Providencia recopilada por GMH abogados
Adquiere nuestra suscripción en
www.gmhabogados.com.co/tienda-2
WhatsApp 313-8836491

República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

SC2221-2020

Radicación n.° 76001-31-03-011-2016-00192-01

(Aprobado en sesión de diecinueve de febrero de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., trece (13) de julio de dos mil veinte (2020).

Decide la Corte el recurso extraordinario de casación interpuesto por Carlos Eduardo Preciado Pazmín frente a la sentencia de 8 de noviembre de 2018, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el proceso verbal promovido por el recurrente contra Jaime Andrés Vargas Ruiz y Ana María Castro Caicedo.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones principales.

El actor solicitó que se ordenara al señor Vargas Ruiz «*cumplir el contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de septiembre de 2015, con relación à* (sic) *realizar en favor de Carlos Eduardo Preciado Pazmín lo siguiente:* «[1.] *La tradición jurídica de los siguientes bienes: a) Del vehículo de placa MJM-537; b) Del apartamento C-509 del piso 5 del Bloque C del Conjunto Multifamiliar Refugio Plaza*

Campestre; c) Del parqueadero número 35 del mismo conjunto. [2.] *A efectuar la entrega material de los bienes indicados en los literales a) y b) de la pretensión anterior.* [3.] *A la cancelación de la suma de $27.375.000.* [4.] *A la cancelación de la hipoteca* (...) *que afecta al apartamento C 509* (...). [5.] *A la cancelación de la prenda que afecta el vehículo* (...)».

Además, pidió que se condenara al citado convocado «*a cancelar la suma de $52.000.000 estipulada como cláusula penal por razón del incumplimiento de la promesa de compraventa mencionada*».

2. Pretensiones subsidiarias.

En caso de no prosperar las anteriores súplicas, el querellante reclamó que se declarara la resolución del contrato de promesa de venta, por incumplimiento del querellado, ordenando consecuencialmente «*la resolución judicial* (...) *del contrato de compraventa* (...) *contenido en la escritura pública n.° 3749 de 2 de octubre de 2015, extendida en la Notaría Novena del Círculo de Cali*».

Además, exigió imponer al señor Vargas Ruiz la misma condena consignada en el *petitum* principal.

3. Fundamento fáctico.

3.1. El 18 de septiembre de 2015 María Cristina Preciado Pazmín, apoderada general del demandante, celebró con Jaime Andrés Vargas Ruiz un contrato de «*promesa de compraventa*», en virtud del cual aquella prometió transferir a

este el predio distinguido con el folio de matrícula 370-211585 de la ORIP de Cali.

3.2. En contraprestación, el promitente comprador se obligó a pagar $520.000.000, que sufragaría así: *(i)* $55.000.000, mediante la tradición del vehículo de placas MJM-637; *(ii)* $120.000.000, «*representados en un apartamento (...) del Conjunto Multifamiliar Refugio Plaza Campestre*»; *(iii)* $36.500.000 en efectivo, pagaderos en cuatro cuotas mensuales, y *(iv)* el saldo ($308.500.000), a través de un crédito hipotecario.

3.3. La apoderada general del promitente comprador otorgó la escritura pública que recogió el contrato de compraventa prometido (n.° 3749 de 2 de octubre de 2015), pero por instrucción de su contraparte negocial transfirió el inmueble en favor de este y de Ana María Castro Caicedo, «*esposa del promitente comprador*», en cuotas idénticas para uno y otra.

3.4. Aunque «*por razones de conveniencia de ambas partes*» en ese instrumento público se estableció como precio la suma de $441.000.000, lo cierto es que «*el precio real* [seguía siendo] *el establecido en el contrato de promesa de compraventa, en cuantía de $520.000.000*».

3.5. Asimismo, en el contrato de compraventa se dejó consignado que los adquirentes sufragaron íntegramente el precio pactado, pero para esa época, el señor Vargas Ruiz «*no había hecho la tradición jurídica ante el tránsito del vehículo de placas*

MJM-637», ni tramitado el levantamiento del gravamen prendario que pesaba sobre el rodante.

3.6. El convocado tampoco había cancelado la totalidad de las cuotas en efectivo acordadas, ni transferido la propiedad del «*apartamento C-509 del piso 5 del Bloque C del Conjunto Multifamiliar Refugio Plaza Campestre*», y el «*parqueadero No. 35* (...) *del conjunto*», ni efectuado la entrega material de dichos predios, ni cancelado la hipoteca que los gravaba.

4. Actuación procesal.

4.1. Notificados del juicio, los demandados comparecieron oponiéndose a las súplicas de su contraparte, y formulando las excepciones de «*contrato no cumplido*»; «*inexigibilidad de realizar la escritura pública del bien inmueble distinguido como apartamento C-509*»; «*inexigibilidad de realizar el traspaso del vehículo*»; «*falta de legitimación en la causa por pasiva*», y «*cobro de lo no debido*».

En síntesis, alegaron que la casa de habitación objeto de la compraventa «*se encuentra actualmente bajo una condición jurídica incierta, toda vez que la señora Ana Maryory Guerrero Saldarriaga manifiesta ser la actual propietaria* (...), *dado que la aparente venta del mismo llevada a cabo el día 31 de diciembre de 2010* (...) *se trata de un posible fraude*»; y que, «*en el contrato promesa* (sic) *de compraventa* (...) *se omitió señalar la fecha, día y hora en las cuales se realizaría por parte del señor Jaime Andrés Vargas Ruiz la escritura pública de compraventa del inmueble identificado como apartamento C-509* (...), *como el traspaso del vehículo* (...) *de placas MJM-637*».

4.2. La primera instancia finalizó con sentencia de 5 de octubre de 2017, en la que se desestimaron la totalidad de las pretensiones. Inconforme con esa determinación, el actor formuló recurso de apelación.

II. SENTENCIA IMPUGNADA

El tribunal, mediante providencia dictada en audiencia de 8 de noviembre de 2018, confirmó en su integridad el fallo del *a quo*, fincándose en los argumentos que seguidamente se compendian:

(i) Pese a la validez del contrato preparatorio, «*resulta diáfano* (...) *que con la suscripción del contrato de compraventa elevado a escritura pública n.° 3749 del 2 de octubre de 2015, desaparecieron las obligaciones estipuladas en la promesa*».

(ii) Aun cuando «*en esa promesa se estipuló precio, forma de pago, así como el compromiso para comparecer el 7 de octubre de 2015 a la Notaría 21 de Cali para elevar a escritura pública el acuerdo contentivo del contrato de compraventa, lo cierto es que previo a ese día acordaron modificar el precio, la fecha y la forma de pago adelantando la suscripción de dicha escritura para el 2 de octubre de 2015, y quedando estipulado en la cláusula tercera de ese documento que el precio de la compraventa fue de $441.000.000*».

(iii) Como se declaró que el precio fue recibido íntegramente, «*la conclusión es que con la suscripción de la escritura pública desaparecieron las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa. Así, podría hablarse de la promesa de contrato formalmente, por cuanto existe efectivamente, pero jurídicamente dejó de*

existir, dejó de tener validez en el momento en que las partes acordaron acudir a la notaría y suscribir la escritura pública, inclusive, variando todas las condiciones, desde (sic) *la fecha, el precio y la forma de pago*».

(iv) Resulta inviable resolver el contrato de promesa de venta, pues «*por el efecto que tendría la celebración misma de la compraventa, no podría darle efectos o validez a la promesa, porque no podríamos cumplir ninguna de las órdenes, ya que por encima de eso estaría lo pactado y lo establecido en el contrato de compraventa*».

III. DEMANDA DE CASACIÓN

El actor interpuso el recurso extraordinario de casación contra el fallo del *ad quem*, esgrimiendo tres cargos, el primero de ellos con fundamento en la causal primera del artículo 336 del Código General del Proceso, y los dos restantes apoyados en el segundo motivo allí mismo compendiado.

CARGO PRIMERO

El casacionista denunció al tribunal por «*haber incurrido en violación directa, por falta de aplicación, de los artículos 1602, 1611, 1625, 1546 del Código Civil, 870 del Código de Comercio y artículo 89 de la ley 153 de 1887*».

Alegó que se hicieron desaparecer los débitos que adquirió el demandado en virtud del contrato de promesa, de modo que su evidente incumplimiento quedó «*impune, porque no genera la resolución del contrato como fue pedido en la demanda*». Y es que, a juicio del *ad quem*, «*todas las obligaciones asumidas en*

la promesa de compraventa desaparecen con la celebración del contrato prometido».

Añadió que «*la jurisprudencia, de modo general, ha sostenido que la celebración del contrato prometido extingue la promesa, pero ello ocurre cuando el contrato fin celebrado es un calco de la promesa, es decir, agota total y absolutamente las obligaciones que en la promesa previeron las partes. No obstante, tal rotundidad no puede sostenerse cuando la celebración del contrato prometido deja subsistentes obligaciones asumidas en la promesa de compraventa, que si no son satisfechas con la celebración del contrato prometido, siguen siendo ley para las partes*».

CARGO SEGUNDO

Se acusó al tribunal de infringir, de manera indirecta, los preceptos ya citados, además de los cánones 1740, 1741 y 1746 del Código Civil, esto como consecuencia «*de errores de hecho manifiestos y trascendentes en la apreciación de la demanda y su contestación, en tanto objetivamente el tribunal omitió el texto de la demanda y su réplica, así como eludió el examen del contrato de promesa de compraventa*».

Para el querellante, esa colegiatura no advirtió que lo pretendido (en forma subsidiaria) era la resolución del contrato de compraventa, lo que muestra «*la coligación inescindible entre* [ese] *contrato de promesa y la compraventa solemnizada mediante escritura pública n.°* [3749] *de 2 de octubre de 2015, que solo parcialmente pretendió cumplir la promesa,* (...) *qued[ando] a mitad de camino*», como puede advertirse de la confesión de su contraparte, que admitió los

incumplimientos que le fueron enrostrados, mostrando así «*la existencia de esa unidad*».

Insistió en que «*la demanda y la contestación* (...) [son] *prueba irrefragable de dos hechos fundamentales: i.- la unidad o coligación inescindible entre la promesa* (...) *y la compraventa* (...) y *ii.- que el demandado confesó la existencia de esa unidad y admitió rampantemente el incumplimiento, el que pretendió justificar con hechos ajenos a la relación contractual*».

