precede, siendo por demás imprósperos los yerros asignados por los apelantes, el del principal por no haber atendido sus obligaciones contractuales y los de la adhesiva, porque lejos de ser inhibitoria la determinación, ésta se fundamenta bajo los presupuestos el artículo 1609 del Código Civil, es decir, por la mora contractual bilateral.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

Contiene un solo cargo soportado en la causal segunda del artículo 336 del Código de General del Proceso.

CARGO ÚNICO

Se acusa la sentencia del Tribunal por violar, indirectamente, los artículos 669, 673, 740, 743, 745, 749, 750, 762, 1500, 1546, 1609, 1613, 1614, 1615, 1611-4 y 1616 del Código Civil; 3-1/4/6/7, 13, 14, 15, 25, 32, 35, 40, 43, 44, 56, 84, 107 y 114 del Decreto 960 de 1970; 4, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 20 y 29 de la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos; y 166, 167, 168, 176, 191, 197, 220, 221, 243, 244, 246, 250, 253, 254, 256, 257, 260 y 269 del Código General del Proceso, a causa de

error de hecho en la apreciación probatoria de las escrituras públicas n° 28 de 17 de enero de 2011, 387 del 8 de febrero de 2012 y 1487 del 31 de mayo de 2012, y por “*confundir la obligación de hacer que nace del contrato de promesa (...) y su contenido*”.

En el desenvolvimiento del embate, se expone:

1. Las partes vinculadas celebraron dos contratos de promesa de compraventa el 14 de febrero de 2011, pero el que es materia del recurso -en cuanto a su interpretación y cumplimiento- corresponde al que versa sobre la finca “*La Tere*” con una cabida de once (11) hectáreas y catorce (14) metros.

2. Dicho contrato de promesa demuestra que, al momento de su celebración, Efraín Segundo Miranda Villalobos se reputaba dueño del aludido fundo, por haber obtenido en forma regular los derechos hereditarios que sobre el mismo correspondían a Juleny Judith Ramírez Pedrozo, sucesora de su padre Freddys Francisco Ramírez Cadena (mediante escritura pública n° 28 del 17 de enero de 2011), y a la cónyuge sobreviviente de ese causante, Eficinia del Carmen Pertuz Cantillo, y a sus menores hijas Stephanie y María José Ramírez Pertuz (por medio de documento privado).

3. Con lo anterior queda acreditado que para el 14 de febrero de 2011, el demandante inicial tenía la posesión material de la finca “*La Tere*”, y que además “*se había*

asegurado de conseguir la transferencia plena del bien por escritura pública”, al efectuar la compra de los mencionados derechos hereditarios.

4. La liquidación de la sucesión y de los gananciales de Freddys Francisco Ramírez Cadena se dio mediante trámite notarial, y culminó con la escritura pública n° 387 de la Notaría Tercera de Santa Marta, fechada el 8 de febrero de 2012, y dado que los derechos hereditarios adquiridos por Efraín Miranda Villalobos –reconocidos en la liquidación– tenían que materializarse, esto se produjo a su vez con la escritura pública 1487 del 31 de mayo de ese mismo año de la Notaría Única de Ciénaga, la que permitió a Efraín Miranda Villalobos, *“la transferencia plena y jurídica de la finca La Tere”*.

5. Así las cosas, el error del Tribunal se *“focaliza”* en que ignoró *“el alcance probatorio”* de la precitada escritura pública, y se lo atribuyó, en cambio, al certificado de libertad y tradición del inmueble, equivocación que le llevó a situar la obtención del dominio del bien por parte del promitente vendedor, al momento del registro del instrumento, y no antes, ya que cuando se liquidaron la herencia y los gananciales de la sociedad conyugal de Freddys Ramírez Cadena, esto es, el 8 de febrero de 2012, el accionante primigenio *“ya había adquirido todos los derechos allí adjudicados”*, y la firma de la consecuente escritura para transferir el bien se hizo efectiva el 31 de mayo de 2012, con lo cual, para el día pactado en la promesa materia de este asunto para enajenar el fundo *“La*

Tere”, Efraín Miranda Villalobos sí era su dueño en un 100%.

6. El yerro cometido por el Tribunal fue inducido por el apoderado de la parte demandada y demandante en reconvencción, al afirmar en sus escrito de contestación y de contrademanda, que Efraín Miranda Villalobos sólo había adquirido las 2/6 partes del predio “*La Tere*”, cuando esta fracción era solo parte de los derechos adjudicados en la liquidación a la heredera Judith Miranda.

Se llevó así a que el fallador de segunda instancia no sopesara o conjugara todas las pruebas, como las “*escrituras 28 y 387*”, y la que contiene la liquidación notarial de la sucesión del causante, “*387*”, para determinar con ellas todo lo adjudicado a Efraín Miranda.

7. Cuando el Tribunal dijo en su fallo que al no ser el demandante inicial propietario del 100% del inmueble objeto de la promesa de contrato, esto lo inhabilitaba para “*cumplir su carga contractual*”, tal afirmación “*va en contravía de la realidad*”, porque “*lo que se hizo el 12 de septiembre de 2012 fue el registro de la compraventa del dominio transferido mediante la escritura 1487 del 31 de mayo de 2012, por consiguiente, no había ninguna inhabilidad física o jurídica para firmar la escritura pública para perfeccionar el contrato de promesa (...) porque el registro de la compraventa sí es necesario para perfeccionar este contrato pero en la promesa de compraventa la obligación que nace es de hacer: firmar la escritura y allí*

finiquita la obligación previo el pago del precio pactado en la promesa”.

8. En síntesis de lo expuesto, se tiene que el Tribunal no le dio a la escritura pública 1487 del 31 de mayo de 2012, el mérito probatorio que la ley le asigna para transferir el dominio de un bien, ni aceptó que en este caso la tradición se produjo el 14 de febrero de 2011 -fecha de la firma de la promesa de contrato de compraventa-, lo que equivale a una pretermisión de la prueba al restarle el alcance demostrativo con que cuenta, eso sin dejar de mencionar que el registro del instrumento efectuado el 12 de septiembre de 2012, *“no quita ni pone a la habilidad o aptitud jurídica del señor Efraín Miranda para firmar la escritura el 15 de junio de 2012”.*

9. La decisión de segunda instancia, proferida por el Tribunal, incorpora los argumentos del *a-quo*, entre ellos, los que evidencian errores de aplicación sobre normas del estatuto registral, particularmente los artículos 8° parágrafo 4° y 29 de la Ley 1579 de 2012, que exigen, el primero, la calificación del funcionario que expide el título (notario), y el segundo, el título antecedente para proceder al registro, permitiéndose que *“una escritura que no haya sido registrada se radique con otra que va a modificar la anterior como título antecedente y que ambas sean registradas en la misma forma, sucesiva”*, por lo cual, se concluye que lo afirmado por el *ad-quem* sobre las 2/6 partes adjudicadas a Efraín Miranda en la sucesión y el registro de la compraventa, *“es una falacia o error de hecho al suprimirle*

Radicación n. ° 47001-31-03-001-2013-00297-01

el alcance probatorio a las escrituras que obran en el proceso y aún al mismo contrato de promesa de contrato”.

10. Por último, la segunda cuestión jurídica tratada por el Tribunal -carácter inhibitorio del fallo apelado- carece de incidencia en este asunto, por la demostración del error de hecho cometido.

III. CONSIDERACIONES

1. **Estudio formal y técnico de la demanda de casación**

En el marco del nuevo estatuto procesal civil, el de casación sigue siendo, en líneas generales, un recurso extraordinario de naturaleza dispositiva y formal, toda vez que, en esencia, para su debida sustentación el interesado debe enfilear su inconformidad dentro de las causales expresamente previstas por el legislador, que no son otras que las cinco relacionadas en su artículo 336, y mediante la introducción de una demanda que satisfaga las exigencias del artículo 344 *ibidem*.

De ahí que, en el respectivo libelo, so pena de inadmisión, se impone para el extremo recurrente mencionar las partes de la controversia, sintetizar los hechos y pretensiones materia del litigio y formular por separado los cargos, con fundamentos claros, precisos y completos.

Ahora bien, en lo que se refiere a las exigencias de claridad y precisión, la Sala ha indicado que *“Sin distinción de la razón invocada, deben proponerse las censuras mediante un relato hilvanado y claro, de tal manera que de su lectura emane el sentido de la inconformidad, sin que exista cabida para especulaciones o deficiencias que lo hagan incomprensible y deriven en deserción, máxime cuando no es labor de la Corte suplir las falencias en que incurran los litigantes al plantearlos”*⁸.

Así, por ejemplo, atentaría contra los postulados de la claridad y la precisión, el cargo que montado sobre la base de un yerro fáctico, termine desarrollándose bajo los parámetros del desatino probatorio de derecho, pues se sabe que uno y otro resultan de naturaleza diferente, porque el primero concierne a la prueba como insumo material del juicio, es decir, que acontece *“a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad sí existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que sí existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento”*⁹, mientras que el segundo apunta al aspecto normativo de la probanza, y se configura *“cuando luego de darla por materialmente existente en el proceso, se pasa a ponderarla a la luz de los preceptos que regulan su valoración, quedando excluida toda controversia en cuanto a su aspecto físico o material,*

⁸ CSJ AC7250 de 2016.

⁹ CSJ SC 034 de 10 de agosto de 1999.

Radicación n.º 47001-31-03-001-2013-00297-01

*pudiendo surgir el desacierto por transgredir el debido respeto al postulado del contradictorio, en las fases de aducción e incorporación de los elementos de juicio, ora porque se entra a contrariar al legislador acerca de su mérito o eficacia probatoria*¹⁰.

De manera, entonces, que confrontadas las exigencias formales mencionadas con la demanda radicada, se advierte su incumplimiento, habida cuenta que la censura no resulta clara y precisa, por la circunstancia de contener una confusa mixtura, derivada de plantear sobre unas mismas pruebas y al tiempo, cuestionamientos propios del error de hecho y el de derecho.

En efecto, al comenzar el embate se denuncia la presencia de un error de hecho por la indebida apreciación de tres escrituras públicas, pero muy a continuación y en la justificación de la censura, se postulan aspectos ajenos a la materialidad de la prueba, que es el único terreno en el que se puede producir el yerro fáctico, como, por ejemplo, (i) que el desatino consiste en la confusión que tuvo el Tribunal a la hora de distinguir el tipo de obligaciones que nacen del contrato de promesa de compraventa, y (ii) atribuirle un alcance probatorio, que no tiene, al certificado de tradición del inmueble, para a partir del mismo deducir *“la plena adquisición del dominio o propiedad jurídica”* del inmueble por parte del promitente vendedor.

¹⁰ CSJ SC, 21 jun. 2011, rad. n.º 2007-00062-01.

Obsérvese, en consecuencia, que en últimas no se criticó la apreciación material de las tres escrituras públicas de compraventa relacionadas, por pretermisión, tergiversación o suposición, sino la preponderancia demostrativa que se confirió a otro documento, certificado de libertad, para inferir del mismo y especialmente del registro de las escrituras, el instante en el que el demandante adquirió el dominio del fundo materia de promesa y posterior compraventa.

En ese orden, se advierte que el impugnante anduvo impreciso y confuso en la selección y justificación de la senda propicia para combatir el fallo de segunda instancia, con lo que la demanda deviene inadmisibile desde la perspectiva de lo formal.

1.4. En suma, surge necesariamente del estudio hecho, que no se están cumpliendo los requisitos para admitir la demanda de casación, por lo que sería procedente su inadmisión. Sin embargo, atendiendo las nuevas normas que regulan el trámite de este recurso extraordinario, se considera que es procedente fallar por fuera de los límites de la técnica de la justicia rogada, porque cuando se presenta un interés para (i) **“el orden o el patrimonio público”**, o (ii) **“los derechos y garantías constitucionales”**.

En este caso, con abstracción de las deficiencias formales advertidas, se hace necesario, en aplicación de los mandatos del inciso final del artículo 336 *ibidem*, estudiar

Radicación n. ° 47001-31-03-001-2013-00297-01

de fondo esa demanda para determinar si la sentencia dictada en segunda instancia por el Tribunal en este proceso, eventualmente resulta ser vulneradora de los derechos fundamentales del accionante.

Colofón de todo lo que antecede, se inadmitirá la demanda auscultada por no cumplir los requisitos formales, pero se procederá a escogerla en uso de la selección positiva con fundamento en el parágrafo del artículo 16 de la ley 270 de 1996, reformada por la ley 1285 de 2009, en concordancia con el inciso final del 336 del Código General del Proceso, para el estudio y decisión de los temas mencionados.

Una vez surtida la notificación de este providencia se correré el respectivo traslado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil,

RESUELVE:

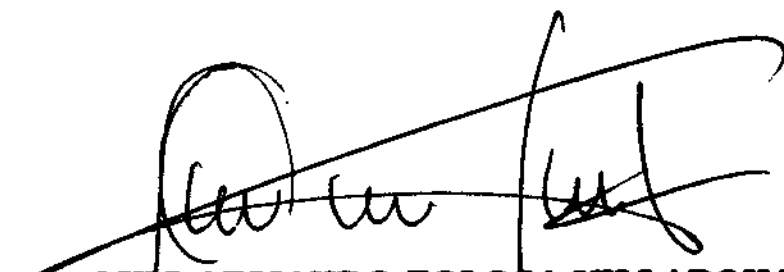
PRIMERO.- INADMITIR la demanda presentada para sustentar el recurso de casación interpuesto frente a la sentencia proferida 26 de marzo de 2019 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta,

dentro del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa que adelantó EFRAÍN SEGUNDO MIRANDA VILLALOBOS contra ROBERT EMIL FRIEBE LABORDE.

SEGUNDO.- El magistrado sustanciador selecciona positivamente el proceso para emitir pronunciamiento de fondo, de acuerdo con los motivos explicitados en la parte considerativa de esta providencia.

TERCERO.- Una vez notificada esta providencia, regrese al despacho para correr el respectivo traslado con el fin de garantizar el derecho de defensa a las partes.

Notifíquese

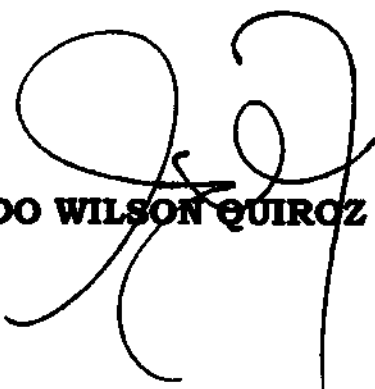


LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala



ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Radicación n. ° 47001-31-03-001-2013-00297-01



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



LUIS ALONSO RICO PUERTA



OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE



FRANCISCO TERNERA BARRIOS