



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

HILDA GONZÁLEZ NEIRA
Magistrada ponente

AC2111-2021

Radicación n.º 11001-31-03-026-2016-00782-01

(Aprobado en sesión virtual de veintitrés de abril de dos mil veintiuno)

Bogotá, D. C, dos (2) de junio de dos mil veintiuno
(2021)

La Corte se pronuncia sobre la admisibilidad de la demanda presentada por José María Garzón Arango, para sustentar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia proferida el 6 de junio de 2018, por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso instaurado por Papelería y Tipografía Dinamarca Ltda. en Liquidación contra el aquí recurrente.

I. EL LITIGIO

A. La pretensión

La compañía actora solicitó declarar la nulidad absoluta de la escritura pública de compraventa n° 213 de

6 de febrero de 2013, protocolizada junto con el demandado ante la Notaría Cincuenta y Seis del Círculo de Bogotá, “*por carecer de los requisitos legales, como lo es el no pago del precio*” e incumplir “*la normatividad tributaria y notarial vigente al momento de [la] suscri[pción]*”.

En consecuencia, reclamó condenar al comprador a restituir el predio objeto de la precitada enajenación, ubicado en la calle 13 n° 8-53 (hoy calle 12B No. 8-53), local 2 del Edificio Bancoquia de esta ciudad, pagar “*los frutos naturales o civiles percibidos o que se hubieren podido percibir*”, hasta la fecha de la entrega efectiva y sufragar las costas del proceso. Deprecó, además, ordenar la cancelación de los gravámenes registrados en el folio respectivo.

Subsidiariamente, pidió ordenar al convocado pagar el precio comercial de la propiedad para el momento de la negociación, estimado en \$1.419.004.500, más los intereses moratorios legales, so pena de rescindir el contrato, previo reconocimiento de los daños y perjuicios ocasionados, tasados en \$60.000.000.

B. Los hechos

1. Aprovechándose de la necesidad e ignorancia de Juan Carlos Cárdenas Meza¹, representante legal de la Papelería y Tipografía Dinamarca Ltda. en Liquidación, José María Garzón Arango, logró, mediante engaños, la

¹ Quien fue declarado interdicto por el Juzgado Séptimo de Familia de Bogotá, entre el 24 de junio de 1992 y mayo de 2012 (Proceso radicado con el número 1992-01328).

suscripción de una hoja en blanco para elaborar la promesa de compraventa del local comercial 2 del edificio Bancoquia de esta capital por un precio de \$50.000.000, del cual solo le canceló la suma de \$1.000.000, pidiéndole guardar absoluta discreción para evitar “*envidias*” y no poner en peligro sus vidas.

2. Ante los requerimientos telefónicos del vendedor, con el fin de obtener el pago del saldo insoluto, el comprador le recriminó por la existencia de múltiples deudas de administración, impuestos y embargos de jurisdicción coactiva y judiciales sobre la propiedad, amenazándolo con denunciarlo penalmente si seguía llamándolo.

3. Al solicitar una copia del aludido acto preparatorio en la Notaría Cincuenta y Seis del Círculo de Bogotá, Cárdenas Meza obtuvo un ejemplar de la escritura pública de compraventa No. 213 de 6 de febrero de 2013, evidenciando que aquella hoja “*se convirtió en la última página*” del citado documento, donde se plasmó, como valor del bien el de \$1.419.004.000, de los cuales, según la cláusula tercera, se le habían entregado \$950.000.000, hecho completamente alejado de la realidad.

4. El demandado arrendó el inmueble a un tercero, pactando un canon mensual de \$10.000.000, enriqueciéndose sin justa causa, pues no sufragó el irrisorio monto convenido y mucho menos pagó las deudas por

administración² e impuesto predial³ del local y, aun así, consiguió el instrumento público cuestionado y su inscripción.

5. En atención a la denuncia por estafa agravada interpuesta por el afectado, el 23 de noviembre de 2013, ante la Fiscalía 324 Seccional de esta urbe, se llevó a cabo audiencia de conciliación, donde Garzón Arango aceptó deberle la suma de \$50.000.000, empero manifestó no contar con los recursos suficientes para saldar la obligación.

6. El proceder del supuesto comprador ha irrogado ingentes perjuicios al actor, quien *“sin tener en cuenta el real valor del inmueble [ni que] el poder adquisitivo del dinero en Colombia es diferente al [de] Estados Unidos, donde residió por más de 20 años y por el largo estado de incapacidad mental que vivió, pensó que (...) era un platal similar que recibir 50 millones de dólares”*.

C. El trámite de las instancias

1. Admitida la demanda y notificado el convocado, se opuso a las pretensiones de su contraparte, argumentando la inexistencia *“del derecho pedido”, “mala fe del vendedor”, “pago del precio pactado” e “insuficiencia del poder otorgado”*. [Folios 355 a 365, c.1]

² Según la administración de la copropiedad se debían cerca de mil millones de pesos por cuotas de administración e intereses.

³ Se adeudaban las contribuciones correspondientes a los años 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

2. El *a-quo* declaró, oficiosamente, la nulidad absoluta del negocio jurídico demandado, por recaer sobre objeto ilícito; ordenó la restitución del predio y el pago de frutos civiles en cuantía de \$446.621.382,09 en favor del actor, y la cancelación de las respectivas anotaciones registrales, incluida la inscripción de la demanda. El vencido en juicio apeló. [Folios 495 a 497, c. 1]

D. La sentencia impugnada

Después de evocar las clases de invalidez que pueden afectar un convenio, centró su atención en aquella producida por “*objeto o causa ilícita*”, memorando la facultad-deber del juzgador de declararla de oficio “*cuando el respectivo vicio se evidencie de la simple lectura del acto o contrato*”.

Al analizar el particular, corroboró la existencia de un embargo sobre el local comercial enajenado mediante la escritura pública No. 213, para su fecha de confección (6 feb. 2013), cuya cancelación solo se produjo el 19 de abril de ese año, de donde devenía adecuada la determinación emitida por su inferior funcional.

Al abordar el estudio de la tesis expuesta por el inconforme, encaminada a defender la validez del contrato “*porque el pago del precio se pactó a plazo indeterminado [y] la tradición se sometió a condición*”, debiendo diferenciarse entre

uno y otro instituto -título y modo- para verificar su eficacia, el *ad-quem* desechó el ataque, con base en el criterio jurisprudencial de esta Corporación, según el cual:

«el objeto obligacional [de la compraventa], que se concreta en la prestación consistente en hacer tradición de la cosa, de enajenarla, de hacerla ajena, debe satisfacer las exigencias legales, entre las que se destacan, para los efectos precisos del despacho de este cargo, que la anotada enajenación de la cosa corporal o incorporal, “no esté prohibida por Ley” (artículo 1866 del Código Civil). Y está claro que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las Leyes (artículo 1523 ib.). De suerte que si un contrato de compraventa recae sobre una cosa cuya enajenación está prohibida, tiene objeto ilícito» (CSJ, 4 feb. 2013, rad. 2018-00471-01, reiterando sentencia de 3 de septiembre de 1952).

Como del instrumento público materia de la litis se desprendía el conocimiento de la referida circunstancia por parte del comprador, quien así lo dejó expresamente plasmado en la cláusula cuarta, también resultaba acertada la negativa a reconocer al recurrente la posibilidad de “repetir lo pagado por un objeto ilícito”, por así establecerlo el artículo 1525 del Código Civil y, de cualquier manera, tal aspecto no fue confutado por el impugnante, cuyos reproches restantes se dirigieron a afirmar “la capacidad del vendedor, la solvencia económica del comprador [y] la forma en que se abonaría el precio”.

Por consiguiente, ratificó la determinación del *a-quo*.

II. LA DEMANDA DE CASACIÓN

La acusación se erigió sobre tres cargos. Los dos primeros por la vía de la violación directa de la ley sustancial (núm. 1º, art. 336 del C. G. del P.); y el último, subsidiario, por la senda de la segunda causal (núm. 2º, ídem).

PRIMER CARGO

Se imputó la violación, por errónea interpretación del numeral 3º del artículo 1521 del Código Civil, pues el sentenciador *ad-quem* dejó de lado la distinción entre el contrato como título traslativo de dominio y el registro como modo de transmitir, efectivamente, la propiedad, desconociendo que, para la fecha de la inscripción de la compraventa celebrada con la demandante, ya se encontraban cancelados los embargos decretados, tanto por la jurisdicción coactiva como por la justicia laboral.

Dicha tesis, sostenida por varios doctrinantes y “equivocadamente abandonada” por la Corte, “debe ser retomada”, pues una hermenéutica como la actual “en la práctica no tiene aplicación o gracia”, en tanto, “si el inmueble se encuentra embargado, la inscripción en el registro es imposible, sin necesidad de la nulidad absoluta”.

SEGUNDO CARGO

Con soporte en la misma causal del anterior ataque, el casacionista cuestionó la inaplicación del canon 1746 del Código Civil.

Lo anterior, por cuanto únicamente se tomó en consideración lo dispuesto en el canon 1525 *ejusdem*, cuyos efectos adversos impuso, de modo exclusivo, en su contra, pese a estar acreditado que ambos contratantes conocían los gravámenes existentes sobre el inmueble materia del convenio. Y si bien el Tribunal se relevó de analizar el tópico, aduciendo ausencia de reproche, él si cuestionó tal razonamiento al protestar por “*la mala fe o el a sabiendas atribuido*” por el juzgador de primer grado, manifestación suficiente para tener por censurado el punto.

Además, agregó, la norma empleada hace alusión a “*lo pagado por un objeto o causa ilícita, mas no a los frutos civiles o de otro orden*”, temas regulados por el precepto desconocido, donde se exigía valorar la buena fe del demandante para favorecerlo con el pago de los frutos civiles, aspecto no verificado en el *sub júdice*.

TERCER CARGO

Apoyado en el segundo supuesto del artículo 336 del Código General del Proceso, el inconforme censuró la violación indirecta de los preceptos 961, 962, 963, 964 y 1746 del ordenamiento civil, al no dar por probado, estándolo, que su contendora, “*a sabiendas, celebró el contrato*”

cuyo objeto era ilícito”, pues si él sabía de la existencia de los embargos, con mayor razón los conocía el vendedor del local.

Para su demostración aseguró que, de acuerdo con el contenido de la escritura pública confutada y el interrogatorio de parte del representante legal de la firma convocante, él era consciente de la afectación que pesaba sobre el bien raíz y por tanto no debió beneficiársele con la condena al pago de frutos civiles.

CONSIDERACIONES

1. Característica esencial de este instrumento de defensa es su condición extraordinaria, en virtud de la cual no todo desacuerdo con lo resuelto, permite adentrarse en su examen de fondo, siendo necesario cimentarla en alguna de las causales taxativamente establecidas.

En la misma dirección, esta Corporación ha sostenido la ineludible obligación de respaldar la inconformidad mediante una demanda que *«llene todos los requisitos formales exigidos por la ley para ella, cuya omisión total o parcial conduce, por mandato expreso de la misma ley, a la inadmisión de la que ha sido defectuosamente aducida»* (AC, 28 nov. 2012, rad. 2010-00089-01, reiterada en AC2709, 19 oct. 2020, rad. 2017-00076-01).

2. La admisión del libelo depende, entonces, del acatamiento cabal de las formalidades del artículo 344 del Código General del Proceso, entre ellas, la designación de las partes, una síntesis del sumario, de los hechos y de las pretensiones materia del litigio y la formulación separada de los cargos en contra de la providencia recurrida, con la exposición de sus fundamentos en forma clara, precisa y completa.

El escrito, de ninguna manera, puede ser análogo a un alegato de instancia, pues se requiere una explicación y demostración clara de las específicas trasgresiones en que incurrió el sentenciador, por ello *«los argumentos que se esgriman no pueden quedarse en meras generalizaciones, o afianzarse en la totalidad de lo acontecido en el litigio, o aludir globalmente a lo probado en el proceso, o reprochar de forma abstracta las decisiones adoptadas, actitudes todas que harán inadmisibles la acusación que en tales condiciones se formule»* (AC 28 sep. 2004; AC3769, 9 jul. 2014, rad. 2008-00530-01; AC8516, 13 dic. 2017, rad. 2011-00529-01; AC2820, 5 jul. 2018, rad. 2013-00033-02; AC339, 15 feb. 2021, rad. 2017-00009-01).

Esa claridad y precisión no constituyen, *per se*, cargas irracionales para impedir acceder a la casación, sino requerimientos mínimos impuestos por los postulados elementales de la lógica, sin que pueda quedar limitada a un escueto discurso retórico, especulativo o de confrontación de criterios con los expuestos en la sentencia, pues el censor tiene la tarea de enervar la presunción de legalidad y acierto, de la cual goza ese pronunciamiento.

2.1. Cuando los reparos se enfilan por la senda de transgresión directa de la ley, no basta la citación indiscriminada de normas sustanciales que constituyan base esencial del fallo o que hayan debido serlo; resulta imperativo exponer, adicionalmente, la manera como el enjuiciador las quebrantó, esto es, la discusión ha de ceñirse a *«la cuestión jurídica sin comprender ni extenderse a la materia probatoria, por lo que debe estructurarse en forma adecuada cómo se produjo la vulneración ya por tomar en cuenta normas completamente ajenas al caso, pasar por alto las que lo regían o, a pesar de acertarse en la selección, terminar reconociéndoles implicaciones que no tienen»* (AC3599, 27 ago. 2018, rad. 2015-00704).

2.2. Tratándose de la causal segunda de casación, a más de la invocación de los mandatos de la anotada naturaleza, se le impone al recurrente la carga de manifestar la manera como el enjuiciador las vulneró.

Por consiguiente, el censor deberá discutir los razonamientos basilares y los instrumentos persuasivos sobre los cuales cimentó el fallador su decisión, con el objeto de desvirtuarlos, señalando la incidencia de los yerros de apreciación probatoria cometidos y la forma como éstos llevaron a la desatención de los preceptos materiales aducidos en el libelo, amén de la inconsistencia entre lo acreditado, objetivamente, por las probanzas singularizadas en el reproche y las conclusiones del juzgador.

No obstante, *«no cualquier yerro de esa estirpe es suficiente para infirmar un fallo en sede de casación, sino que se requiere que sea*

manifiesto, porque si se edifica a partir de un complicado proceso dialéctico, así sea acertado, frente a unas conclusiones también razonables del sentenciador, dejaría de ser evidente, pues simplemente se trataría de una disputa de criterios, en cuyo caso prevalecería [el] del juzgador, puesto que la decisión ingresa al recurso extraordinario escoltada de la presunción de acierto (CSJ SC de 9 de agosto de 2010, rad. 2004-00524-01» (subrayado fuera del texto) (CSJ SC1905, 4 jun. 2019, rad. 2011-00271-01, retirado en SC003, 18 ene. 2021, rad. 2010-00682-01).

3. Ninguno de los cargos formulados en la demanda de casación satisface los requisitos legales establecidos por el legislador y por ello, serán inadmitidos.

3.1. En la primera censura, dirigida por la vía directa, el recurrente omitió la carga de señalar los cánones de derecho sustancial inobservados por el Tribunal, porque si bien denunció la violación del artículo 1521 del Código Civil, por errónea interpretación, tal precepto no es de contenido material, tal como lo ha decantado la Corte en diversos pronunciamientos, por no tratarse de una norma «que atribuya, declare, modifique o extinga relaciones jurídicas, puesto que[,] simplemente[,] (...) relaciona los elementos que debe reunir toda declaración de voluntad para que produzca efectos» (CSJ, SC022, 22 mar. 1979, reiterada en AC 4858, 2 ago. 2017, rad. 1998-01235-01).

En esas condiciones, la argumentación del recurrente es, a todas luces, insuficiente para sustentar la causal de casación invocada.

3.2. En el segundo embate sí se denunció la inaplicación de cánones de la predicha categoría (961, 964 y 1746 del Código Civil) y el tercero se fundó en la transgresión indirecta del último; sin embargo, de una atenta revisión al plenario, es fácil advertir la ausencia de la alegación de tales falencias en el recurso de apelación impetrado contra el fallo de primera instancia, ratificado integralmente por el *ad-quem*.

El casacionista reprochó que se le negara el reconocimiento de los valores pagados para adquirir el inmueble objeto de la compraventa y las mejoras plantadas en él, por el hecho de haber obrado “*a sabiendas*” de la existencia de los embargos vigentes sobre el predio para la fecha de la negociación (6 feb. 2013); empero, para condenarlo al pago de los frutos en favor de su contendiente, no se analizó si ella obró de buena fe, como lo mandaba la regla 1746 *ejusdem*.

Tales asertos no fueron abordados al apelar la sentencia dictada por el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá, pues en su alzada el vencido en juicio se limitó a aseverar la licitud del contrato por haberse logrado el levantamiento de los gravámenes de la jurisdicción coactiva y laboral, antes de surtirse el registro de la escritura pública; la capacidad legal del vendedor para obligarse; la inexistencia de pacto alguno que lo constriñera a cancelar, en un lapso determinado, las deudas del local; el pago del precio acordado; su solvencia económica para hacerlo y el mejoramiento del bien.

Como se observa, el inconforme nada dijo en esa oportunidad procesal acerca de la aplicabilidad del canon 1746 sustancial al pleito, como tampoco reclamó analizar si el representante legal de la vendedora obró de buena fe para otorgarle el derecho a cobrar frutos civiles o si, por el contrario, debía extenderse a ella la sanción prevista en el 1525 del mismo compendio, como ahora, de manera novedosa, lo exige.

4. Aunado a los reparos que vienen de consignarse, el escrito introductor no satisface los presupuestos para su selección de oficio, pues el fallo no vulneró los derechos y garantías constitucionales de las partes, ni les irrogó agravios susceptibles de reparación; no amenaza la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, ni compromete el orden o el patrimonio público; y, contrario al criterio personal del inconforme, tampoco se requiere un pronunciamiento unificador de jurisprudencia respecto de la temática discutida.

Las razones anotadas ratifican la inadmisión del libelo.

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la demanda presentada para sustentar la impugnación extraordinaria interpuesta contra la sentencia de 6 de junio de 2018, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso reseñado.

SEGUNDO: En su oportunidad devuélvase el expediente a la corporación de origen. Anótese su salida.

Notifíquese

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA