



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

SC490-2024

Radicación n° 05001-31-03-015-2012-00246-01

(Aprobado en sesión de quince de febrero de dos mil veinticuatro)

Bogotá D.C., nueve (09) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Se resuelve el recurso de casación interpuesto por María Consuelo Gaitán Ospina y Juan José Estrada Velilla frente a la sentencia de 14 de diciembre del 2020 proferida por Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín. El proveído se dictó dentro del proceso de responsabilidad civil contractual, promovido por los recurrentes en contra de J.I. Urrea y Cía. S en C. en liquidación.

I. ANTECEDENTES

1. **La pretensión.** Los demandantes formularon como pretensiones principales las siguientes. Primera, que se declare que la sociedad «J.I. Urrea en Cía. en Liquidación está obligada a transferir el porcentaje de «posesión y dominio en un %4.2, a favor de JUAN JOSÉ ESTRADA VELILLA (...) y en un %4.2, a favor de MARÍA CONSUELO GAITÁN OSPINA» del inmueble identificado con F.M.I. 012-00000380. Segunda, «como consecuencia se condene a la accionada a transferir el porcentaje de posesión y dominio en un 4.2 % a favor de Juan José Estrada Velilla, y un 4.2 % a favor de María

*Consuelo Gaitán Ospina, del bien inmueble denominado Finca Santa Inés.»¹ A su turno, rogaron que se condene a la demandada al pago de las costas y gastos del proceso. Y, como pretensiones subsidiarias, que se condene a la accionada al pago de los perjuicios materiales. Sustentaron su reclamo en el incumplimiento contractual del «acuerdo privado» celebrado el 12 de junio de 1997 en la Notaría Décima del Círculo de Medellín. Solicitaron como tipo de perjuicios los siguientes: «por concepto de **daño emergente** \$2.500'000.000 a cada uno de los demandantes, correspondiente al valor monetario del 4.2 % del derecho de posesión y dominio que la demandada se ha negado a traditar». Y, por concepto de **lucro cesante** \$800'000.000 para cada uno de los demandantes, que corresponde «al valor de las rentas que hubiesen producido las sumas de dinero del valor de cada derecho no traditado». A su turno, señalaron que «en el evento que no se prueben los perjuicios referidos, se condene a pagar a la accionada, los perjuicios que se prueben en el curso del proceso». Finalmente, instaron a la condena en costas.*

2. **Fundamentos de hecho.** Se presenta lo que viene.

2.1. Los actores fundamentaron sus pretensiones en que la convocada y los señores Manuel Correa Ramírez, Juan José Estrada Velilla, María Consuelo Gaitán Ospina, Jorge Mario Cardona Muñoz y Eduardo Vélez Toro suscribieron un contrato de promesa «que tuvo por objeto formalizar mediante escritura pública la comunidad que de hecho existía y existe, sobre el derecho de dominio y posesión del inmueble denominado finca Santa Inés ubicada en el municipio de Copacabana Antioquia cuya matrícula inmobiliaria es la N. 012-00000380».

¹ Bien ubicado en el Municipio de Copacabana- Antioquia, con FMI 012-00000380, Oficina de Registro Seccional de Girardota- (Antioquia).

2.2. Según las estipulaciones contractuales, si bien en el certificado de tradición y libertad figura como propietario pleno del fundo la sociedad J.I. Urrea y Cía. S. en C. en liquidación, el inmueble pertenece en realidad a los demandantes en un 4.2 % para cada uno. En efecto, según la cláusula tercera, simultáneamente con la firma del acto referido el representante legal de J.I. Urrea y Cía. S en C., debió suscribir ante la Notaría Décima de Medellín escritura pública mediante la cual transferiría a los demás comuneros el derecho de cuota sobre la finca Santa Inés.

2.3. En ese orden de ideas, aseveraron que las partes acordaron signar el 12 de junio de 1997 a las 9:00 am, ante la referida notaría, la escritura pública de transferencia proporcional del dominio a los demás comuneros. Empero, *«dicha suscripción se hizo imposible para los comuneros adquirentes, por el incumplimiento del señor FERNANDO URREA ARBELÁEZ, quien para ese entonces era el representante legal de la accionada»*. Más aún, *«en la cláusula séptima, se consagró un procedimiento especial para liquidar las cuentas pendientes sobre mantenimiento y administración, consistente en que FERNANDO URREA ARBELÁEZ presentaría a cada comunero una relación de cuentas por gastos, con la cuenta separada para cada comunero»*. Por el contrario, el estado financiero no ha sido entregado a los comuneros demandantes. De tal modo, indicó que *«La causa para que la sociedad demandada se obligara a suscribir la escritura por los porcentajes señalados, consiste en que MARÍA CONSUELO y JUAN JOSÉ incurrieron en cuantiosos gastos de adecuación del predio, como alcantarillado, explanación, vías, acondicionamiento de redes de energía, entre otras, y como contraprestación de tales adecuaciones la sociedad suscribió el compromiso de traditar los porcentajes de posesión y dominio cuyo cumplimiento se pretende»*.

3. Posición de la pasiva. El convocado se opuso a todas las pretensiones reclamadas en el escrito inicial, en síntesis, aseveró que el acto jurídico es nulo «*por imposibilidad física de su objeto*». Además, señaló que el acuerdo privado es inoponible «*quien otorgó el acuerdo privado para formalizar la comunidad de propietarios de la finca Santa Inés, esto es el señor Fernando Urrea Arbeláez, no es titular de los derechos e intereses jurídicos de la sociedad demandada*».

4. Sentencia de primera instancia. El Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín -con sentencia del 21 de agosto de 2020- desestimó las pretensiones de la demanda.

5. Fallo de segundo grado. La Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín -en providencia del 14 de diciembre de 2020- confirmó la de primer grado en su totalidad.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. Se refirió al cumplimiento de los presupuestos procesales, al reseñar los reparos concretos planteados contra la sentencia de primer grado. De tal manera, estableció el asunto a resolver: determinar si existe prueba de la nulidad absoluta declarada en primera instancia. Al respecto, expuso lo siguiente:

2. El contrato de promesa es transitorio, ya que se extingue con la celebración del contrato prometido. La solemnidad que reviste este tipo de acto se encuentra establecida en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, el cual dispone: «1. Que la promesa conste por escrito. 2. Que el contrato a que

*la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil. 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4. **Que se determine de tal suerte el contrato**, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado». Adicionalmente, aludió que las previsiones del artículo 1502 son aplicables a las convenciones preparatorias «para que una persona se obligue para con otra por un acto o declaración de voluntad, es decir debe haber capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita».*

3. Es así como el Tribunal se ocupó de dilucidar si la declaratoria de nulidad de la promesa por ausencia de determinación del contrato prometido se configuró. Sobre tal aspecto, dijo «Para el caso que nos ocupa, el requisito que ha sido extrañado es el que establece el numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887 “4a.) **Que se determine de tal suerte el contrato**, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales». Destacó la importancia de la determinación del acto futuro, al respecto subrayó, «debe quedar claramente establecido cuál es el negocio jurídico- título- que se va a celebrar en el futuro, al punto que solo falte la tradición- modo- de la cosa».

3.1. A reglón seguido, consideró que el instrumento «allegado con la demanda, suscrito entre las partes en el proceso con la participación de otras personas, no encuentra el Tribunal que en su contenido se establezca a qué título se haría la transferencia del dominio de las cuotas reclamadas para los actores». Además, advirtió la falta de causa para la celebración del contrato definitivo. Sobre el particular estimó que:

«ni la causa para ello, sólo se señala que el titular del dominio inscrito, sobre el predio Santa Inés es la sociedad J.I. URREA Y CIA S EN C mencionando los linderos (cláusula primera); que pese a ello, el dominio y posesión pertenece a varias personas, entre

ellos los demandantes, con participación en diferentes porcentajes (cláusula segunda); que en forma simultánea a la firma de dicho acuerdo se suscribiría escritura pública por parte del representante legal de J.I. URREA Y CIA S EN C. en la Notaría 10 de Medellín con la cual trasfiera a los demás comuneros mencionados el derecho proporcional indicado (cláusula tercera); las demás cláusulas se refieren a la autorización al señor URREA para vender o permutar el predio, que no inciden en este caso».

3.2. Igualmente reiteró que, *«la determinación del negocio jurídico que se promete suscribir con posterioridad es importante y necesaria, porque como la norma lo señala, debe estar tan determinado que solo falte la tradición o el cumplimiento de formalidades legales de contrato prometido».* Por lo cual, para saber cuáles son esas formalidades, se debe tener certeza y claridad sobre el negocio jurídico futuro.

4. Así las cosas, desestimó la inconformidad planteada por el apelante al considerar que la nulidad sí se presentó (el contrato futuro no se determinó). Véase que, *«para el Tribunal es claro que en el documento denominado acuerdo, no se estableció cuál es el título que permitirá en forma legal transferir el dominio».* Conviene subrayar que el planteamiento en torno al cual el acto que el instrumento tipificó fue el cuasicontrato de *«comunidad»*, fue replicado en los siguientes términos: *«sin que se pueda aceptar la postura del recurrente, al señalar que al fijar en el acuerdo que el objeto es “formalizar una comunidad”, dicha denominación es permitida por la ley y es el título, a la luz del art. 745 CC, en el cual se hace una enumeración no taxativa de los títulos traslativos de dominio y por ello las partes pueden acordar otros; pues formalizar no es ningún negocio jurídico o contrato».* Marcó que -formalizar- al tenor de la norma significa *«revestir algo de los requisitos legales o de procedimiento, como una propuesta, un negocio, un contrato, es llevar el contrato a la formalidad, para nuestro caso».* De ahí que destacó, *«al no determinarse cuál es el negocio futuro que se elevará a escritura pública, se desconoce cuáles son las formalidades o requisitos legales que debe cumplir».*

Por otra parte, hizo hincapié en que la identificación del contrato futuro no se concreta solamente a través de la escritura pública, por cuanto se debe saber antes, *«qué negocio jurídico o contrato se formalizará con esa escritura, una venta, una permuta, una donación, una dación en pago, una transacción»*. Acentuó la dicotomía entre la demanda y el instrumento, al respecto *«en la demanda, (...) se dice que ese porcentaje del 4.2 % que reclama cada uno de los demandantes corresponde al valor de los trabajos por ellos realizados en dicho terreno, pero ello no quedó reflejado en el acuerdo, solo se menciona en la demanda, cuyos hechos no fueron aceptados por la parte pasiva»*.

Finalmente, estimó que *«si bien el art. 745 CC hace una mención de algunos de los negocios jurídicos que conlleva transferir el dominio, ello no implica que cualquier denominación que las partes realicen al acuerdo, pueda tenerse como un contrato traslativo de dominio, típico o atípico, no, sino que los negocios que conlleven esa transferencia de dominio deben cumplir y establecer claramente los requisitos y condiciones que le son propios a cada uno, y allí solo menciona algunos de ellos»*. Bajo tales consideraciones, ratificó la sentencia de primer grado.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

El actor formuló tres embates. Uno por la causal 3º del artículo 336 del Código General del Proceso -vicio de actividad-, el cual será estudiado inicialmente. Los otros dos ataques por vicios en el juzgamiento, en el marco de los motivos 1º y 2º *ibidem*.

TERCER CARGO

La censura se promueve bajo el amparo del numeral 3º del canon 336 de la norma adjetiva. Se acusa a la sentencia de haber incurrido en incongruencia, en criterio de los censores, no hubo pronunciamiento respecto de las pretensiones subsidiarias. Sobre el punto, *«el fallador en segunda instancia no realizó ni un solo renglón de motivación para sustentar el porqué no se acogían las pretensiones subsidiarias, pues consideró sin realizar un estudio de las mismas, que no era necesario al decretar la nulidad del contrato»*.

Remarcaron que, las pretensiones subsidiarias se formularon en la demanda y en la sentencia no hubo manifestación alguna, por tanto, se configuró la inconsonancia del fallo. Aludieron que *«era necesario el pronunciamiento por parte del Tribunal sobre las pretensiones subsidiarias, sin importar para nada si el contrato era o no nulo»*. El anterior planteamiento lo soportaron en que *«lo existente en el peor de los mundos fue un “vínculo jurídico cuyo incumplimiento acarrea la indemnización de perjuicios, con total independencia **de si el tratamiento jurídico que se le quiere dar sea responsabilidad contractual o no**, pues no importar (sic) si existe o no el contrato, pues la relación jurídica puede llevar a los perjuicios invocados»*.

CONSIDERACIONES

1. El cargo no se abre paso.

1.1. En virtud del inciso primero del artículo 281 del Código General del Proceso, la actividad de los jueces se circunscribe -en su ámbito decisonal- de conformidad con los límites que las partes definen en la demanda y su contestación, sin perjuicio de las declaraciones que procedan de manera oficiosa. En atención a ello, adolece de incongruencia la providencia que resuelva la controversia

con apoyo en hechos distintos de aquellos que integran la plataforma fáctica del asunto. Y cuando la providencia va más allá, o se ubica fuera de las peticiones de la demanda, pues se incurriría en su orden en decisión «*ultrapetita*» o «*extrapetita*». Adicionalmente, se debe proveer sobre todas las pretensiones y excepciones propuestas, so pena de incurrir en «*mínima petita o citra petita*».² En tal virtud, la actividad jurisdiccional está acotada por las reglas de consonancia.

2. El embate ostenta defectos de forma que imponen la desestimación del cargo. En efecto, el ataque es incompleto respecto de la causal aducida, al haberse señalado en el escrito que *«era necesario el pronunciamiento por parte del Tribunal sobre las pretensiones subsidiarias, sin importar para nada si el contrato era o no nulo, pues lo existente en el peor de los mundos fue un “vínculo jurídico” cuyo incumplimiento acarea la indemnización de perjuicios»*. En consecuencia, no ilustró a la Corte sobre el contenido preciso de las pretensiones subsidiarias que, en la demanda inicial y su reforma³, fueron planteadas en los siguientes términos: *«subsidiarias, primera que se condene a la accionada, al pago de los perjuicios materiales derivados del incumplimiento contractual del acuerdo privado celebrado por las partes (...), en sus manifestaciones de daño emergente y lucro cesante. Por concepto de daño emergente, la suma de (\$2.500.000.000) dos mil quinientos millones de pesos (...) por concepto de lucro cesante, la suma de*

2 Hernando Morales Molina. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General, Novena Edición. (Editorial ABC, 1985), Bogotá. Pág. 480.

Huelga recordar que tales límites en la actividad del juez no se ciñen exclusivamente a lo que ocurra en la primera instancia. Véase que el artículo 328 del ordenamiento adjetivo prevé que *«[e]l juez de segunda instancia deberá pronunciarse **solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante**, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley»* (énfasis de la Sala), lo que implica, por supuesto, que la autoridad judicial debe atenerse a lo que es objeto de reparo en la pretensión impugnativa, salvo los casos en que deba fallar de oficio por previsión expresa de la ley.

Sobre este tema, la Sala razonó que *«la incongruencia no se presenta solo cuando existe una disonancia entre lo invocado en las pretensiones de la demanda y lo fallado, sino que también se patentiza cuando la sentencia no armoniza con lo pedido en la sustentación del recurso (pretensión impugnativa), que indudablemente corresponde a una invocación del derecho sustancial controvertido»* (CSJ. SC4415 de 2016, rad. 2012-02126, citada en SC3918-2021 del 08 de sept.).

³ Pág. 48 a 49 «*cuaderno principal pdf*».

ochocientos millones de pesos. Segunda, en el evento, que no se aprueben los perjuicios referidos anteriormente, se condene a pagar a la accionada, aquellos perjuicios que se aprueban en el curso del proceso. De tal suerte que el cargo dejó de lado el planteamiento integral de las pretensiones subsidiarias, máxime cuando se hizo referencia a tipologías de daños.

En tal virtud, se tornaba indispensable el parangón de manera completa entre lo pedido y lo resuelto, en tanto la exigencia técnica supone la comparación -no solamente la idea de lo rogado- entre lo efectivamente pretendido y lo decidido. Al respecto la Sala ha puntualizado que *«la incongruencia de la sentencia por no estar conforme con los hechos y pretensiones de la demanda constituye un vicio de procedimiento que en principio surge de la mera comparación entre el libelo presentado por el demandante y las resoluciones contenidas en el fallo impugnado⁴»*. En consecuencia, la insuficiencia en el desarrollo de la censura no permite la demostración de la inconsonancia.

2.1. Aunado a lo anterior, el ataque incurre en mixtura. En efecto, la acusación trae una discrepancia en punto de las motivaciones del fallo. Sobre el particular, *«lo existente en el peor de los mundos fue un “vínculo jurídico” cuyo incumplimiento acarrea la indemnización de perjuicios, con total independencia **de si el tratamiento jurídico que se le quiere dar sea responsabilidad contractual o no**, pues no importar si existe o no el contrato, pues la relación jurídica puede llevar a los perjuicios invocados»*.

Bajo tal perspectiva, lo que plantean es una discusión sobre la calificación jurídica de las acciones y su incidencia en la fundamentación del fallo. Aspectos ajenos al cargo por inconsonancia⁵ que, por el contrario, son propios a la senda

4 Cfr. CSJ. SC, del 4 de abril de 2001, ref. 6439.

5 Cfr. CSJ. SC, 3729 del 2000.

de la causal primera, pues acotan vicisitudes relacionadas con la pertinencia de las disposiciones, aplicación, inaplicación, o de su hermenéutica. Se intensifica aún más el defecto técnico, cuando en la exposición del reproche se señala que: *«Se configura entonces la causal tercera de casación por cuanto la sentencia atacada no fue consonante con lo pedido y lo efectivamente resuelto, pues se dejó de resolver lo pedido. En este punto vale la pena traer a colación como la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia tiene una línea pacífica **en cuanto a la aplicación del principio de la Iura Novit Curia, y como este influye en la labor interpretativa que el Juez debe realizar sobre la demanda**»*⁶. Argumentos que se alejan del error de actividad denunciado, y que se sitúan en el de juzgamiento. En tal virtud, las manifestaciones expuestas no guardan la claridad exigida frente a la causal escogida.⁷

3. Así y todo, incluso si se pasara por alto los defectos técnicos, el cargo tampoco estaría llamado a prosperar. La incongruencia aducida no se configuró.

3.1. Dicho lo anterior, es necesario reseñar brevemente lo decidido por el Juez Dieciocho Civil del Circuito de Medellín al resolver la instancia⁸. Al desatar la apelación

⁶ Folio 7, demanda de casación, cuaderno de la Corte.

⁷ Artículo 334, numeral 2 del Código General del Proceso, *«la formulación, por separado, de los cargos contra la sentencia recurrida, con la exposición de los fundamentos de cada acusación, en forma clara, precisa y completa»*.

⁸ En su determinación, el despacho negó las pretensiones principales y las subsidiarias de la demanda, comoquiera que, en síntesis, «si el contrato fuente de las obligaciones es inválido, no se satisface uno de los presupuestos cardinales para la prosperidad de las pretensiones, generándose de manera inmediata su desmoronamiento. Téngase en cuenta que se solicitó de manera subsidiaria una indemnización de perjuicios derivados del incumplimiento contractual de la promesa pero si tenemos en cuenta que la promesa como fuente de obligaciones es inválida la causa por consiguiente, o el soporte de la pretensión también deviene o genera su decaimiento. Adicionalmente, se pretende que se condene por los perjuicios que resulten demostrados al interior del proceso, frente a esta pretensión y de cara al presupuesto demanda en forma, dentro de la estructura de la demanda no se delimitó los supuestos fácticos que darían soporte a esta segunda pretensión subsidiaria (...), ya que no es posible para el despacho entrar a realizar conjeturas por cuanto estaría sustituyendo la parte en sus pretensiones. Min 01:05:43 a 01:07:04. (Folio 223, audiencia de instrucción y Juzgamiento). el intercambio de comunicaciones entre demandante y demandada no fueron más que actos preliminares o antecedentes o, lo que es lo mismo,

propuesta únicamente por los demandantes, el Tribunal resolvió *«confirmar la sentencia proferida por el Juzgado dieciocho Civil Circuito de Medellín, en audiencia celebrada el 21 de agosto de 2020»*. En tal virtud, el proveído del *ad quem* reafirmó íntegramente las determinaciones adoptadas en el fallo de primer grado.

3.2. Así las cosas, es infructuoso el cuestionamiento de la sentencia de segunda instancia al haber sido totalmente desestimatoria de las pretensiones de la demanda⁹. Pese a lo anterior, esta Corporación ha reconocido que excepcionalmente el juzgador puede incurrir en incongruencia en providencias totalmente desestimatorias, cuando la decisión es ajena a lo debatido por las partes. Es decir, cuando se desconoce la situación fáctica puesta de presente en el litigio. Así mismo, *«igual yerro comete el funcionario judicial si tiene por probadas defensas no esgrimidas en tiempo y que eran del resorte exclusivo de una de las partes, como la prescripción, la nulidad relativa y la compensación»*¹⁰ y cuando existe exceso o deficiencia¹¹ del funcionario judicial de segunda instancia al decidir el recurso de apelación.

introdutorios, consistentes en conversaciones, deliberaciones o discusiones referidas al negocio en ciernes, carentes de eficacia jurídica pues nunca logró concretarse de modo firme, inequívoco, preciso y completo el trato que se pretendía cerrar para acomodarlo como contrato». Minuto 1:35 en adelante del audio «CP_1127111255793». A continuación, el a quo dictaminó que tampoco era procedente acceder al segundo grupo de pretensiones subsidiarias puesto que *«si bien es cierto quedó demostrada la existencia de unas negociaciones y tratativas contractuales, encaminadas a ejecutar el desarrollo del Proyecto Puerto Brisa, lo cierto es que tal como se indicara en párrafos anteriores, no fue más que un acto preliminar o introductorio, consistente en conversaciones, deliberaciones o discusiones referidas al negocio a definir, carente de eficacia jurídica pues nunca logró concretarse de modo firme, inequívoco, preciso y completo el trato que se pretendía cerrar»*.

⁹ Esto habida cuenta que *«(e)ste motivo de impugnación, en principio, es ajeno a los fallos completamente adversos a quien provoca el conflicto, en la medida que brindan una solución íntegra frente a lo requerido y sus alcances totalizadores no dejan campo para la duda o la ambivalencia. En otras palabras, se niega lo que se pide y, por ende, no puede decirse que exista una contradicción por el sólo hecho de que el reclamante insista en un propósito y el funcionario no encuentre soporte al mismo»* (CSJ SC de 18 dic. 2013, rad. 2000-01098-01).

¹⁰ CSJ. SC 3918 del 08 de septiembre de 2021.

¹¹ Sobre la deficiencia de la sentencia como causal de incongruencia, ha sostenido esta Sala que: *«(...) la falta de consonancia (...) 'ostenta naturaleza objetiva, al margen de las consideraciones normativas, la valoración probatoria o eventuales yerros de juzgamiento, y no se estructura por simple divergencia o disenso con la decisión'.* A este propósito, tiene dicho la Sala que, *'la transgresión de esa pauta de procedimiento no puede edificarse sobre la base de controvertirse el juzgamiento del caso, porque el*

4. En el caso particular, los censores denunciaron la incursión en incongruencia debido al no pronunciamiento del Tribunal respecto de las «pretensiones subsidiarias»¹². En concreto, el reproche se enfila respecto de la inconsonancia negativa¹³ (dejar de resolver pretensiones).

4.1. El fallo fue desestimatorio de las pretensiones, así que de haber una resolución respecto de la relación jurídica material aducida, el efecto integral que entraña despachar desfavorablemente las peticiones deja al margen el reproche por inconsonancia. El hecho de decidir negativamente las pretensiones del actor no lo habilita, en principio, para plantear la censura por incongruencia *extra petita*, *ultra petita* o *minima petita*.¹⁴ En otros términos, el proveído

error se estructura, únicamente, tratándose de la incongruencia objetiva, cuando se peca por exceso o por defecto (ultra, extra o mínima petita)’ (...). Del mismo modo ‘... nunca la disonancia podrá hacerse consistir en que el tribunal sentenciador haya considerado la cuestión sub-judice de manera diferente a como la aprecia alguna de las partes litigantes, o que se haya abstenido de decidir con los puntos de vista expuestos por alguna de estas...’ (...), ‘la carencia de armonía entre lo pedido y lo decidido, referida como es al contenido de la sentencia, ha de buscarse, en línea de principio, en la parte resolutive de la misma, ‘pues la causal no autoriza ni puede autorizar a entrar en el examen de las consideraciones que han servido al juzgador como motivos determinantes de su fallo» CSJ SC, 10051 del 31 de julio de 2014, Rad. n.º 1997-00455-01 se subraya).

¹² Demanda, folio 48 del cuaderno principal. Pretensiones subsidiarias. Primera- «que se condene a la accionada, al pago de los perjuicios materiales derivados del incumplimiento contractual del acuerdo privado celebrado por las partes el día 12 de junio de 1997, en la notaría 10 del círculo de Medellín. En sus manifestaciones de daño emergente y lucro cesante, de la siguiente forma por concepto de **daño emergente** \$2.500’000.000 a cada uno de los demandantes, correspondiente al valor monetario del 4.2 % del derecho de posesión y dominio que la demandada se ha negado a traiditar». Por concepto de **lucro cesante** \$800’000.000 para cada uno de los demandantes, que corresponde al valor de las rentas que hubiesen producido las sumas de dinero del valor de cada derecho no traiditado. Segunda. En el evento, que no se prueben los perjuicios referidos anteriormente, se condene a pagar a la accionada, aquellos perjuicios que se prueben en el curso del proceso».

¹³ La jurisprudencia ha dicho que «también es incongruente, y por ello impugnabile en casación, la sentencia que no declara las excepciones probadas, sobre las cuales tiene que proveer el juez, aunque no hayan sido alegadas por el demandado. Siendo un deber insoslayable del juzgador el reconocer las excepciones cuando se hallan demostrados los hechos que las constituyen, si omite hacerlo, la sentencia cae en incongruencia por *citra petita*, pues habrá dejado de decidir sobre uno de los extremos de la litis, contraviniendo de este modo el categórico mandato contenido en el artículo 306 *ibidem*». CSJ, SC, 4257 de 2020, citando a: SC, 13 jul. 1987, G.J. n.º 2427, tomo 188, p. 64 y 65.

¹⁴ Cfr. CSJ. AC, 4701 de 2016. «la sentencia impugnada confirmatoria del fallo de primer grado que negó las pretensiones de la demanda, no es susceptible de acusarse, en principio, con apoyo en la causal bajo análisis, porque al desatender las reclamaciones de la parte actora, resolvió en su integridad las súplicas y el asunto en

absolutorio tiene un cariz totalizante¹⁵ de cara al litigio: la controversia planteada se dilucidó de fondo. Más aún cuando la exigencia de la consonancia no impone que se deba trasladar literalmente las pretensiones al fallo, sino que la resolución del conflicto esté acotada de manera completa.

4.2. El Tribunal, al resolver la alzada subrayó «*de mantenerse la decisión, de declarar la nulidad absoluta del acuerdo por la falta de dicho requisito, no será necesario abordar los reparos dos, tres y cuatro que se relacionan con el cumplimiento del acuerdo y los perjuicios*». Bajo esa perspectiva, el fallador no perdió de vista los aspectos relacionados con las indemnizaciones solicitadas –*carácter de las pretensiones subsidiarias*-. Es decir, de manera expresa anunció su negativa, -a su juicio- en el evento de confirmar la nulidad absoluta, en razón a que las pretensiones resarcitorias se fundamentaron en el incumplimiento del acto y este se tornó ineficaz.

5. Corolario de lo discurrido, el ataque no prospera.

PRIMER CARGO

1. El embate se promueve bajo la égida de la causal segunda de casación. Acusó la violación indirecta de los artículos 1492, 1502, 1602, 1611, 1740, 1741, 1742 y 2469 del Código Civil, como consecuencia de errores de hecho por preterición del contenido del contrato de promesa. En síntesis, y con el fin de desvirtuar las conclusiones del *ad*

debate y, por lo tanto, no se estructura la incongruencia como consecuencia de un fallo extra petita, ultra petita o minima petita».

¹⁵ Cfr. CSJ. SC, del 4 de diciembre de 2009, ref. 200-00865. La incongruencia objetiva, es decir, según el cargo, la referida a las “*pretensiones de la acción de grupo*”, en cualquiera de sus modalidades de ultra, extra y mínima *petita*, no puede configurarse en una sentencia totalmente absolutoria, porque como se encuentra decantado, en ella se entienden resueltos, aunque negativamente, todos los pedimentos del demandante.

quem, indicó que se valoró indebidamente el contrato de promesa, pues el acto sí cumple con las solemnidades legales. Sobre el punto dijo, «*el mismo da cuenta exacta de la existencia de un contrato de promesa con todos los requisitos, sin que pueda ser nulo el contrato por el incumplimiento de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 1611 del Código Civil*».

1.1. Del mismo modo, el censor señaló que hubo cercenamiento del acto jurídico. Efectivamente, a su juicio, el contrato de promesa cumplió con el lleno de los requisitos legales. Adujo que sí se determinó el acto futuro prometido. Igualmente, indicó que las estipulaciones contractuales son claras en determinar cuál era el negocio ulterior. En tal virtud, arguyó «*el título por el cual se haría dicha transferencia se encuentra en la cláusula octava y es la transacción, veamos: “OCTAVO: Una vez protocolizada y registrada la respectiva escritura pública a que se hace alusión en este documento las partes **declaran conciliada cualquier diferencia entre los mismos** respecto de la participación real sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 012-00000380 y se comprometen a detener en los estrados Judiciales cualquier acción en curso sobre este punto.” (Destacado original)*». Ahondó, diciendo «*si el Tribunal no cercena el contenido del contrato y verifica lo que esta cláusula contempla, descubre que sí se estableció cual es el título que permitía en forma legal transferir el dominio y es la transacción*».

1.2. Así mismo, subrayó la trascendencia del error denunciado «*De no haber incurrido el Tribunal en el referido error al cercenar en su valoración el contenido del “Acuerdo privado para formalizar la comunidad de propietarios de la finca Santa Inés”, hubiera encontrado que dicho contrato contiene todos los requisitos que exige el artículo 1611 del Código Civil (subrogado por art. 89 de la ley 153 de 1987)*». En consecuencia, «*no adolecía de nulidad absoluta, pues se determinó en su cláusula octava el negocio jurídico – título consistente en la transacción y de dicho modo no se hubieran vulnerado las normas de*

derecho sustancial invocadas, acogiendo o bien las peticiones principales o subsidiarias».

CONSIDERACIONES

1. Los requisitos de formación del contrato de promesa están señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, 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 modo que, si dichos elementos no están contenidos en la referida convención, esta no producirá ninguna obligación.

2. En punto del cuarto presupuesto se impone a los contratantes la necesidad de fijar el contenido esencial del contrato que va a celebrarse: definir su objeto¹⁶ y los elementos característicos del acto.¹⁷ De tal suerte que, la especificación del contrato futuro se muestre inequívoca. A partir de ello, quedan establecidos los elementos esenciales del negocio prometido y se sabe cuáles son las exigencias que

¹⁶ Cfr. CSJ. SC, del 14 de enero de 2015 «la Sala de Casación Civil ha venido reiterando que en lo tocante a la determinación del contrato prometido -requisito exigido en el numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el 1611 del Código Civil- juega crucial papel que sus elementos esenciales –lo que excluye los naturales y accidentales- estén fijados en el precontrato, porque a fin de cuentas lo que se busca es que la promesa no resulte fuente de disputas por no saberse a ciencia cierta qué es lo que las partes se obligaron a hacer, o lo que es lo mismo, sobre qué versa el contrato prometido».

¹⁷ Cfr. CSJ. SC, del 30 de octubre de 2001, exp. 6849) «todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta 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».

deben observarse para que determinado acto surta efecto. De allí que, con los elementos vertidos en el instrumento, el juez proceda a la calificación del acto.¹⁸ Sobre las partes contratantes recae la diligencia en la redacción de los instrumentos negociales. En tal virtud, del contenido de la promesa *-elementos esenciales, naturales, accidentales-*, se debe advertir sin ambages cuál es el acto postrero por celebrarse¹⁹, bien sea un acto típico o atípico.²⁰

2.1. En el caso en concreto, el Tribunal extrañó la falta de contundencia de la promesa para determinar el negocio futuro. Esto es, a partir del estudio de las estipulaciones, se señaló que «no encuentra el Tribunal que en su contenido se establezca a qué título se haría la transferencia del dominio de las cuotas reclamadas para los actores, ni la causa para ello». Lo que lo llevó a refrendar la anulación de la convención, como consecuencia del

¹⁸ Cfr. CSJ. G.J. LXXIX. Sentencia de 24 de marzo de 1955 *«la interpretación de los negocios jurídicos constituye una cuestión de derecho cuando las partes, hallándose conformes sobre el sentido de los documentos y demás pruebas aportadas en lo concerniente al hecho de las estipulaciones materia del debate, disienten sobre la calificación legal de la convención y sus efectos jurídicos. Trátase entonces de una cuestión esencialmente jurídica, a saber: la aplicación de la ley a las estipulaciones contractuales cuya demostración aparece en el juicio»*. Sobre el punto, también CSJ.SC, 19 de diciembre de 2011 *«en lo referente a la calificación del contrato, es tradicional considerarla fuera de las posibilidades operativas de las declaraciones de las partes. La calificación del contrato, siendo como es la inserción de lo querido por los contratantes dentro de los tipos o esquemas negociales predispuestos por el ordenamiento, supone un juicio de adecuación del negocio concreto a categorías establecidas a priori por las normas, y ello, obviamente, sólo cabe hacerlo desde la óptica de las normas»*.

¹⁹ Cfr. CSJ. SC, del 14 de julio de 1998, reiterada en Sentencia de 16 de diciembre de 2013. *«El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia- es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”*.» (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp. 4724, reiterada en Sentencia de 16 de diciembre de 2013. Exp. 1997- 04959-01)».

²⁰ Cfr. CSJ. G.J. LXXIX. Sentencia de 24 de marzo de 1955. *«La interpretación de un contrato por el tribunal de instancia, es motivo de casación, con base en el inciso 1º del odr.1º del artículo 520 de C.J., cuando el sentenciador ha violado las normas sustantivas en la calificación jurídica de la convención o en la determinación de sus efectos; o, o con base en el inc. 2º del ord 1º del citado art., cuando la interpretación ha sido consecuencia de un evidente y flagrante error de hecho o de un error de derecho, en la apreciación de las pruebas concernientes al negocio jurídico»*

incumplimiento del ordinal cuarto del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -que subrogó el 1611 del Código Civil-.

A su turno, ahondó en la indeterminación con respecto al contrato futuro. En el punto, resaltó que *«Al detenernos en la lectura del documento allegado con la demanda denominado “ACUERDO PRIVADO PARA FORMALIZAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SANTA INES”, suscrito entre las partes, (...) no encuentra el Tribunal que en su contenido se establezca a qué título se haría la transferencia del dominio de las cuotas reclamadas para los actores, ni la causa para ello»*. A reglón seguido, singularizó que *«sólo se señala que el titular del dominio inscrito, sobre el predio Santa Inés es la sociedad J.I. URREA Y CIA S EN C mencionando los linderos (cláusula primera); que pese a ello, el dominio y posesión pertenece a varias personas, entre ellos los demandantes, con participación en diferentes porcentajes (cláusula segunda); que en forma simultánea a la firma de dicho acuerdo se suscribiría escritura pública por parte del representante legal de J.I. URREA Y CIA S EN C. en la Notaría 10 de Medellín con la cual transfiera a los demás comuneros mencionados el derecho proporcional indicado (cláusula tercera); las demás cláusulas se refieren a la autorización al señor URREA para vender o permutar el predio, que no inciden en este caso»*. De tal manera que, el *ad quem* al estudiar e interpretar el documento contractual, percibió que no se había establecido claramente el contrato futuro. Por el contrario, mostró cómo el instrumento se revela vacilante en la determinación del acto prometido.²¹

2.2. De tal modo, se advierte que el *ad quem* no incurrió en ningún error de hecho en la estimación de la promesa de compraventa. Y es que en la convención demandada no se

²¹ Postura que se halla en consonancia con la doctrina esbozada por esta Sala recordó que tal convenio debe contener *«un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y que se determine de tal suerte el contrato prometido, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. (...) porque siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran.»* CSJ. SC, del 14 de julio de 1998, exp. 4724.

señaló a partir de los elementos del acto, el contrato futuro. Véase que el Tribunal adujo que *«ello no implica que cualquier denominación que las partes realicen al acuerdo, pueda tenerse como un contrato traslativo de dominio, típico o atípico, no, sino que los negocios que conlleven esa transferencia de dominio deben cumplir y establecer claramente los requisitos y condiciones que le son propios a cada uno, y allí solo menciona algunos de ellos»*. Aserto que se robustece al estimar el objeto del negocio *«formalizar mediante escritura pública la comunidad que de hecho existe sobre el derecho de dominio en la finca Santa Inés y crear los mecanismos para posteriormente vender el inmueble y liquidar la comunidad»*. Tal como lo observó el juez de segundo grado, existe confusión entre la escritura pública y el acto jurídico contenido en ella. En efecto, el propósito fue protocolizar una escritura sin individualizar, a partir de los electos del acto, el acto jurídico que se pretendía solemnizar, lo que entraña el incumplimiento del ordinal cuarto del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -al no determinarse el contrato futuro-.

En tal virtud, la postura asumida por el Tribunal no resulta alejada del entendimiento que se ha otorgado a las normas que regulan el contrato preparatorio. Y es que, en efecto, obsérvese como el *ad quem* no exigió indefectiblemente que la promesa contuviera la enunciación, o nomenclatura de un tipo de contrato. Por el contrario, iteró que las partes pueden acordar su propia modalidad contractual, solamente que se debe determinar claramente en el instrumento *«dicha denominación es permitida por la ley y es el título, a la luz del art. 745 CC, en el cual se hace una enumeración no taxativa de los títulos traslativos de dominio y por ello las partes pueden acordar otros; pues formalizar no es ningún negocio jurídico o contrato»*. De allí que, no se haya formado el contrato de promesa.

2.3. Al acudir al documento contractual, observó la indeterminación con respecto al contrato futuro. En el punto, señaló lo que viene. *«Al detenernos en la lectura del documento allegado con la demanda denominado “ACUERDO PRIVADO PARA FORMALIZAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SANTA INES”, suscrito entre las partes en el proceso con la participación de otras personas, no encuentra el Tribunal que en su contenido se establezca a qué título se haría la transferencia del dominio de las cuotas reclamadas para los actores, ni la causa para ello, sólo se señala que el titular del dominio inscrito, sobre el predio Santa Inés es la sociedad J.I. URREA Y CIA S EN C mencionando los linderos»*. A su turno, al interpretar las estipulaciones estimó: *«(cláusula primera); que pese a ello, el dominio y posesión pertenece a varias personas, entre ellos los demandantes, con participación en diferentes porcentajes (cláusula segunda); que en forma simultánea a la firma de dicho acuerdo se suscribiría escritura pública por parte del representante legal de J.I. URREA Y CIA S EN C. en la Notaría 10 de Medellín con la cual transfiera a los demás comuneros mencionados el derecho proporcional indicado (cláusula tercera); las demás cláusulas se refieren a la autorización al señor URREA para vender o permutar el predio, que no inciden en este caso»*. En efecto, el Tribunal se ocupó de dilucidar el contrato de promesa. Véase que su estudio descansó en cada una de las estipulaciones contractuales. En ese orden de ideas, con respecto a la cláusula octava no hubo un cercenamiento, ya que el tenor de esta consiste en que: *“una vez protocolizada y registrada la respectiva escritura pública a que se hace alusión en este documento las partes **declaran conciliada cualquier diferencia entre los mismos respecto de la participación real sobre el inmueble.**”*²² Efectivamente, la referida cláusula no dice lo que el recurrente plantea: no señala con claridad los elementos del contrato futuro. Se limita a indicar que se conciliarán las diferencias una vez el acto esté registrado -sin mencionar la caracterización del acto-. De allí que, el error denunciado no se haya demostrado. Así mismo, lo que se advierte es una

²² Folio 8. “cuaderno principal pdf”.

disputa²³ de los censores sobre la hermenéutica del contrato por parte del juez colegiado. Confrontación que se acentúa si se tiene en cuenta que, en segunda instancia, los recurrentes adujeron que el contrato futuro era de *«formalización de comunidad.»*²⁴ Y, en sede de casación, registraron novedosamente²⁵ que el acto a celebrarse es *«una transacción»*, sin que la cláusula octava contenga esa expresión. Frente a este último tópico, vale la pena memorar que *«[l]a interpretación de un contrato (...) no es posible desestimarla por la Corte, sino al través de la alegación demostrada de un evidente error de hecho, que ponga de manifiesto incuestionablemente una arbitraria interpretación judicial de la voluntad de los contratantes (...)»*²⁶. Yerro que, como se ha razonado, no se revela notorio. En tal virtud, no se demostró el error denunciado.

3.- En definitiva, el cargo fracasa.

SEGUNDO CARGO

Los censores aducen que el fallador de segunda instancia violó directamente el artículo 1746 del Código Civil.

²³ Cuando una cláusula se presta a dos interpretaciones razonables o siquiera posibles, la adopción de cualquiera de ellas por el sentenciador no genera error evidente, puesto que donde hay duda no puede haber error manifiesto en la interpretación (Cas. Civ. de 3 de julio de 1969, CXXXI, 14). Y es apenas obvio que el yerro de facto, cuya característica fundamental es el de que sea evidente, o como lo observa la doctrina de esta Corporación, que salte de bulto o brille al ojo, sólo se presenta cuando la única estimación acertada sea la sustitutiva que se propone. Por manera que la demostración del cargo ha de conducir al convencimiento de la contraevidencia, inconcebible cuando el resultado que se censura es producto de sopesar distintas posibilidades, que termina con la escogencia de la más probable, “sin que ninguna de ellas esté plenamente contradicha por las otras pruebas del proceso”. CSJ. SC, 1304 de 2022, citando a: CSJ. SC del 30 de noviembre de 1962, XCVIII, 21; 4 mayo de 1968, aún no publicada; 20 de mayo de 1970, CXXXIV, 146 y 147” (CSJ SC del 6 de agosto de 1985).

²⁴ Folios 228 a 234. “Ampliación apelación”.

²⁵ Al respecto, esta Corporación ha sostenido que *«(...) admitir argumentos nuevos en casación, hiere la lealtad procesal, en tanto se espera que en los grados jurisdiccionales se discutan las materias fácticas objeto de su ligio, sin que pueda aguardarse al final para izar tópicos con los que se pretende una resolución favorable»* (Negritas deliberadas, CSJ SC1732-2019, citada en SC2779-2020 y AC810-2022).

²⁶ CSJ. SC, del 25 de junio de 1951. En dirección análoga: CSJ SSC del 11 de agosto de 1953, 7 de noviembre de 1953, 27 de abril de 1955, 28 de febrero de 1958, 21 de nov. de 1969, 28 de agosto de 1978, 6 de sept. de 1983 y 6 de agosto de 1985.

El ataque es conforme con la declaratoria de nulidad, sin embargo, el reproche va enfocado a cuestionar la interpretación atinente a las restituciones mutuas. Al respecto, el recurrente apuntó: *«La interpretación del artículo 1746 del código civil efectuada por el Tribunal es errónea, toda vez que dicha norma sustancial no contempla como supuesto, que para que procedan las restituciones mutuas, sea necesario que dentro del texto del acto o contrato declarado nulo se haya establecido que hubiese habido entrega de alguna cosa o dinero por parte de alguno de los contratantes».*

CONSIDERACIONES

1. El contrato de promesa está regulado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887²⁷. La referida disposición normativa establece las condiciones para que el convenio preparatorio surta efectos. A su turno, el canon 1741 *ejusdem* señala que la omisión de alguna formalidad prescrita por el ordenamiento para la validez²⁸ del acto jurídico entraña nulidad absoluta.²⁹ Sobre la temática esta sala ha indicado:

«Los requisitos de validez del contrato de promesa están señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -modificatorio del 1611 CC, a saber: (...), 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 obligación³⁰».

²⁷ El cual subrogó el artículo 1611 del Código Civil.

²⁸ 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).

²⁹ CSJ. SC, del 29 de mayo 1983 VIII, folio. 300.

³⁰ CSJ. SC, 313 del 5 de octubre de 2023.

1.1. Bajo ese entendido, una de las formas de destruir el contrato es la declaratoria de nulidad. En efecto, dicha institución se erige en una sanción al desatender los dictados normativos que informan el acto jurídico, a su turno, entraña la desaparición retroactiva de la convención. Sobre el punto, la Sala subrayó:

«(...) los efectos retroactivos de la nulidad, sin distinguir su clase, al afectar el pasado, por cuanto las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, como si éste no hubiese existido. Son estos los efectos ex tunc de la sentencia declarativa de la nulidad, que permiten suponer como lo ha dicho la Corporación que ‘el acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiese celebrado’ (G.J. CXXXII, pág. 250)».

2.2. De ahí que, la privación de los efectos jurídicos y el alcance retroactivo son elementos característicos de la nulidad. En principio, la desaparición del contrato supone restablecer a las partes a la situación anterior a la convención, de ese modo, la obligación de restituir esta precedida de un estudio factual: saber si hubo desplazamientos patrimoniales. De tal suerte que, la integridad económica de los contratantes se verá reintegrada en la medida en que se hayan ejecutado prestaciones en virtud del acuerdo de voluntades. En ese orden de ideas, el derecho a ser restituido supone que se hayan hecho erogaciones de cualquier tipo. En otros términos, que exista una modificación patrimonial en virtud del contrato.

2.3. El artículo 1746 del Código Civil otorga a las partes el derecho para ser restablecidas económicamente. La norma ha señalado, en efecto, que se: *«da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo»*. En consecuencia, para conocer cuál era el

estado anterior a la convención es menester indagar si el contrato produjo efectos económicos para las partes. De ahí que, la ineficacia del instrumento contractual deba tener calado en el ámbito de los patrimonios.

2.4. En el caso objeto de estudio, el *ad quem* negó las restituciones, ya que, en su juicio, no hubo ejecución prestacional. *«Pese a la declaratoria de nulidad absoluta, no hay lugar a determinar restituciones mutuas, como lo reclama el recurrente, toda vez que allí no se estableció tampoco, que hubiese habido entrega de alguna cosa o dinero por parte de alguno de los contratantes, no se establecieron contraprestaciones»*. De tal suerte que el Tribunal advirtió la ausencia de desplazamientos económicos. Luego, el restablecimiento es una consecuencia de la ejecución de las prestaciones. Sobre la temática, se ha señalado: *«las prestaciones recíprocas a que da lugar la declaración judicial de nulidad de un acuerdo de voluntades, reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil, dentro de las cuales están, ‘además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado..., sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas’»*.³¹ En consecuencia, la orden de restablecimiento debe recaer en un objeto prestacional efectivamente materializado por la convención. Si no existe un comportamiento de prestación, caen al vacío las restituciones mutuas. En tal sentido, esta corporación ha referido lo siguiente:

«La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbi gratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”, según se declara en el artículo 1746 del Código Civil».³²

³¹ CSJ. SC, 020 del 24 de febrero de 2003, exp. 6610.

³² CSJ. SC, del 13 de agosto de 2003, rad. 7010.

De modo que establecer si se concretaron obligaciones es determinante para la procedencia de las restituciones. De allí que la interpretación que el Tribunal otorgó al canon 1746 *ibidem* no luce equivocada.

3. En definitiva, el cargo no se abre paso.

En aplicación del inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, se impondrá condena en costas en contra de la parte recurrente. Las agencias en derecho se tasarán por el magistrado ponente y se tomará en cuenta la réplica de los opositores.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. NO CASAR la sentencia proferida 14 de diciembre del 2020 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso de la referencia.

SEGUNDO. Condenar en costas a los recurrentes. Inclúyase en la liquidación de las costas, la suma de \$10.000.000 por concepto de agencias en derecho, que fija el Magistrado Ponente.

TERCERO. DEVOLVER la actuación surtida al Tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

(con aclaración de voto)

Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Presidente de la Sala
Aclaración de voto

Hilda González Neira
Magistrada

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 58262B88A2599DFD7235EE4E5E842C68EA0AC8B5DC3E8806882D0F367E55B8FA
Documento generado en 2024-04-09