A lo anterior adicionó que «*el tribunal pasó por alto el contenido material de la promesa de compraventa, pues no observó cómo admite el propio demandado, con alcance de confesión, que no se convino ni fecha, ni hora, ni notaría, para la celebración de la escritura pública necesaria para hacer la tradición del apartamento* (...) *del Conjunto Multifamiliar Refugio Plaza Campestre* (...), *tradición* (...) *que era parte del precio que se pagaba por la casa pero que* (...) *cayó en la indeterminación absoluta*».

Como colofón relievó que «*el tribunal se comprometió radicalmente con la validez de la promesa de la demanda, inferencia a la cual llegó luego de omitir el examen de la demanda y de la correspondiente contestación, así como el texto de la promesa y los interrogatorios de parte, pruebas a partir de las cuales es irrebatible que la demandada confesó que el contrato de promesa de compraventa trasgredía las exigencias del artículo 1611 del Código Civil, de modo que no estaba determinado el contrato prometido*».

En síntesis, «*como el tribunal hizo caso omiso de la demanda y de la contestación en que reposa la confesión del demandado sobre la ausencia de los requisitos legales de la promesa de compraventa, y como igualmente dejó de ver las carencias del contrato de promesa de compraventa* (...), *descartó equivocadamente la aplicación del artículo*

1742 del Código Civil», que imponía restituir a las partes «*al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*».

CARGO TERCERO[1]

Tras señalar la violación indirecta de los artículos 1611 y 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, por «*errores de hecho manifiestos y trascendentes en la apreciación de la demanda y su contestación*», arguyó el recurrente que el *ad quem* pretermitió la prueba de que «*el programa contractual concebido por las partes en la promesa de contrato, no se agotó con la celebración de la escritura pública n.° 3749 de 2 de octubre de 2015, sino que quedaron subsistentes varias obligaciones a cargo de la parte demandada*».

Precisó que «*la relación de doble vía entre la demanda y su contestación, deja demostrado sin lugar a duda alguna que en la réplica la demandada confesó dos cosas, una primera, que luego de la celebración de la escritura pública* (sic) *n.° 3749 de 2 de octubre de 2015, quedaron subsistentes varias obligaciones a cargo de los promitentes compradores; y adicionalmente, que estos admiten sin ambages que no las cumplieron*».

Expresado con otras palabras, en el fallo confutado se «*pasó por alto el contenido material de la demanda y la contestación, incurriendo de ese modo en error de hecho trascendente* (...) [que] *le permitió al tribunal decretar arbitrariamente el marchitamiento radical de todas las obligaciones surgidas de la promesa de compraventa, decisión a todas luces contraevidente, pues hay en el proceso prueba de*

[1] Impropiamente rotulado como «*segundo cargo*» (f. 41, cdno. Corte).

confesión (...) *que señala de modo irrebatible que la promesa no se agotó*» con la celebración del contrato prometido.

IV. CONSIDERACIONES

1. Régimen aplicable al recurso.

Es apropiado advertir que el recurso de casación en estudio se interpuso en vigencia del Código General del Proceso, de manera que todo lo concerniente al mismo se ha de regir por esa normativa.

2. La violación directa de la norma sustancial.

Cuando el cargo se construye acusando la sentencia de trasgredir, en forma directa, una norma sustancial, el censor debe acreditar que, sin alterar la representación de los hechos que se formó el tribunal a partir del examen del material probatorio, el ordenamiento jurídico imponía una solución de la controversia opuesta a la adoptada en la providencia que puso fin a la segunda instancia.

En ese sentido, la fundamentación de la acusación debe dirigirse a demostrar que el *ad quem* dejó de aplicar al asunto una disposición que era pertinente, aplicó otra que no lo era, o que, eligiendo la pauta de derecho correcta, le atribuyó efectos distintos a los que de ella dimanan, o los restringió de tal manera que distorsionó los alcances ideados por el legislador.

Expresado de otro modo, esta clase de agravio a la ley sustancial es completamente independiente de cualquier yerro en la valoración probatoria; además, su estructuración se presenta por tres vías, de contornos bien definidos: la falta de aplicación, la aplicación indebida o la interpretación errónea de la norma de derecho sustancial.

Sobre este particular, la Corte ha dicho que

> «(...) *la violación directa de las normas sustanciales, que como motivo de casación contempla la causal primera* (...), *acontece cuando el sentenciador, al margen de toda cuestión probatoria, deja de aplicar al caso controvertido la disposición* sustancial *a que debía someterse y, consecuentemente, hace actuar las que resultan extrañas al litigio, o cuando habiendo acertado en la disposición rectora del asunto, yerra en la interpretación que de ella hace, y que, por lo mismo, cuando el ataque en casación se funda en la causal que se comenta, compete al recurrente centrar sus juicios exclusivamente sobre los textos legales que considere inaplicados, indebidamente aplicados o erróneamente interpretados, prescindiendo, desde luego, de cualquier consideración que implique discrepancia con las apreciaciones fácticas del sentenciador, cuestión esta que solo puede abordarse por la vía indirecta*» (CSJ SC9100-2014, 11 jun; reiterada en CSJ SC1819-2019, 28 may.).

3. El error de hecho como modalidad de violación indirecta de la Ley sustancial.

La comisión de un yerro fáctico de tal magnitud que comporta la violación indirecta de una norma sustancial, presupone para su acreditación que, entre otras exigencias, se compruebe que la inferencia probatoria cuestionada sea manifiestamente contraria al contenido objetivo de la prueba;

es decir, que el desacierto sea tan evidente y notorio que se advierta sin mayor esfuerzo ni raciocinio.

Además, como las sentencias llegan a la Corte amparadas por una presunción de legalidad y acierto, le incumbe al recurrente desvirtuarla, para lo cual debe realizar una crítica concreta, simétrica, razonada y coherente frente a los aspectos del fallo que considera desacertados, con indicación de los fundamentos generadores de la infracción a la ley, amén de hacer evidente la trascendencia del desacierto «*en el sentido del fallo*» y atacar, de modo eficaz e integral, todos los pilares de la decisión impugnada.

En esta precisa materia, la Corte ha explicado:

> «*El error de hecho* (...) *ocurre cuando se supone o pretermite la prueba, entendiéndose que incurrirá en la primera hipótesis el juzgador que halla un medio en verdad inexistente o distorsiona el que sí obra para darle un significado que no contiene, y en la segunda situación cuando ignora del todo su presencia o lo cercena en parte, para, en esta última eventualidad, asignarle una significación contraria o diversa.*
>
> *El error "atañe a la prueba como elemento material del proceso, por creer el sentenciador que existe cuando falta, o que falta cuando existe, y debido a ella da por probado o no probado el hecho" (G. J., t. LXXVIII, pág. 313). Denunciada una de las anteriores posibilidades, el impugnador debe acreditar que la falencia endilgada es manifiesta y, además, que es trascendente por haber determinado la resolución reprochada* (...).
>
> *Acorde con la añeja, reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corporación, el yerro fáctico será evidente o notorio, "cuando su sólo planteamiento haga brotar que el criterio" del juez "está por completo divorciado de la más elemental sindéresis; si se quiere, que repugna al buen juicio", lo que ocurre en aquellos casos en que él "está convicto de contraevidencia" (sentencias de 11 de julio de*

1990 y de 24 de enero de 1992), o cuando es "de tal entidad que a primer golpe de vista ponga de manifiesto la contraevidencia de la determinación adoptada en el fallo combatido con la realidad que fluya del proceso" (sentencia 146 de 17 de octubre de 2006, exp. 06798-01); dicho en términos diferentes, significa que la providencia debe aniquilarse cuando aparezca claro que "se estrelló violentamente contra la lógica o el buen sentido común, evento en el cual no es nada razonable ni conveniente persistir tozudamente en el mantenimiento de la decisión so pretexto de aquella autonomía" (G. J., T. CCXXXI, página 644)» (CSJ SC 21 feb. 2012, rad. 2004-00649-01, reiterada en CSJ SC131-2018, 12 feb.).

Con similar orientación, se ha sostenido que

«(...) *partiendo de la base de que la discreta autonomía de los juzgadores de instancia en la apreciación de las pruebas conduce a que los fallos lleguen a la Corte amparados en la presunción de acierto, es preciso subrayar que los errores de hecho que se les endilga deben ser ostensibles o protuberantes para que puedan justificar la infirmación del fallo, justificación que por lo tanto no se da sino en tanto quede acreditado que la estimación probatoria propuesta por el recurrente es la única posible frente a la realidad procesal, tornando por lo tanto en contraevidente la formulada por el juez; por el contrario, no producirá tal resultado la decisión del sentenciador que no se aparta de las alternativas de razonable apreciación que ofrezca la prueba o que no se impone frente a ésta como afirmación ilógica y arbitraria, es decir, cuando sólo se presente apenas como una posibilidad de que se haya equivocado. Se infiere de lo anterior, entonces, que cualquier ensayo crítico sobre el ámbito probatorio que pueda hacer más o menos factible un nuevo análisis de los medios demostrativos apoyados en razonamientos lógicos, no tiene virtualidad suficiente para aniquilar una sentencia si no va acompañado de la evidencia de equivocación por parte del sentenciador (...)*» (CSJ SC, 8 sep. 2011, rad. 2007-00456-01).

4. Análisis de los cargos.

4.1. Metodología de estudio.

A pesar de que las acusaciones se fincaron en motivos de casación diversos, su argumento central gravita en torno a premisas comunes: *(i)* la pervivencia de algunas estipulaciones del contrato de promesa de compraventa con posterioridad a la celebración del negocio jurídico prometido; y *(ii)* el coligamiento existente entre ambos tipos de convenciones. Lo anterior justifica analizar de manera conjunta los tres cargos propuestos por el convocante.

4.2. Concepto y función jurídico-económica del contrato de promesa.

Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que subrogó el canon 1611 de aquella normativa[2]–), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un 'precontrato', o contrato de naturaleza preparatoria, «*en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados*»[3]. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el

[2] «La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito; 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo [1502] del Código Civil; 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a.) 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».

[3] ESCOBAR, Gabriel. *Negocios civiles y comerciales, Tomo II.* Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

Así lo enseña el precedente de la Sala:

> «*El contrato de promesa* ***tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizado de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto****. Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas.* ***Tiene su individualidad propia*** *y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que 10 configuran, desde luego*

que esos factores son de la esencia misma del contrato» (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145).

Con similar orientación, la doctrina comparada sostiene que:

«(...) *los particulares recurrirán a este especial medio de vinculación y optarán por realizar un precontrato y no un contrato en virtud de determinadas de circunstancias y con unos objetivos precisos, ya sea por la imposibilidad actual o la dificultad material o jurídica de otorgar el contrato definitivo en ese momento (por evitar dos contratos notariales, por eludir una publicidad inconveniente, porque falta alguna documentación que impida la negociación definitiva del contrato principal, etc.). Esto es, los particulares, por una serie de razones que genéricamente podríamos englobar en los conceptos de necesidad y conveniencia, recurren a la utilización del precontrato para quedar vinculados de una forma estable y segura en espera de que se allanen las dificultades que impiden concluir definitivamente el contrato principal, o que les convenga perfeccionarlo. Y al emitir su consentimiento en estos términos (...) lo único que perseguirán será encontrar un cauce adecuado que sirva eficazmente para la regulación de sus intereses*»[4].

4.3. Naturaleza de los acuerdos que pueden incluirse en el contrato de promesa.

En proveído CSJ SC, 7 feb. 2008, rad. 2001-06915-01, la Sala explicó lo siguiente:

«(...) *[E]l preliminar es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslaticia o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, "no es título traslaticio (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar" (cas. marzo*

[4]ROMÁN, Antonio. *La eficacia jurídica de los precontratos*. En: Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura (España). 1983, pp. 327-342.

22/1979 reiterada en cas. marzo 22/1988 y cas. mayo 8/2002, exp. 6763...), porque la obligación de hacer "no va destinada a la mutación del derecho real" (CLIX, pág. 88) y "...por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes ... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar —in futurum— el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos" (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763). Tampoco, por si, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo.

Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan "otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer" (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.

En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos

esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual».

Más recientemente se insistió en que

«*El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (esentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.*

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión» (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004-2014, 5 jun).

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición a la cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.

Pero los contratantes pueden sumar a esos acuerdos, que corresponden al tercer y cuarto requisitos de validez legal de la promesa (señalados en el citado canon 89 de la Ley 153

de 1887), otros que recaigan sobre la regulación anticipada de ciertas prestaciones del contrato prometido. Esto sin que pueda obviarse la posibilidad de insertar en el mismo documento disposiciones propias de otros tipos negociales, amalgamadas de forma circunstancial a las que pertenecen al precontrato.

Por vía de ejemplo, en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles –naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio–, las partes deberán acordar los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato. Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados habrán de convenir la cosa que será transferida y el precio que se pagará por ella, cuando menos[5], así como disponer el plazo o la condición que señala el momento en que se otorgará el contrato definitivo (atendiendo las formalidades *ad substantiam actus* previstas por el legislador).

En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente *a posteriori*, cuando despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado –total o parcial– del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.

[5] Dichas variables corresponden a los elementos esenciales del contrato de compraventa, acorde con el canon 1857 del Código Civil.

Ahora bien, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto –lícito– de los efectos de la negociación prometida; pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa.

De otro lado, se indicó previamente que las partes pueden concertar ciertos clausulados que, en realidad, corresponden a negocios jurídicos distintos. Tal ocurre –por citar un evento frecuente– con la entrega temporal del bien prometido en venta a cambio del pago de un canon periódico, pacto que carece de relación directa con las disposiciones propias del precontrato y del contrato prometido, y que, por lo mismo, equivale a una convención autónoma (*v. gr.*, un contrato arrendamiento), aunque coexista con la promesa en el mismo soporte documental.

4.4. ¿La celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa?

Acorde con la jurisprudencia de esta Sala,

«(...) *la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales,* ***teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio*** *en*

cuanto es un ***convenio eminentemente 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 llevarlo a cabo 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).*

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.

De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...), hubiese advertido que "el contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos» (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810).

A partir de esta singular característica, se ha sostenido que «***los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones****, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa,* ***lo es la celebración del contrato prometido***»[6], tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar:

[6] ROCHA, Salvador. *El contrato de promesa.* En: Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México). 1974, pp. 621-636.

«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. rad. 4724)

"La promesa de celebrar un contrato –en términos de ALESSANDRI– puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste". (La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial Jurídica de Chile, 2003. Pág. 841)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. "La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa." (Ibid, 842)

Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, ***lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido****..." (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724)* ***La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.***

Sin embargo, ***nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste****. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad»* (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

Como lo sugiere el precedente trasuntado, el efecto 'extintivo' que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.

En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada –precisamente– a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrebatible y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del

precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,

> «(...) *como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio.* ***Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero****, o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que* ***el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio*** (...). *[E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato*»[7].

4.5. Caso concreto.

4.5.1. Para clarificar la controversia que ocupa la atención de la Sala, resulta necesario memorar que:

---

[7] LARROUMET, Christian. *Teoría general del contrato, Volumen I.* Ed. Temis, Bogotá. 1999, p. 224

(i) Entre el señor Preciado Pazmín (quien actuó por intermedio de su apoderada) y el convocado, Jaime Andrés Vargas Ruiz, se celebró un contrato de promesa de compraventa (ff. 2 a 8, cdno 1), en virtud del cual aquel prometió vender a este el predio de la Calle 15 n.° 83B-35 de la ciudad de Cali, a cambio del pago de $520.000.000, de los cuales sufragaría $345.000.000 en efectivo, y el saldo a través de la tradición del vehículo de placas MJM-637 (tasado en $55.000.000) y el apartamento 509C del Conjunto Multifamiliar Refugio Plaza Campestre de la misma ciudad (avaluado en los $120.000.000 restantes).

(ii) El 2 de octubre de 2015, es decir, cinco días antes de la fecha convenida en la promesa, los contratantes otorgaron la escritura pública que recogía el contrato prometido (la n.° 3749), en la que se dispuso lo siguiente: «*el precio de esta venta es la suma de* ***$441.000.000****, que la parte compradora paga así: a) la suma de $132.500.000 que la parte vendedora declara* ***recibida a satisfacción****, y b) el saldo, o sea la suma de $308.500.000, con préstamo que le ha otorgado el Banco Davivienda S.A.*» (cláusula tercera, f. 10).

(iii) A partir de esas premisas fácticas, y pretextando la inobservancia del comprador de pagar el precio en la forma estipulada en la promesa de compraventa, el actor reclamó, como pretensión principal, que se ordenara el cumplimiento forzado de las prestaciones incluidas en el referido contrato preparatorio, y en subsidio, que se ordenara la resolución de la compraventa, pero por incumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo preliminar.

4.5.2. Precisado lo anterior, se advierte que las partes determinaron de una manera el precio que habría de incluirse en la compraventa, pero al momento de celebrar el contrato prometido, modificaron –de mutuo acuerdo– los alcances de ese elemento esencial de la negociación, pretextando «*razones de conveniencia mutua de* [los] *otorgantes*» de la escritura pública de compraventa (f. 35, numeral 6 del acápite de hechos de la demanda).

Consecuentemente, y siguiendo las pautas fijadas *supra*, puede colegirse que la novedosa regulación del precio incluida en la cláusula tercera del contrato definitivo sustituyó íntegramente el convenio inserto en la cuarta estipulación de la promesa, en tanto que –se itera– la voluntad orientada únicamente a celebrar posteriormente un negocio jurídico con determinadas características no puede imponerse a la que luego se exprese al definir los contornos de ese acuerdo definitivo.

La inferencia planteada no significa, como lo denunció el casacionista, suponer la extinción (por alguna de las causas que prevé el ordenamiento) de la obligación de pagar $520.000.000 en los términos señalados en la promesa de compraventa, sino el reconocimiento de que la cláusula tercera de ese precontrato no corresponde a una prestación de dar, sino a la descripción de la que se incluiría después en la compraventa –aunque se anticiparan sus efectos–, de modo que, como ello finalmente no ocurrió, por haberse pactado algo distinto en el contrato prometido, la convención temporal perdió eficacia obligacional.

De lo anterior se sigue que, al denegar las pretensiones principales de la demanda (orientadas al cumplimiento de la cláusula cuarta de la promesa de venta), el tribunal no incurrió en la trasgresión directa de la ley sustancial denunciada en la demanda de sustentación; *contrario sensu*, esa colegiatura aplicó de forma adecuada las pautas que disciplinan los contratos preparatorios.

4.5.3. Decantado lo anterior, emerge también evidente la intrascendencia de los yerros fácticos que denunció el convocante, porque al margen de que el tribunal hubiera inobservado las probanzas que, en sentir del señor Preciado Pazmín, demostraban que «*luego de la celebración de la escritura pública* (sic) *n.° 3749 de 2 de octubre de 2015, quedaron subsistentes varias obligaciones a cargo de los promitentes compradores; y adicionalmente, que estos admiten sin ambages que no las cumplieron*», su *petitum* no podría salir avante sin develar que la intención fidedigna de las partes de la compraventa consistía en trasladar al contrato definitivo las estipulaciones del precontrato.

Expresado de otra manera, para que el incumplimiento que dice acreditado el recurrente extraordinario conllevara la resolución de la compraventa, era necesario demostrar que la verdadera voluntad de los estipulantes era que el precio del inmueble enajenado correspondiera al establecido en la promesa, de modo que el que, de manera expresa, se consignó en la escritura pública n.°3749 de 2 de octubre de 2015, se tuviera como meramente aparente.

Sin embargo, el actor no hizo uso de esa potestad, ni aludió a lo largo del litigio a la simulación (absoluta o relativa) del negocio jurídico definitivo; de ahí que la Corte tenga vedado reconfigurar el clausulado del contrato de compraventa para viabilizar su pretendida resolución (o acceder al cumplimiento forzado que también se deprecó), sin trasgredir la regla de consonancia que informa el procedimiento civil.

Recuérdese que, conforme recientemente lo ilustró la jurisprudencia de esta Sala,

> «*[e]l artículo 281 del Código General del Proceso establece que: "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta. Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último".*
>
> *Esta norma (...) tiene por objeto* ***resguardar los derechos de defensa y contradicción de los litigantes a través de la imposición de límites al fallador en ejercicio de su función de juzgamiento****, evitando que aquellos* ***sean sorprendidos con decisiones inesperadas*** *que corresponden a hechos,* ***pretensiones*** *o excepciones personales que* ***no fueron alegados –ni replicados– oportunamente****.*
>
> *En otros términos, el rigor limitativo del ejercicio de la función jurisdiccional* ***exige que esta sea cumplida sin exceso, pero sin defecto, como lo ha pregonado la doctrina***[8]*, de manera*

[8] «*El principio de congruencia "tiene extraordinaria importancia, (...) pues se liga íntimamente con el derecho constitucional a la defensa, ya que este exige que el ajusticiado en cualquier clase de proceso conozca las pretensiones o las imputaciones que contra él o frente a él se han formulado, por lo que la violación de la congruencia implica la de aquél derecho; la actividad probatoria, las excepciones o simples defensas, y las alegaciones se orientan lógicamente por las pretensiones, imputaciones, excepciones y defensas formuladas en el proceso". DEVIS, Hernando. Teoría General del Proceso. Ed. Temis, Bogotá. 2017, p. 50*» (referencia propia del texto citado).

que cuando la actividad del juzgador no se ciñe a ese preciso ámbito, su decisión estará viciada de incongruencia, en alguna de estas tres modalidades: ultra petita, extra petita y mínima petita.

*Sobre la mencionada desviación del procedimiento, y sus distintas expresiones, la Sala se ha pronunciado en los siguientes términos: "A la luz del principio dispositivo que rige primordialmente el procedimiento civil, debe el juez, al dictar el fallo con el cual dirime la controversia, respetar los límites o contornos que las partes le definen a través de lo que reclaman (pretensiones o excepciones) y de los fundamentos fácticos en que se basan ante todo los pedimentos, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso, o de pretensiones que, no aducidas, asimismo deben declararse oficiosamente por el juez. A eso se contrae la congruencia de la sentencia, según lo establece el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, dirigido no sólo a disciplinar que esa respuesta de la jurisdicción corresponda con lo que las partes le ponen de presente, sino, subsecuentemente, a impedir que el juez desconozca el compromiso de fallar dentro del marco de referencia que le trazan las partes, y cuyo incumplimiento es de antaño inscrito en una de estas tres posibilidades: en primer lugar, cuando en la sentencia se otorga más de lo pedido, sin que el juzgador estuviese facultado oficiosamente para concederlo (**ultra petita**); en segundo lugar, cuando en la sentencia olvida el fallador decidir, así sea implícitamente, alguna de las pretensiones o de las excepciones formuladas (**mínima petita**); y en tercer lugar, cuando en el fallo decide sobre puntos que no han sido objeto del litigio, o, de un tiempo a esta parte, en Colombia, con apoyo en hechos diferentes a los invocados (**extra petita**)" (CSJ SC1806-2015, 24 feb.)*» (CSJ SC4966-2019, 18 nov.).

A lo expuesto cabe agregar que, como se ha precisado a lo largo de esta providencia, los pedimentos del convocante (resolución y cumplimiento) no podrían estar fincados en la desatención del clausulado de la promesa de compraventa que se celebró entre los contendores el 18 de septiembre de 2015, pues –dadas las particularidades reseñadas– ese específico acto preparatorio carece de efectos obligacionales

con posterioridad a la fecha de celebración del contrato prometido.

Esto significa que existe una talanquera jurídico-formal que impide el éxito de las pretensiones principal y subsidiaria de la demanda en estudio (que obedece a su parcial e inapropiada configuración), consecuencia que resultaba insalvable para el tribunal, con absoluta independencia de la acreditación de los hechos que el recurrente dijo pretermitidos en sus cargos segundo y tercero.

Ello equivale a decir que esas críticas carecen de relevancia, pues aun de tenerse por ciertas, la suerte del litigio se mantendría inmodificable. Y en ese sentido, los cargos propuestos por la vía indirecta no podrían abrirse paso, pues como ya se advirtió, las sentencias llegan a la Corte amparadas por una presunción de legalidad y acierto, por lo que le incumbe al recurrente desvirtuarla, efectuando una crítica concreta, coherente, simétrica y razonada frente a los aspectos del fallo que considera desacertados, con indicación de los fundamentos generadores de la infracción a la ley, evidenciando la trascendencia del error y refiriéndose a todos los cimientos de la decisión.

No en vano el numeral 2, literal a), del artículo 344 del Código General del Proceso prescribe que:

> «*En caso de que la acusación se haga por violación indirecta, no podrán plantearse aspectos fácticos que no fueron debatidos en las instancias. Cuando se trate de error de derecho, se indicarán las normas probatorias que se consideren violadas, haciendo una*

explicación sucinta de la manera en que ellas fueron infringidas. Si se invoca un error de hecho manifiesto, se singularizará con precisión y claridad, ***indicándose en qué consiste*** *y cuáles son en concreto las pruebas sobre las que recae. En todo caso,* ***el recurrente deberá demostrar el error y señalar su trascendencia en el sentido de la sentencia***» (resaltado intencional).

En palabras del precedente,

«(...) *[e]l recurso de casación* ***debe contar con la fundamentación adecuada para lograr los propósitos que en concreto le son inherentes y, por disponerlo así la ley, es a la propia parte recurrente a la que le toca demostrar el cabal cumplimiento de este requisito****, lo que supone, además de la concurrencia de un gravamen a ella ocasionado por la providencia en cuestión, acreditar que tal perjuicio se produjo por efecto de alguno de los motivos específicos que la ley expresa, no por otros, y que entre el vicio denunciado en la censura y aquella providencia se da una precisa relación de causalidad, teniendo en cuenta que, cual lo ha reiterado con ahínco la doctrina científica, si la declaración del vicio de contenido o de forma sometido a la consideración del Tribunal de Casación* ***no tiene injerencia esencial en la resolución jurisdiccional y ésta pudiera apoyarse en premisas no censuradas eficazmente, el recurso interpuesto carecerá entonces de la necesaria consistencia infirmatoria y tendrá que ser desechado*** (...)» (CSJ AC2869, 12 may. 2016, rad. 2008-00321-01).

4.5.4. Similares argumentos pueden hacerse extensivos a la alegación según la cual el tribunal pasó por alto que el contrato de promesa estaba viciado de nulidad absoluta, pues la independencia entre dicho acto preparatorio y contrato prometido –a la que se ha hecho reiterada referencia– conlleva que la invalidación del primero no se traslade necesariamente al segundo, de modo que, aun de tener por verificada la premisa propuesta por el casacionista,

la compraventa y las prestaciones que de allí se derivaron no sufrirían alteración alguna.

En adición, advierte la Sala que el aludido efecto anulatorio se hizo consistir en que en la promesa «*no se convino ni fecha, ni hora, ni notaría, para la celebración de la escritura pública necesaria para hacer la tradición del apartamento* (...) *del Conjunto Multifamiliar Refugio Plaza Campestre* (...), *tradición* (...) *que era parte del precio que se pagaba por la casa pero que* (...) *cayó en la indeterminación absoluta*». Sin embargo, olvida el impugnante extraordinario que ese predio no se estaba prometiendo en venta –caso en el cual esas precisiones serían ineludibles–, sino que se incluyó como parte del precio que pagaría el promitente comprador.

Por consiguiente, la mera descripción de lo que se pagaría era suficiente, pues si al amparo de lo dispuesto en los preceptos 1518 y 1864 del Código Civil el precio de la compraventa puede ser determinable, más aun podrá serlo en la promesa que le antecede:

> «*Si, pues, la compraventa existe cuando el precio es determinable (artículos 1518, 2 y 1864, 2 C.C.), la Corte no encuentra razón valedera para sostener que la promesa de venta sea ineficaz cuando el precio de la venta prometida, sin embargo de no aparecer determinado en aquélla, sí es determinable con las bases que para conocerlo con certeza se establecen en el contrato. De que el ordinal 4° del artículo 89 precitado establezca que la promesa de contrato, para su validez, tiene que determinar el contrato prometido, no puede seguirse necesariamente que se excluya la posibilidad de estipular un precio determinable: la determinación del contrato prometido, cuando de compraventa se trata, no sólo es compatible sino que se aviene con la determinabilidad del precio de la venta*» (CSJ SC, 8 jul. 1977, no publicada).

Más recientemente se reiteró que en el contrato de compraventa

> «(...) *son elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se haga, y la escritura pública como la solemnidad ad substantiam actus, sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componentes del contrato concurran de la manera preestablecida en la ley. Por consiguiente, los sujetos del contrato han de quedar individualizados en el texto de la promesa máxime cuando también son los propios de esta última relación convencional.* ***Por lo que atañe al precio, puede él ser determinado o determinable****, acorde con la permisión de los artículos 1864 y 1865; en tal virtud,* ***si el contrato prometido se puede perfeccionar aún en el suspenso de que el precio sea determinable, no existe ningún impedimento para que en la promesa ocurra otro tanto****. En cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública —como es lo que dice el precepto—, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble*» (CSJ SC, 12 mar. 1990).

5. Conclusión.

Conforme quedó expuesto, no se verificó la trasgresión directa de la norma sustancial de la que pretendió prevalerse el actor, ni se acreditó tampoco la existencia de los yerros fácticos que enrostró al tribunal, de modo que la impugnación extraordinaria que formuló el señor Preciado Pazmín contra el fallo de 10 de octubre de 2018 no está llamada a abrirse paso.

V. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. NO CASAR la sentencia que el 8 de noviembre de 2018 proferió la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el proceso verbal promovido por Carlos Eduardo Preciado Pazmín contra Jaime Andrés Vargas Ruiz y Ana María Castro Caicedo.

SEGUNDO. CONDENAR a la demandante al pago de las costas procesales de esta actuación. En la liquidación respectiva, inclúyase la suma de seis millones de pesos ($6'000.000), que señala el Magistrado Sustanciador como agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

AUSENCIA JUSTIFICADA
ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE