



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

SC1964-2022

Radicación n.º 11001-31-03-006-2013-00359-01

(Aprobado en sesión de nueve de junio de dos mil veintidós)

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022).

Se decide el recurso de casación interpuesto por el convocante frente a la sentencia de 20 de mayo de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el trámite que promovió Edgar Vélez Duque contra Metrosur Ltda. – en liquidación (en adelante, Metrosur).

ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

El actor pidió que se ordene a su contraparte «*dar cumplimiento a los contratos de [promesa de] permuta, celebrado el 30 de junio de 2010, y de promesa de compraventa de 15 de julio de 2010 (...) proced[iendo] al correspondiente desenglobe de los locales mencionados en los (...) hechos de la demanda, por encontrarse dichos*

locales en un predio de mayor extensión (...)). Asimismo, reclamó que «se condene a la parte demandada al pago de los perjuicios ocasionados por no haberse cumplido los contratos», los cuales tasó en \$1.327.683.867 –\$602.513.867 por concepto de daño emergente y \$725.170.000 a título de lucro cesante–.

2. Fundamento fáctico.

2.1. El 30 de junio de 2010, los litigantes celebraron un contrato de «promesa de permuta», mediante el cual el convocante se obligó a transferir el predio con matrícula inmobiliaria n.º 157-3837, ubicado en el municipio de Chinauta, y valorado en \$550.000.000, a cambio de: (i) un primer abono de \$20.000.000 en efectivo; (ii) veinticuatro «módulos comerciales (...) ubicados en el plano de la reforma del Centro Comercial Metrosur»¹, avaluados en un total de \$350.000.000; y (iii) \$180.000.000 pagaderos mediante cheque, que se

¹ Los aludidos «módulos comerciales», identificados por los contratantes con una numeración individual, hacen parte de los locales comerciales 101 a 109 del Centro Comercial Metrosur, en la forma que seguidamente se compendia:

MÓDULO	LOCAL	M.I.	MÓDULO	LOCAL	M.I.
119	101	50S-40118553	145	107	50S-40118559
153	102	50S-40118554	160	107	50S-40118559
155	103	50S-40118555	161	107	50S-40118559
147	105	50S-40118557	136	108	50S-40118560
158	105	50S-40118557	137	108	50S-40118560
108	106	50S-40118558	142	108	50S-40118560
133	106	50S-40118558	143	108	50S-40118560
159	106	50S-40118558	162	108	50S-40118560
107	107	50S-40118559	103	109	50S-40118561
134	107	50S-40118559	138	109	50S-40118561
135	107	50S-40118559	141	109	50S-40118561
144	107	50S-40118559	164	109	50S-40118561

entregaría el día del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

2.2. El 15 de julio de la misma anualidad se celebró entre las partes un segundo contrato, esta vez de «*promesa de venta*», a través del cual la sociedad demandada se obligó a transferir al actor cinco «*módulos comerciales*» adicionales, denominados B-129, B-148, B-149, B-156 y B-157, que hacen parte del «*Local 104*» del Centro Comercial Metrosur. Lo anterior, a cambio de un pago de \$76.000.000.

2.3. El señor Vélez Duque cumplió con todas las prestaciones a su cargo. Sin embargo, Metrosur no atendió las suyas, pues no transfirió los módulos individuales convenidos, sino cuotas de dominio de los locales del Centro Comercial Metrosur –equivalentes al área total de los módulos–. Además, no realizó la tradición del «*módulo 133*», perteneciente al Local 106.

2.4. Expresado de otro modo, Metrosur «*nunca realizó el desenglobe de cada uno de los módulos ofrecidos*», requisito imprescindible para perfeccionar la tradición, sin que pueda pasarse por alto que «*la parte demandante nunca tuvo conocimiento que los locales que adquirió (...) se encontraban englobados dentro del predio de mayor extensión, y la parte demandada nunca informó (...) sobre la existencia de ese vicio oculto*».

2.5. El incumplimiento de la vendedora ha impedido al señor Vélez Duque transferir los «*módulos comerciales*» a terceras personas, lo que a su vez le ha dificultado atender

varios créditos bancarios que adquirió para pagar el precio pactado, y que garantizó con hipotecas constituidas sobre otros inmuebles de su propiedad.

3. Actuación procesal

3.1. Enterada del auto admisorio de la demanda, Metrosur propuso las excepciones tituladas «*inexistencia de contrato de permuta y/o resolución del mismo por mutuo disenso entre las partes por imposibilidad de la vendedora Metrosur Ltda.*»; «*contratos cumplidos por parte de Metrosur e incumplidos por Edgar Vélez Duque*»; «*carencia de causa para incoar la acción*» y «*temeridad y mala fe en el demandante*».

3.2. En el decurso de la primera instancia se ordenó vincular al proceso al Grupo Cano Valencia S.A., pretextando su condición de litisconsorte necesario de la parte pasiva. Notificada de esa determinación, la sociedad dijo «*adherirse*» a las defensas que planteó la demandada, a las que sumó las denominadas «*contrato cumplido por el Grupo Cano Valencia y Edgar Vélez, contenido en la escritura n.º 2.034 del 14 de julio de 2010*» y «*prescripción*».

3.3. Mediante sentencia de 18 de julio de 2019, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá declaró de oficio «*la nulidad absoluta de los contratos de promesa de permuta celebrado entre las partes el día 30 de junio de 2010, modificado el 14 de julio de 2010 y de promesa de compraventa celebrado el 15 de julio de 2010*». En consecuencia, condenó a la convocada a «*devolver al demandante (...) a título de restituciones mutuas, la suma de*

\$5.000.000», y al señor Vélez Duque a restituir «los inmuebles entregados con ocasión del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de julio de 2010, correspondiente (sic) a los módulos B-129, B-148, B-149, B-156 y B-157 del local 104 del Centro Comercial Metrosur».

Ambas partes interpusieron el recurso de apelación.

SENTENCIA IMPUGNADA

El tribunal modificó parcialmente la sentencia materia de alzada, únicamente para precisar la suma que la convocada debía restituir a su contraparte, que tasó en «\$7.344.028 por concepto de capital corregido monetariamente y \$3.225.000 por intereses». En lo demás, mantuvo lo decidido por el fallador *a quo*, con apoyo en los siguientes argumentos:

(i) Durante el juicio se estableció que «las partes celebraron sendos contratos, uno de promesa de compraventa de unos locales ubicados en el Centro Comercial Metrosur y, otro de promesa de permuta con un objeto similar, de lo que se deduce sin mayor esfuerzo que se trató de actos mercantiles, que se rigen por la consensualidad».

(ii) Esas negociaciones «no cumplen con el requisito del numeral 4 del artículo 1611 del Código Civil, por cuanto no se indicaron los linderos de los locales prometidos, ni mucho menos del predio de mayor extensión, temática respecto de la cual la jurisprudencia ha precisado que cuando el negocio verse sobre el dominio de un inmueble “el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado”».

(iii) Ciertamente, *«si en las referidas promesas no se alindieron los locales que se estaban prometiendo, no podía el a quo tomar una decisión distinta a la de declarar la nulidad de las mismas, sin perjuicio de que se precise que al estar cumplido el contrato de permuta, no resultaba viable retrotraer sus efectos, como lo resolvió el Juzgado cognoscente, y sin que las partes controvirtieran tal decisión».*

(iv) Comoquiera que *«la consecuencia obvia de la nulidad declarada es dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa, no es posible analizar si existieron vicios al no haberse desenglobado los inmuebles objeto de la misma, habida cuenta que los vicios ocultos sólo son predicables cuando el contrato de compraventa ya se ha celebrado, no de la promesa de compraventa, aunque se hayan adelantado prestaciones con ocasión de ésta, conforme se deduce de lo reglado en el artículo 934 del Código de Comercio, y acá esos contratos de compraventa no se cuestionaron».*

(v) En lo que atañe a *«las restituciones mutuas ordenadas en primera instancia, se observa que en el numeral “cuarto” de la sentencia se dispuso “Ordenar al demandante, Edgar Vélez Duque, restituir dentro de los cinco días (5) siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a la sociedad demandante, Metrosur Ltda. en liquidación, los inmuebles entregados con ocasión del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de julio de 2010; correspondiente a los módulos B-129, B-148, B-149, B-156 y B-157 del local 104 del centro comercial Metrosur (...); ordenamiento que no solo no fue objeto de reparo alguno sino que se ajusta a la decisión principal».*

(vi) En contraposición, *«lo que concierne al numeral “tercero” [en el que se establece el monto que ha de restituir al convocante la promitente vendedora] deberá adicionarse a la corrección monetaria dispuesta el pago de los intereses legales a la tasa del 6%, liquidación*

que se realizará hasta la fecha de esta sentencia en estricto acatamiento de lo reglado en el artículo 283 del Código General del Proceso».

(vii) Frente a los frutos civiles «generados por los locales, la Sala no puede dejar de lado que la parte actora manifestó que no los había podido explotar, y para acreditar tal hecho allegó fotos que dan cuenta de esa circunstancia, sin que el extremo demandado hubiera probado en contrario, y en esas precisas circunstancias no se realizará condena por tal concepto».

(viii) Aun cuando el actor alegó haber sufrido un «perjuicio material» (...) por la presencia de un «vicio oculto» (...) téngase en cuenta que la nulidad oficiosa decretada (...) tan solo da lugar a las restituciones mutuas, lo cual descarta de tajo la posibilidad de analizar los demás aspectos del incumplimiento endilgado, pues, nulado el convenio, irrelevante resulta analizar si el defecto aludido existió y si se cumplió o no con las obligaciones correlativas».

DEMANDA DE CASACIÓN

Al sustentar su impugnación extraordinaria, el convocante formuló cinco cargos. El primero al amparo de la causal *ídem*, y los demás por la senda de la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

CARGO PRIMERO

El señor Vélez Duque alegó que la sentencia dictada por la colegiatura *ad quem* viola de forma directa los artículos 1611 del Código Civil y 899 del Código de Comercio. Para fundamentar su censura, sostuvo:

(i) El precepto «89 de la Ley 153 de 1887 y el subrogado artículo 1611, en ningún momento hacen la exigencia expresa ni taxativa que se deban citar los “linderos” del inmueble en los contratos de promesa de permuta o de compraventa celebrados».

(ii) No está en discusión «el valor de la matrícula inmobiliaria que a su vez contiene el certificado de tradición, que es un documento ad substantiam actus, es decir, no existe otro medio idóneo para demostrar –sobre todo en predios debidamente consolidados– no sólo la propiedad sobre el bien inmueble, sino su tradición, ubicación y linderos, porque cada Local del Centro Comercial posee su correspondiente Matrícula Inmobiliaria, de esta forma los contratos no están concebidos en términos vagos u oscuros, y los inmuebles están plenamente identificados».

(iii) Es cierto que el «Decreto 960 de 1970 en su artículo 31 sí exige expresamente la identificación por linderos, pero, nótese que es un requisito legal para que el Notario pueda expedir las correspondientes escrituras, esto es: una exigencia para el Notariado y Registro». Ello refleja la «interpretación errónea del artículo 1611 numeral 4 y demás normas pertinentes aplicadas, puesto que no se analizó que al asignarse este número de matrícula a los predios, todos los Locales y lo que ellos incluyen tienen determinado de antemano sus respectivos linderos, en un inmueble construido hace más de treinta años (30) de otra forma no podría el Distrito asignar arbitrariamente otra ubicación material o espacio a los inmuebles».

(iv) Los certificados de tradición aportados permiten la plena identificación de los inmuebles prometidos en venta, pues la matrícula inmobiliaria «cumple con las exigencias para la correcta identificación de los inmuebles, máxime si se analizan las numerosas anotaciones marginales como producto de negociaciones de más de 25 años sobre los mismos inmuebles y en la misma Notaría 56,

que exponen de forma diáfana y sin mayor dubitación que no hay falsa tradición, que ésta es legal para la ubicación de los mismos Locales, mientras que se encuentran acreditados los linderos y propiedad en la escritura 3175 del 24 de noviembre de 1997».

(v) El yerro del tribunal conlleva una «deficiencia analítica que a su vez ha incidido de forma grave en la parte resolutive de su sentencia, al declarar restituciones con afectación grave para el demandante y devoluciones monetarias irritas, situación que sería diferente para la parte actora si se hubieran reconocido sus derechos contractuales y el agravio sufrido, con un análisis contundente y ajustado jurisprudencialmente a la legalidad de los contratos y al accionar entre las partes lo cual hubiese conducido irremediabilmente a observar el ordenamiento legal y la demanda en total plenitud».

(vi) Dejando de lado la irregularidad que se consideró configurada, «concurren los requisitos de eficacia y validez jurídica porque los contratos contienen todos los elementos que para tal efecto consagra el artículo 1611 del Código Civil norma que fue interpretada erróneamente, y el problema jurídico que se plantea es transparente y ajustado a las exigencias legales».

CARGO SEGUNDO

Tras alegar la infracción indirecta de los artículos 1501, 1502, 1511, 1517, 1518, 1611, 1618 a 1622, 1740 a 1742, 1746 y 1864 del Código Civil y 899 del Código de Comercio, el señor Vélez Duque expuso:

(i) El contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de julio de 2010 «contiene la dirección y el área de los respectivos bienes: “Centro Comercial Metrosur, propiedad horizontal,

ubicado actualmente en la Cra. 73 n.º 57 R 12 Sur de la ciudad de Bogotá D.C. Centro Comercial que fuera construido (...) sobre el lote denominado tres segregado del predio Metrosur – lote matriz».

(ii) En idéntico sentido, «consta en las correspondientes Matriculas Inmobiliarias y Certificados de Tradición de los Locales cuyos linderos generales y especiales se hayan contenidos, no sólo en el plano de la copropiedad, como cosas esenciales y de la naturaleza de los contratos (artículo 1502 del C.C.) que pertenecen y son consecutivos al mismo Modulo 5 del Centro Comercial Metrosur P.H., en donde se encuentran las áreas o Locales negociados por las partes. De igual manera en la Escritura 3175 del 24 de noviembre de 1997».

(iii) Asimismo, «la Escritura 4179 del 31 de agosto de 1992 citada en los Certificados de Tradición contiene el Reglamento de la Copropiedad. [y allí] los bienes inmuebles no han quedado indeterminados», debiéndose agregar que «ya existen escrituras públicas para los bienes prometidos en la promesa de permuta, copias que fueron aportadas por la pasiva, lo cual significa que ya contienen todos sus elementos identificantes».

(iv) Ello muestra que el tribunal «aplicó indebidamente la codificación civil y no analizó: i.- que ninguno de los contratos se encuentra dentro de las específicas causales de nulidad absoluta ya que no tienen ni objeto ni causa ilícita; ii.- que se expresan causas reales y lícitas con las solemnidades del caso; iii.- que no incurrieron en omisión de requisito o formalidad prescrito por la ley en consideración de la naturaleza misma del contrato; iv.- las partes que los otorgaron no son incapaces absolutos».

(v) Por consiguiente, «el ad quem menospreció la identificación de los bienes, y no tuvo en cuenta las escrituras para el contrato de promesa de permuta del 30 de junio de 2010, escrituras No:

2040 de 14 de julio de 2010; 2056, 2060, 2058, 2057, 2062, 2059, 2061 de 15 de julio de 2010; 3301 de 25 de noviembre de 2010; todas por parte de Metrosur Ltda., en Liquidación; 3202 de 11 de noviembre de 2010 venta del Grupo Cano Valencia SAS; 3479 de 15 de diciembre de 2010: escritura de aclaración por parte de Metrosur Ltda., en Liquidación, todas elaboradas en la Notaria 56 del Circulo de Bogotá D.C., escrituras que contienen los respectivos alindamientos generales y especiales de los inmuebles aquí en litigio».

CARGO TERCERO

También con sustento en la causal segunda del artículo 336 citado, el actor anunció la *«violación indirecta de la ley sustancial por falta de aplicación de los artículos: 1496, 1546, 1602, 1608, 1613, 1614, 1615, 1760, 1850, 1861, 1884, 1889, 2056, del Código Civil; artículos: 822, 861, 870, del Código de Comercio, y demás normas concordantes»*, debido a *«errores de hecho por falta de apreciación de unos medios probatorios aportados al proceso y ausencia de valoración de otros»*. El anterior cuestionamiento puede sintetizarse así:

(i) El tribunal, bajo premisas equivocadas, no analizó lo atinente a *«los vicios ocultos y redhibitorios, y el incumplimiento de las demandadas»*, obviando que durante las instancias se recaudó copiosa evidencia de esas irregularidades.

(ii) Es incontestable que *«el despacho nunca se pronunció sobre lo resuelto por la DIAN mediante oficio No 1022 del 26 de abril de 2017 (...). Tampoco sobre los contratos, y todas las aportadas con el libelo introductorio de la demanda (...); no abordó el estudio del recurso de apelación radicado el 22 de agosto de 2019; [los] certificados de tradición No 50S-40118554 (...), 50S-40118554 (...), 50S-40118558 (...),*

50S-40118560 (...) y 50S-40118561; ni los Testimonios de: Manuel Antonio Cano Bermúdez, José María Rodríguez Jiménez, Tulio Alberto Ortegón Ibáñez, Héctor Jaime Buitrago Gutiérrez, Edgar Vélez Duque, Martha Esperanza Gómez Bello».

(iii) El *ad quem*, entonces, «incurre en error de hecho manifiesto al omitir el contenido de los medios probatorios documental y testimonial en razón que no observo las declaraciones como confesión ficta de las partes y pruebas fehacientes del incumplimiento de las demandadas», así como al pretermitir «el interrogatorio de parte celebrado el día 15 de octubre de 2013 para (sic) el señor Manuel Antonio Cano Bermúdez, [que] demuestra las profundas contradicciones entre lo dejado de cumplir y lo observado en los contratos».

(iv) Según lo manifestó el citado declarante, «Edgar Vélez Duque no disponía del dinero para finiquitar la negociación. [Pero] si el señor Vélez no tiene la plata, cómo se explica que compre a otros copropietarios. Para demostrar que sí se disponía del dinero para cumplir con el compromiso, están los extractos bancarios y se puede ver fácilmente con las compras efectuadas por el Sr. Vélez a otros copropietarios, que desvirtúa fácilmente su argumento en tanto que están las matrículas inmobiliarias adosadas al proceso».

(v) De igual modo, «Incurre en error de hecho el respetado *ad quem* al no contemplar como medio de prueba los certificados de tradición, como tampoco tuvo en cuenta lo establecido en el contrato del 15 de julio de 2010 ni lo argumentado en el recurso de apelación del 22 de agosto de 2019 y reafirmado el 2 de febrero de 2021. ¿Qué establece la cláusula octava del contrato de compraventa?: “...si alguno de ellos no pudiere suscribir el correspondiente título se declarará resuelto el contrato “sobre el correspondiente módulo” sin que se causen perjuicios o indemnizaciones a ninguna de las partes...”. Desde otra perspectiva, la parte vendedora disponía de seis meses para cumplir».

(vi) Tampoco se consideró que «la Sociedad Metrosur Ltda., en liquidación recibió el pago por un módulo, vitrina, o coeficiente sobre el cual no tenía la propiedad, específicamente sobre el Módulo B-152 del Local 102, con Matrícula Inmobiliaria No 50S-40118554, y no cumplió con la respectiva escrituración en tanto que prometió vender éste módulo (B-152) que no le pertenecía, y así la legislación contemple la venta de cosa ajena, en este caso hizo entrega de un bien con fraude al promitente comprador, porque pertenece a Henry Munevar Montaña, según figura en el Certificado de Tradición».

(vii) Igualmente, omitió el *ad quem* que «las demandadas no se presentaron a la Notaría en la fecha pactada para suscribir las escrituras del contrato de promesa de compraventa del 15 de julio de 2010, ni analizó el incumplimiento sobre el Módulo B-137 del Local 108 con Matrícula Inmobiliaria No 50S-40118560, negociado en 30 de junio de 2010, e incluido en el documento otrosí del 14 de julio de 2010, saneamiento de deuda por conceptos de administración ante el Centro Comercial con el consiguiente proceso ejecutivo».

(viii) La magistratura de segundo grado se abstuvo de analizar «los daños causados por el promitente vendedor con el fracaso para el señor Vélez en las negociaciones adelantadas con el señor Tulio Alberto Ortigón Ibáñez por su incumplimiento contractual y por los vicios ocultos, con memorial de solicitud de devolución de arras con aplicación de la Cláusula penal daños que están claramente estipulados en el peritaje ordenado por el despacho, y que deben ser resarcidos por las sociedades aquí involucradas».

(ix) No se reparó en la solicitud de «aplicar del artículo 44 de la ley 190 de 1995 para levantar el velo corporativo de estas sociedades, lo mismo que la aplicación del artículo 37 de la ley 142 de 1994. Esto es confirmado por el apoderado de la pasiva en su recurso de reposición del día 28 de junio de 2016 al hacer referencia al Grupo

Cano Valencia SAS: "...Adquirió uno de los bienes involucrados en la permuta entre el señor Edgar Vélez Duque y la Sociedad Metrosur Ltda., en Liquidación, del día 30 de junio de 2010", lo cual la convierte en parte procesal como actor contractual, Grupo que pretende ser excluido según la declaración del a-quo».

(x) El ad quem «cae en error de hecho al no apreciar los medios de prueba, es decir cercena absolutamente la prueba, porque falta hacer la transferencia del módulo B-133. Igualmente no dan aplicación al artículo 1889 del Código Civil "...si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos", en razón a que están perfectamente determinados en los contratos los coeficientes y las áreas vendidas».

(xi) No es cierto que los contratantes hubieran dejado sin efecto los negocios jurídicos preparatorios con la celebración de otro posterior, «en tanto que existen las pruebas de parte del señor Vélez que éste en ningún momento ha deseado, declarado o desistido del compromiso, o prescindido del negocio. Si hubiese sido así no hubiera instaurado esta demanda, ni radicado la solicitud de evicción, ni hubiera convocado a conciliación, ni hubiera pagado algunos impuestos prediales, ni asistido a reuniones de copropietarios, ni pagado cuotas de administración».

(xii) El fallo recurrido excluyó de toda responsabilidad «al Grupo Cano Valencia SAS, ignorando lo ordenado por el artículo 61 del C.G.P., porque sus actos llevan de forma implícita la concausalidad y esencia del derecho afectado para el demandante aquí en litigio, y tienen plena validez y eficacia porque emanan de todos los actores contractuales. Por esta razón tanto el a-quo como el Ad-quem al no declarar probada esta falta contractual y no aplicar estrictamente el artículo 165 del C.G.P., y demás normas concordantes, incurren en error

de hecho en la apreciación de los medios probatorios aportados al proceso porque no declararon el incumplimiento».

(xiii) Es evidente que «la ley no obliga a permanecer en la indivisión. Por parte del señor Edgar Vélez Duque no ha existido desistimiento tácito ni expreso como lo demuestra la asistencia a reuniones con Secretaria de Gobierno de Bogotá D.C., para tratar asuntos del desenglobe 11 de diciembre de 2012, la constitución de la póliza de seguro, la cancelación de honorarios por peritaje, la asistencia permanente al Centro Comercial y su participación en las Asambleas de Copropietarios, que demuestran fidedignamente, que no existe la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento con sus obligaciones contractuales».

(xiv) Así las cosas, «sea que el señor Manuel Antonio Cano Bermúdez niegue la existencia del Contrato de Permuta, o el Contrato de Promesa de Compraventa entre las partes: los derechos, daños y perjuicios del señor Edgar Vélez Duque no pueden quedar en el limbo, y el representante legal de las sociedades aquí involucradas, debe salir al saneamiento y cumplimiento de lo ofrecido, así pretenda hacer recaer la relación contractual en una de sus Sociedades familiares, como es el denominado Grupo Cano Valencia S.A.S., lo cual no le exonera y por el contrario, le vincula y obliga inexorablemente a cumplir con los compromisos adquiridos como parte de la relación contractual».

CARGO CUARTO

Arguyendo nuevamente que el tribunal incurrió en «violación indirecta de la ley sustancial: i.- por falta de aplicación, artículos: 756, 1494, 1880, 1893, 1895, 1914, 1915, 1916, 1918, 2341, del Código Civil y demás normas concordantes; artículo 925, 936 del Código de Comercio; ii.- por errores de hecho por falta de apreciación de los medios probatorios aportados al proceso y ausencia de valoración de

otros, artículos: 166, 174, 205, del Código General del Proceso», el casacionista anotó:

(i) Se pretirieron todos los elementos de juicio que mostraban «*la existencia previa de los vicios ocultos y redhibitorios*», yerro que obedece a la desatención de «*las reglas probatorias de la conducencia, la pertinencia y la utilidad del medio de convicción así como tampoco la conducta y el referente negocial de las partes en especial el de las demandadas*».

(ii) Con el interrogatorio de parte de Manuel Antonio Caro Bermúdez; las escrituras públicas contentivas de los contratos de compraventa; el testimonio del contador de las convocadas, y las copias de una demanda de reparación directa promovida por Metrosur, quedó demostrado que la convocada sabía «*desde hace más de dieciséis años del no desenglobe y no registro de la escritura 3175 de 1997, antes de la celebración de los contratos, y que realizaba negociaciones mercantiles como: arriendo de los locales de las sociedades, o compra-ventas de tipo inmobiliario en el Centro Comercial como consta en los certificados de tradición que el ad quem no tuvo en cuenta para verificar que la Sociedad Metrosur Ltda., en Liquidación, si hacia negocios*».

(iii) Refulge que «*las demandadas pretenden desviar la atención con el falaz argumento de que “fue su socio quien administró y manejó la Sociedad”, y que, por lo tanto, no conoció ninguno de los planos, ni los intentos de reforma, ni de divisiones, ni las escrituras complementarias para suplir las falencias de la Escritura 3175 del 24 de noviembre de 1997. Estas irregularidades fueron subsanadas con las escrituras: 2020 del 29 de julio de 2003, y la 2257 del 13 de agosto de 2004, de la Notaría 56 de Bogotá D.C., firmadas por el Señor Fabio Corredor Andrade como su socio en la construcción del Centro Comercial*

Metrosur P.H., falencia que se desvirtúa con la tradición histórica de sociedad Metrosur Ltda., narrada en acápite anteriores».

(iv) El tribunal dejó de analizar «*la afirmación del contador de las demandadas que (sic): “...Él fue a la oficina como dos o tres veces a decirle a don Manuel, que él no había comprado un segundo piso ni sabía que había división con el mezzanine...”*, que no sólo reafirma que el señor Vélez no fue informado de la existencia del nivel de mezzanine, sino que contradice lo dicho por el señor Manuel Antonio Cano Bermúdez, lo cual se transluce de forma diáfana como vicio oculto y redhibitorio existente antes de la negociación. Este vicio oculto impidió la negociación de arriendo con opción de compra con el Banco de Bogotá que estaba interesado en todo el Local “...cuando hicieron papeles de estudio con el banco, el banco no los acepto en esa forma, porque no era dueño del 100% del Local, que no era dueño del mezzanine...” Según narra el contador de la sociedad Metrosur Ltda., en Liquidación».

(v) Incluso, «*constituye una aceptación expresa de los vicios ocultos y redhibitorios: la demanda iniciada por el aquí permutante y vendedor, Sociedad Metrosur Ltda., en contra de la Secretaría de Gobierno de Bogotá D.C., radicada 5 Junio 2012 bajo el número 2012-925 ordinario acción de reparación directa, ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (...) por el no registro de la Escritura 3175 del 24 de noviembre de 1997, y los daños causados».*

(vi) De igual manera, «*no fueron apreciados los contratos celebrados entre las partes, ni la contestación de la demanda por parte de la Secretaria Distrital de Gobierno de Bogotá D.C., el 30 de abril de 2013 para Metrosur Ltda., en Liquidación, en donde narra fidedignamente el desarrollo del incumplimiento por parte de la Sociedad Metrosur Ltda., en Liquidación por no cumplir con la obligación de registro y los vicios ocultos al momento de suscribir el contrato. Tampoco el ad quem tuvo en cuenta las declaraciones de los testigos, ni las*

afirmaciones del demandante, ni las declaraciones de las demandadas, y demás actuaciones al interior de la copropiedad Centro Comercial Metrosur P.H., entre otras».

(vii) En resumidas cuentas, «al incurrir en violación indirecta de la ley sustancial por falta de aplicación de algunas normas legales, el respetado ad quem no observó a plenitud, que se satisface lo ordenado por los artículos 756, 1494, 1880, 2341, y demás, referentes a los vicios ocultos y redhibitorios y a la responsabilidad del vendedor, sin otorgarle plena observancia a la realización de los derechos consagrados en abstracto por el derecho objetivo, y que se deben observar los ordenamientos legales y los precedentes doctrinales de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al respecto, los cuales tienen fuerza vinculante conforme a la jurisprudencia».

CARGO QUINTO

Invocando el motivo segundo de casación, el convocante alegó la infracción *«indirecta de la ley sustancial: i.- por falta de aplicación artículos: 63, 66, 769, 1508, 1515, 1516, 1521, 1603, 1616, 2343, 2356, del Código Civil y demás normas concordantes; artículos: 834, 835, 863, 871 del Código de Comercio; ii.- por errores de hecho por falta de apreciación de los medios probatorios aportados al proceso y ausencia de valoración de otros, artículos: 78 #1, 79 #5, 80, 81, 191 # 2, 186, 240, 241, 242, 264, 268 del Código General del Proceso.; Constitución Política Artículo 83».*

En síntesis, el recurrente dijo:

(i) El tribunal obvió la «inducción y manipulación de parte del Señor Manuel Antonio Cano Bermúdez en las negociaciones efectuadas entre las partes, así como el referente conductual y negocial

(...), *la forma fidedigna, las anomalías existentes antes de firmar los contratos, y el dolo y mala fe del promitente vendedor, entendiendo que no hay error de conducta en el accionar de las demandadas, expertas en esta clase de lides comerciales».*

(ii) El demandante, *«siendo aconsejado e inducido por el promitente vendedor señor Cano Bermúdez, constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad para comprarle a los demás copropietarios, posición abusiva y dominante sobre una persona con nula experiencia en esta clase de negocios».*

(iii) La colegiatura de segundo grado no cuestionó *«si no es temeridad y mala fe reportar como robados los libros de contabilidad, y denunciarlos dos meses después ante la autoridad competente, sin que se haya dado aviso a la Administración del Centro Comercial, o a la oficina de celaduría del mismo, libros en donde supuestamente estaban registradas todas las negociaciones».*

(iv) También dejó de valorar *«la conducta de las demandadas en su relación contractual, como indicio y no se dio por demostrado, a pesar de estarlo, que hay dolo y que la demandada actuó de mala fe como lo demuestra su conducta».*

(v) El tribunal debió responder si *«¿no es obrar de mala fe el aportar certificaciones de su contador señor José María Rodríguez Jiménez, siete años después de robados los libros de contabilidad, en la cual certifica que: “...la venta de las áreas las realizó el Grupo Cano Valencia SAS para cumplir una negociación realizada con el señor Edgar Vélez Duque...”*, cuando en el interrogatorio de parte el señor Cano Bermúdez dice lo contrario? (...) *¿no es mala fe trasladar el pago total de los impuestos prediales por el nivel de mezanine o segundo piso al promitente comprador? (...) ¿no es mala fe que continúe solicitando la*

propiedad del segundo piso cuando ya lo ha vendido a la Secretaría de Gobierno de Bogotá D.C.?».

(vi) La colegiatura de segundo grado «no estudió que la mala fe y la intención dolosa en que incurrió el demandado aparece acreditada (sic) de forma patética, (indicios, documentos, declaración de testigos, dictamen pericial), no solo con su actuación sino con el referente conductual aportado, en el cual figura la intención inequívocamente dolosa y la mala fe. Entonces, está acreditada en cabeza del demandado “la clara intención de inferir daño y la mala fe e imprudencia manifiesta” en contra de lo consagrado en el artículo 83 de la Constitución Nacional».

(vii) Tampoco advirtió «un vicio oculto con intención dolosa y mala fe al no entregar la escritura del Módulo 133, perteneciente al Local 106, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50S-40118558, como puede comprobarse con un análisis detallado a los Certificados de Tradición aportados, porque continua a nombre de la señora Luz Garnica. Situación igualmente válida para el Módulo B-152 del Local 102, con Matrícula Inmobiliaria No 50S-40118554, que no cumplió con la respectiva escrituración en tanto que éste módulo no le pertenecía».

(viii) Pese a la trascendencia del punto, de cara a probar la mala fe de las opositoras, no se reparó en el hecho de que «la sociedad Metrosur Ltda. supuestamente había perdido los libros de contabilidad el día 1 de Octubre de 2010, con denuncia ante la Estación 19 de Policía de Ciudad Bolívar el día 7 de Diciembre de 2010 (esto es más de 2 meses después de ocurrido el supuesto hecho), situación que en ningún momento comunicó a la Oficina de Celaduría encargada de la vigilancia, ni reportó tal hecho a la Administración del Centro Comercial».

(ix) Por lo anterior, «se puede inferir de forma meridiana, que concurren los requisitos de eficacia y validez jurídica que demuestran de

forma nítida, la mala fe y la intención dolosa de las aquí demandadas, y los perjuicios para el demandante, por virtud, que tanto el a-quo como el Respetado ad quem, no observaron la conducta contractual de las partes. Toda esta relación negocial, estaba perfectamente detallada para que los juzgadores de instancia, hubieran dictado sentencia a favor del aquí demandante por los daños y perjuicios padecidos».

(x) Recapitulando, «el tribunal debió haber aceptado las pretensiones del actor, consistentes en que se declarara el incumplimiento de los contratos, el daño emergente y lucro cesante, y la indemnización de perjuicios por vicios ocultos y redhibitorios, en los más de once años de efectuada esta negociación sin que haya producido para el afectado ninguna utilidad, tan sólo perjuicios (...). Por consiguiente, la declaratoria de nulidad absoluta y las restituciones mutuas ordenadas en su resolución, y la no observancia del total del petitum de la demanda, perjudican de manera grave el patrimonio del aquí recurrente».

CONSIDERACIONES

1. Análisis formal de los cargos.

1.1. Para refrendar la decisión del juzgador *a quo*, la colegiatura de segunda instancia advirtió que las promesas de permuta y de compraventa que ajustaron las partes de este litigio estaban viciadas de nulidad, pues allí no quedaron registrados los linderos especiales de los «módulos comerciales» que Metrosur prometió enajenar al demandante Vélez Duque, ni tampoco otros datos que permitieran establecer con claridad el objeto del contrato prometido.

A renglón seguido, el tribunal explicó que el contrato de promesa de permuta había sido cumplido, por lo que –en línea con lo que se concluyó en la sentencia de primer grado– no era viable retrotraer sus efectos. Finalmente, precisó que *«si la consecuencia obvia de la nulidad declarada es dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa, no es posible analizar si existieron vicios al no haberse desenglobado los inmuebles objeto de la misma, habida cuenta que los vicios ocultos sólo son predicables cuando el contrato de compraventa ya se ha celebrado»*.

1.2. Perdiendo de vista las reglas de técnica que gobiernan el recurso de casación, los fundamentos de la decisión del *ad quem* solo fueron abordados en tres de los cinco cargos de la demanda de sustentación; puntualmente, en el cuestionamiento inicial, donde se alegó que las normas que gobiernan el contrato de promesa no exigen la inclusión de los linderos de los inmuebles a enajenar; en el cargo segundo, donde se advirtió que los referidos linderos podían deducirse del texto de las convenciones, en conjunto con otros documentos; y en un aparte del cargo tercero, en el que se afirmó que la promesa de permuta conservaba vigencia.

En los demás segmentos de su impugnación, el señor Vélez Duque se ocupó de temáticas que no tuvieron ningún protagonismo en la sentencia de segunda instancia, como *«la existencia previa de los vicios ocultos y redhibitorios»* en los inmuebles que constituían el objeto de los contratos prometidos, o *«la mala fe y la intención dolosa»* con la que habría obrado Metrosur al contratar.

En cambio, dejó de discutir las razones dadas por el *ad quem* para abstenerse de analizar la conducta contractual de las partes, a saber: que no puede sancionarse el incumplimiento de un contrato nulo, ni es posible hablar de vicios redhibitorios en tratándose de pactos meramente preparatorios.

1.3. Lo anterior equivale a decir que los cargos cuarto y quinto, dedicados exclusivamente a las problemáticas descritas en el párrafo anterior, y una buena parte del tercero, resultan *desenfocados* e *incompletos*. Lo primero, porque allí no se intentó rebatir la argumentación del *ad quem*, sino plantear debates que eran propios de las instancias ordinarias, obviando con ello que, al esgrimir un yerro fáctico en sede de casación,

«(...) el recurrente debe plantear **una crítica concreta y razonada de las partes de la sentencia que dicho litigante estima equivocadas** (...), [que] *guarde adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar, vale decir, que se refiera directamente a las bases en verdad importantes y decisivas en la construcción jurídica sobre la cual se asienta la sentencia, habida cuenta de que si blanco del ataque se hacen los supuestos que delinea a su mejor conveniencia el recurrente y no a los que constituyen el fundamento nuclear de la providencia, se configura un notorio defecto técnico por desenfoque que conduce al fracaso del cargo correspondiente (sentencia 06 de 26 de marzo de 1999); criterio que la Corte ha reiterado en muchos pronunciamientos, entre otros, en los fallos de 7 de noviembre de 2002, exp. 7587, y 28 de mayo de 2004, exp. 7101, para citar solo algunos” (Casación Civil, sentencia de 5 de abril de 2010, Exp. 50001-31-03-002-2001-04548-01)» (CSJ SC, 20 sep. 2013, rad. 2007-00493-01).*

Y lo segundo, porque el señor Vélez Duque no combatió el pilar principal del raciocinio de la corporación *ad quem* en punto a la improcedencia de indemnizar las infracciones contractuales que se anunciaron en la demanda, dada la nulidad de los contratos de promesa, incurriendo en otra grave deficiencia formal, en la medida que

*«(...) la demanda de casación **debe desandar los pasos del tribunal para derruir todos y cada uno de los pilares que sirven de apoyo a la decisión que clausuró la segunda instancia**, porque en la medida en que alguno de sus argumentos basilares se mantenga incólume, la presunción de legalidad y acierto que ampara la labor de esa colegiatura **se torna intangible para la Corte** (...). “La competencia que el recurso de casación otorga a la Corte, no abre un debate sin límite como si fuera un *thema decidendum*, todo lo contrario, el fallo del Tribunal atrae sobre sí la censura, como *thema decisum*.”*

*La demanda de casación delinea estrictamente los confines de la actividad de la Corte, la que desarrolla su tarea de velar por la cabal aplicación del derecho objetivo y la preservación de las garantías procesales, según sea la causal alegada. Síguese de ello, que no puede la Corte abordar un examen exhaustivo de todo el litigio, sino que su misión termina donde la acusación acaba, **y si tal impugnación es deficitaria, porque algunos argumentos o elementos probatorios invocados por el Tribunal quedaron al margen de la censura, porque fueron omitidos por el casacionista**, que respecto de ellos dejó de explicar en qué consiste la infracción a la ley, cuál su incidencia en el dispositivo de la sentencia y en qué dirección debe buscarse el restablecimiento de la normatividad sustancial vulnerada, **no puede la Corte completar la impugnación.***

*En suma, “**el ataque en casación supone el arrasamiento de todos los pilares del fallo**, pues mientras subsistan algunos, suficientes para soportar el fallo, **este pasará indemne**” (CSJ SC, 2 abr. 2004, rad. 6985 reiterada en CSJ SC, 29 jun. 2012, rad. 2001-00044-01)» (CSJ AC2680-2020, 19 oct.).*

1.4. En síntesis, no pueden abrirse paso los cargos cuarto y quinto, ni los segmentos del cargo tercero dedicados a «*los vicios ocultos y redhibitorios y a la responsabilidad del [promitente] vendedor*». Por consiguiente, la Corte limitará su análisis al contenido de las dos acusaciones iniciales, así como a la parcela de la tercera que se refiere a la pervivencia del contrato de promesa de permuta, laborío que se adelantará a continuación, pero en orden inverso al propuesto por el casacionista.

2. Efectos de la transferencia de los bienes prometidos en permuta a través de varios contratos de compraventa.

2.1. Es menester señalar que las partes celebraron un contrato de promesa de permuta el 30 de junio de 2010, y un contrato de promesa de compraventa el 15 de julio siguiente. En este apartado, la Corte solo se referirá al primero de esos pactos preparatorios, cuyo clausulado se reproduce, en lo pertinente, a continuación:

«[CLÁUSULA] PRIMERA: *El primer permutante (sic), señor Edgar Vélez Duque, se compromete a dar en venta real y material y se obliga a traditar la propiedad a título de permuta del siguiente bien inmueble a favor del segundo permutante, señor Manuel Antonio Cano Bermúdez: lote terreno (sic) conocido como Las Delicias, que tiene por matrícula inmobiliaria la No. 157-3837 de la ORIP de Fusagasugá, ubicado en el sector de Chinauta (...), y cuyos linderos generales y especiales se hallan contenidos en el título escriturario No. 1149 de septiembre 04 de 2002 (...).*

[CLÁUSULA] SEGUNDA: *El prometiente, segundo permutante, el señor Manuel Antonio Cano Bermúdez, en representación de la empresa Metrosur Ltda. en liquidación (...) se obliga y compromete*

a comprar el inmueble relacionado en la cláusula primera del presente contrato, a título de permuta, y a pagar el precio en la forma aquí convenida.

[CLÁUSULA] *TERCERA: Manifiestan los aquí permutantes (sic) que el inmueble vendido por el primer permutante (...) será igual a una extensión de 6.000 metros cuadrados mínimos, por un valor total de \$550.000.000 (...). El segundo permutante (...) pagará esta suma de dinero de la siguiente manera: la suma de \$20.000.0000 a la firma del presente contrato de permuta y que el primer permutante (sic) declara recibos (sic) a satisfacción y que tendrán la calidad de arras compromisorias. La suma de \$350.000.000, representados en los módulos comerciales 103, 141, 164, 138, 142, 135, 136, 161, 144, 145, 160, 134, 133, 159 y siguientes hasta completar la cantidad de 175 metros cuadrados, ubicados en el plano de reforma del Centro Comercial Metrosur Ltda. En el evento de ser necesario completar el metraje de un módulo y exceda la cantidad de 175 metros cuadrados, el primer permutante pagará al segundo la suma de \$2.000.000 por cada metro cuadrado (...). El saldo, o sea la suma de \$180.000.000, serán cancelados con títulos valores cheques pagaderos a la vista, en la fecha y hora que se otorguen y firmen los correspondientes títulos escriturarios que formalicen el presente contrato de permuta (sic).*

(...) [CLÁUSULA] *CUARTA: Manifiesta el segundo permutante que el bien aquí prometido en permuta, módulos comerciales, son de su exclusiva propiedad, que no han sido enajenados anteriormente, que se encuentran en su posesión pacífica, pero que en todo caso se compromete a salir a su saneamiento (...).*

(...) [CLÁUSULA] *SEXTA: Han acordado los aquí permutantes que los títulos escriturarios que legalicen el presente contrato de permuta se otorgarán el jueves 21 de julio de 2010, a las 10:00 am en la Notaría Cincuenta y Seis de Bogotá (...)»².*

Algunos días después, más exactamente el 14 de julio de 2010, las partes ajustaron un otrosí a la promesa de permuta, de este tenor:

² Folios 23 y 24 del archivo digital denominado « C1 006- 2013-00359-01.pdf».

«Las partes aquí contratantes han aceptado que para dar estricto cumplimiento a la transacción comercial realizada (...), deciden: PRIMERO: Otorgar los títulos escriturarios correspondientes al lote Las Delicias el día 14 de julio de 2010, en la Notaría 56, a las 11:30 am.

SEGUNDO: Otorgar los títulos escriturarios correspondientes a los módulos B-103, B-138, B-141, B-164, con un área total de acceso al primer piso de 42,43 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 42,898% correspondiente al Local 109; Módulo B-136, B-142, B-143, B-162 con un área total de 21,68 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 38,3850% correspondiente al Local 108; B-107, B-134, B-135, B-144, B-145, B-160, B-161 con un área total de 37,51 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 37,9234% correspondiente al Local 107; B-159 con un área total de 9,7 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 9,8069% correspondiente al Local 106; B-119 con un área total de 11,96 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 11,989% correspondiente al Local 101; B-153 con un área total de 10,96 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 11,010% correspondiente al Local 102; B-155 con un área total de 5,62 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 5,6819% correspondiente al Local 103; B-147, B-158 con un área total de 18,76 metros cuadrados y con un coeficiente de propiedad del 18,9667% correspondiente al Local 105.

TERCERO: Han acordado las partes que los módulos números B-108 del Local 106; B-133 del Local 106; B-137 del Local 108, serán entregados en la fecha al comprador señor Edgar Vélez Duque y los títulos escriturarios serán otorgados en la misma Notaría ocho días hábiles después de haberse terminado el proceso judicial, los cuales el prometiende permutante declara recibidos a satisfacción (...).»³

2.2. Como puede advertirse, inicialmente el actor se comprometió, en términos un tanto imprecisos, a transferir a la sociedad convocada un bien rural avaluado en \$550.000.000 –la finca denominada “Las Delicias”–, recibiendo como contraprestación \$200.000.000 en efectivo,

³ Folio 22, *ib.*

y varios «*módulos comerciales*» del Centro Comercial Metrosur, a los que se les asignó un precio total de \$350.000.000.

Posteriormente, las partes modificaron su voluntad inicial, para (i) clarificar que los módulos corresponderían a un porcentaje de copropiedad de algunos locales comerciales; (ii) supeditar la transferencia de tres módulos a una condición suspensiva indeterminada («*haberse terminado el proceso judicial*»); y (iii) disponer que las escrituras públicas se otorgaran en calendas distintas, descartando así la posibilidad de ajustar un único contrato de permuta.

Consecuencialmente, en los días y meses siguientes los litigantes celebraron once contratos de compraventa distintos, instrumentados en sendas escrituras públicas. En la primera de ellas, la n.º 2034 de 14 de julio de 2010⁴, el señor Vélez Duque transfirió la finca “Las Delicias” al Grupo Cano Valencia S.A.S., sociedad ajena al contrato de promesa de permuta –aunque compartía representante legal con Metrosur–, y de quien recibió los \$200.000.000 incluidos como parte del precio en los pactos antecedentes⁵.

Y a través los diez convenios restantes, Metrosur transfirió al actor unas cuotas de dominio, que según la versión unánime de las partes, corresponden a las que se incluyeron en el otrosí de 14 de julio de 2010⁶, dejando

⁴ Folio 40 del archivo digital denominado «C4 TRIBUNAL 006-2013-00359-01.pdf».

⁵ Esta información reposa en un comprobante de egreso aportado por la convocada, donde figura la rúbrica del actor en señal de recibido (folio 247 del archivo digital denominado «C1 006- 2013-00359-01.pdf»).

⁶ Esa correspondencia no es completamente exacta, pero las variaciones son insignificantes. Ciertamente, hay una discrepancia en los porcentajes de copropiedad: (i) del Local 108, debido a un yerro de metraje que fue advertido y aclarado por los contratantes mediante escritura pública n.º 3979

sentado en cada acto escritural que «*los derechos en común y proindiviso los ejercerá el comprador proporcionalmente a su participación en la totalidad del inmueble, conforme al reglamento interno de uso, a entera satisfacción desde la fecha (sic), especialmente y con exclusividad*» sobre algunos «*módulos comerciales*».

Para facilitar el análisis, es pertinente sistematizar las referidas diez convenciones, así:

FL.	E.P.	Local	M.I.	Coefic.	Módulos Comerciales
248	2061, de 15/07/2010	101	50S- 40118553	11,98%	B-119
256	2040, de 14/07/2010	102	50S- 40118554	11,44%	B-153
264	2059, de 15/07/2010	103	50S- 40118555	5,6819%	B-155
272	2062, de 15/07/2010	105	50S- 40118557	18,9667%	B-147; B-158
311	2057, de 15/07/2010	106	50S- 40118558	9,8096%	B-159
319	3202, de 11/11/2010	106	50S- 40118558	6,21%	B-108
303	2058, de 15/07/2010	107	50S- 40118559	37,9234%	B-107; B-134; B-135; B-144; B-145; B-160; B-161
280	2060, de 15/07/2010	108	50S- 40118560	21,87%	B-136; B-142; B-143; B-162
293	3301, de 25/11/2010	108	50S- 40118560	5,08%	B-137
331	2056, de 15/07/2010	109	50S- 40118561	42,898%	B-103; B-138; B-141; B-164

2.3. Así las cosas, quienes se comprometieron a celebrar una permuta en el futuro, terminaron transfiriendo y adquiriendo recíprocamente la totalidad de los inmuebles y cuotas de dominio que relacionaron en sus tratos preparatorios (con excepción del «*módulo B-133*»), aun cuando eligieron para ello una tipología contractual diversa a la que anunciaron al iniciar sus tratativas, lo que constituye un lícito ejercicio de su libertad negocial.

de 14 de diciembre de 2010 (folio 288, *ib.*) y (ii) del Local 102, cuya participación pasó del 11,010% en el otosí, al 11,44% en el contrato de compraventa.

Dicho de otro modo, tanto el señor Vélez Duque, como Metrosur, redefinieron de común acuerdo la vía jurídica de la que se servirían para cumplir el propósito práctico de su transacción comercial –la *causa objetiva* del contrato–, y procedieron de conformidad. Por ende, la promesa celebrada el 30 de junio de 2010, reformada mediante otrosí de 14 de julio siguiente, perdió toda su eficacia y utilidad jurídica tan pronto los activos que las partes prometieron intercambiar fueron transferidos mediante compraventas recíprocas.

Por supuesto que, tras haberse materializado la transferencia inmobiliaria, ningún sentido tendría mantener los contratos provisionales, pues –*prima facie*– los definitivos reflejarían la voluntad resuelta y consumada de los estipulantes, así como el contenido de las obligaciones a su cargo. Recuérdese que el contrato de promesa «no es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto» (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145), debiéndose añadir que, conforme el precedente,

«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»⁷, tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar: “El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior (...)” (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

(...) 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 [si la celebración del

⁷ «ROCHA, Salvador. *El contrato de promesa*. En: *Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México)*. 1974, pp. 621-636» (referencia propia del texto citado).

contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa] *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, irrefutable 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 reemplace 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”⁸* (CSJ SC2221-2020, 13 jul).

2.4. Así las cosas, y dado que en los contratos de compraventa se regularon íntegramente los elementos esenciales y accidentales del acuerdo al que llegaron los litigantes para la transferencia de varios de sus bienes raíces, era lógico entender que esos negocios jurídicos definitivos sustituyeron las estipulaciones temporales del contrato de promesa de permuta y su otrosí; o lo que es lo mismo, que esos convenios preparatorios dejaron de existir para el derecho, al haber cumplido su finalidad.

Y como el tribunal no incurrió en pifia alguna al deducir de las evidencias recaudadas la extinción de ese pacto preliminar, el cargo tercero no puede abrirse paso.

3. La nulidad del contrato de promesa de permuta en razón de la indeterminación del plazo de celebración y el objeto del contrato prometido.

Si, en gracia de discusión, se dejaran de lado los argumentos que se esgrimieron en precedencia, y se concluyera –a tono con las alegaciones del demandante– que

⁸ «LARROUMET, Christian. *Teoría general del contrato, Volumen I. Ed. Temis, Bogotá. 1999, p. 224*» (referencia propia del texto citado).

la promesa de permuta no se extinguió, de todas maneras ese acuerdo preparatorio estaría viciado de nulidad absoluta, como se declaró en el fallo censurado⁹, tornando intrascendente la referida acusación y sellando, en consecuencia, su suerte adversa.

3.1. Ciertamente, en lo que concierne a «*los módulos números B-108 del Local 106; B-133 del Local 106; B-137 del Local 108*», las partes acordaron que «*los títulos escriturarios serán otorgados (...) ocho días hábiles después de haberse terminado el proceso judicial (sic)*». Por tanto, como no especificaron a qué proceso judicial en concreto se referían, ni fijaron una época concreta en la que ese suceso futuro debiera acaecer, supeditaron la celebración de los contratos prometidos a una condición indeterminada, en contravía de lo dispuesto en el precepto 1611-3 del Código Civil.

En ese escenario, resulta pertinente reiterar que

«(...) el plazo o la condición son los hechos futuros que al cumplirse fijan “la época en que ha de celebrarse el contrato”. La fijación de la época, dice el ord. 3º del art. 89, debe hacerse a través de un plazo o una condición, pero teniendo presente, como lo ha expuesto la Corte, que en este punto lo primordial o subordinante es el señalamiento de la época y lo instrumental el plazo o la condición, que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuados para precisar tal época.

El aludido presupuesto significa que necesariamente, bajo una de dichas modalidades, pueden y deben las partes establecer cuándo

⁹ Advierte la Sala que, tras establecer que el contrato de promesa de permuta había perdido eficacia jurídica, no parecía imperativo disponer su anulación de oficio, pues tal determinación se mostraba inocua; de hecho, la propia colegiatura *ad quem* insistió en que no había lugar a restituciones mutuas, porque no existieron movimientos patrimoniales derivados de la ejecución del pacto anulado. Sin embargo, así se dispuso en ambas instancias, sin que el casacionista discutiera la necesidad o utilidad específica de esa determinación, o su coherencia con las demás conclusiones de esa providencia.

*se ha de celebrar o perfeccionar el contrato proyectado, sin olvidar, claro está, que si se trata de una condición “... la única (...) compatible con ese texto legal (requisito 3º de la norma transcrita), en consideración a la función que allí cumple, **es aquella ‘que comporta un carácter determinado’, por cuanto sólo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido**” (CSJ SC 22 abr. 1997, exp. 4461. G. J. Tomo CCXLVI, No. 2485, pág. 498).*

*De esta manera, existiendo plazo o condición, como se señaló, es evidente que la prestación de hacer que surge de la promesa, consistente en celebrar la convención prometida, no puede ser pura y simple, así como tampoco puede quedar incierta la época en que ha de llevarse a cabo el dicho contrato definitivo. En este orden, si hay plazo, su exigibilidad emerge del vencimiento del pactado, el cual, se reitera, debe atender lo prescrito en el citado artículo 89 de la Ley 153 de 1887, de suerte que resulte suficiente y preciso para alcanzar el fin propuesto, que no es otro que perfeccionar el contrato proyectado; y si hay condición, su nacimiento se contrae a la realización del acontecimiento futuro e incierto, desde luego posible y definido (arts. 1530 y 1536 C.C.), **pero cuya determinación temporal, en el caso específico de la promesa, se requiere a fin de que se conozca de antemano el momento en que debe ocurrir o no el suceso condicional y de qué depende**, en tanto, como lo indica el canon 1541 del Código Civil, las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida, todo lo cual obliga a su completa precisión.*

Conforme a lo expuesto, el plazo o la condición deben ser determinados o, lo que es lo mismo, deben estar definidos de tal manera que permitan establecer, con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final, dado que, sin tal particularidad, la incertidumbre se opondría al carácter transitorio de la promesa, razón por la cual se ha señalado que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra “... dentro de un lapso temporal determinado de antemano”. En cambio, es indeterminada cuando «... no solamente **se ignora si el evento condicional ocurrirá o no; sino que además se ignora la época en que éste puede ocurrir**» (CSJ SC 18 sep. 1986, G.J. CLXXXIV, número 2423. Pág. 283), a lo cual se agrega la exigencia de posibilidad de cumplimiento de la condición, pues si ésta es imposible física o jurídicamente, una vez más la indefinición da al traste con la temporalidad de la promesa,

*mientras que cuando es posible y se fija el aludido hito, la modalidad será legítima como válido será el contrato de promesa. Por tales razones, cabe reiterar, **las partes deben fijar, sin vaguedades, la época en la cual se ha de verificar el contrato prometido para lo cual pueden acudir a un plazo o a una condición, pero la modalidad escogida debe ser precisa para la finalidad buscada, que no es otra que establecer certeramente la transitoriedad del contrato de promesa***» (CSJ SC5690-2018, 19 dic.).

3.2. A lo anterior cabe agregar que ni en la promesa de permuta, ni en su otrosí, se describieron con precisión las propiedades raíces que constituirían el objeto del contrato prometido. En el primer acto solo se dijo que Metrosur transferiría al señor Vélez Duque «*los módulos comerciales 103, 141, 164, 138, 142, 135, 136, 161, 144, 145, 160, 134, 133, 159 y siguientes hasta completar la cantidad de 175 metros cuadrados, ubicados en el plano de reforma del Centro Comercial Metrosur Ltda.*», sin mencionar ningún otro dato que permitiera la cabal identificación de esos predios, como su dirección, o el folio de matrícula de cada unidad inmobiliaria.

Y en el segundo, solo se asignaron los módulos a ciertos locales comerciales, y se especificó –de manera un tanto ambivalente– que la transferencia versaba sobre una cuota de dominio, obviando de nuevo aportar cualquier información útil orientada a describir con la claridad debida el objeto de los pactos prometidos. Ello también comporta la nulidad del convenio que se analiza, al infringir la regla que prevé el artículo 1611-4 del Código Civil, que reza: «*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: (...)4ª*». Que se determine de tal

suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales».

Para apuntalar esa conclusión es pertinente tener en cuenta lo que explicó la Sala en CSJ SC, 24 jun. 2005, rad. 1999-01213-01:

«[L]a Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que “como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...). En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro” (CLXXX - 2419 página 226).

*Y en providencia posterior señaló: “(...) cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, **pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben 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 (...).*

***El alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado.** Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectucción del contrato (...)* (CLXXXIV - 2423, página 396).

Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los

promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad».

Y más recientemente, se insistió en que

*«(...) precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, **la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento**, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento (...). A manera de aquilatamiento de su doctrina sobre la materia, parece útil memorar que en sentencia del 6 de noviembre de 1968, cuando regía entre nosotros un sistema registral mixto integrado por las normas del Código Civil y la Ley 40 de 1932, reiteró la Corporación, tomando pie en una ya establecida doctrina jurisprudencial suya: “La razón de ser de esta severidad acerca de la determinación del contrato futuro en el acto de su prometimiento, es obvia: porque si la obligación de los promitentes de un contrato futuro es, como ya se dijo, obligación de hacer o sea la de celebrarlo, y si, por lo mismo, el objeto de la promesa no es otro que la celebración del contrato prometido, resulta que para que la promesa de contrato pudiera lograr su finalidad en el comercio jurídico, sin quedar expuesta a incertidumbres y desvíos que la hicieran peligrosa y ocasionada a controversias, tenía el autor de la ley que exigir como requisito sine qua non de su eficacia, el que se determinase el contrato prometido en todos sus elementos estructurales hasta el punto de que para ser celebrado posteriormente, mediante el empleo de esos cabales elementos, sólo restase en orden a su perfeccionamiento la tradición de la cosa, cuando el contrato fuese real, o las formalidades legales, cuando éstas fuesen requeridas por el derecho, como en los contratos solemnes”.*

*“Ahora bien: **No podría hacerse en la convención promisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último.** Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, **la***

singularización de éste en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido. Por la naturaleza de las cosas, la identidad de los predios depende de su situación y sus linderos, datos éstos cuya expresión precisamente exigen los artículos 2594, 2658 Y 2663 del Código Civil y 15 de la Ley 40 de 1932, para todos los instrumentos notariales y diligencias de registro que versen sobre bienes raíces, preceptiva en que se traduce el sistema de nuestra ley civil en la materia. Y si en la promesa ha de determinarse el contrato prometido de suerte que en la cabalidad de sus elementos constitutivos pueda pasar a integrar el acto de su perfeccionamiento, no queda así lugar a duda alguna de que en la convención promisorio de compraventa de inmuebles, **tienen éstos que ser individualizados de modo identificante, esto es por su situación y linderos**” (CSJ SC 6 nov. 1968, G.J. CXXIV, págs. 359 y 260. Esta providencia se apoya además, en sentencias de la Corte del 10 de mar. de 1896, XI, 259; 2 de abr. de 1897, XII, 315; 12 de ago. de 1925, XXXI, 305; 24 de may. de 1934, XLI, 136).

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

Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad identificante, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz

sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala» (CSJ SC004-2015, 14 ene.).

3.3. En conclusión, no incurrió en error alguno el tribunal al declarar la nulidad de la promesa de permuta, porque como viene de verse, allí se supeditó la celebración del contrato prometido a una condición indeterminada, y como si fuera poco, los bienes objeto de la convención futura fueron descritos de forma muy imprecisa.

Sobre este último tema cabe resaltar que el *ad quem* no extrañó la transcripción de los linderos –como lo sugirió el recurrente–, sino el uso de cualquier referencia de individualización, como la ubicación, la dirección exacta, o incluso el folio de matrícula inmobiliaria de los predios sobre los que versaría la futura transferencia, datos que brillan por su ausencia en las convenciones escrituradas.

Y no se diga, como lo sugiere el casacionista, que las referidas variables podían esclarecerse verificando los registros y la documentación catastral de los locales cuyas cuotas –o porciones– se habrían prometido en venta, porque el contrato de promesa está sometido a la solemnidad de constar por escrito, de manera que los pactos de su esencia –como lo es, a no dudarlo, «*determin[ar] de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*»– deben constar en el texto mismo de la convención, lo que no ocurre en este caso.

4. La nulidad del contrato de promesa de compraventa, en razón de la indeterminación del objeto del contrato prometido.

4.1. El 15 de julio de 2010, el señor Vélez Duque y Metrosur celebraron un segundo contrato, esta vez de promesa de compraventa, en virtud del cual

«(...) el prometiende vendedor, señor Manuel Antonio Cano Bermúdez, quien actúa en nombre y representación de la sociedad Metrosur Ltda. en liquidación (...), se compromete a dar en venta material, real y efectiva, a hacer entrega y firmar el correspondiente título escriturario de los siguientes bienes inmuebles, distinguidos así: Módulo B-129; B-148; B-149; B-156 y B-157 correspondientes al Local 104, con matrícula inmobiliaria número 050-40118556, con un coeficiente total del 27,12% del área total del primer piso del local y un área total de 26,82 metros cuadrados, de una parte, y el Módulo B-152 del local 102 del mismo centro comercial (sic), con un coeficiente del 11,330% del área total del primer piso del local, para un área de 11,2065 metros cuadrados del Centro Comercial Metrosur – propiedad horizontal – ubicado actualmente en la Cra. 73 No. 57 4 – 12 Sur de la ciudad de Bogotá»¹⁰.

Nótese que, en esta ocasión, las partes se cuidaron de indicar la ciudad y la dirección donde se ubicaba el Centro Comercial Metrosur, e incluso mencionaron el folio de matrícula de uno de los dos locales comerciales que se transferirían parcialmente en el futuro. Sin embargo, la indeterminación se mantuvo, principalmente porque no se incluyó en esa más detallada descripción al Local 102 --que hacía parte de la negociación--.

¹⁰ Folio 20 del archivo digital denominado «C1 006- 2013-00359-01.pdf».

Cabe insistir que la vaguedad no depende de la falta de transcripción de los linderos, pues ese trasunto puede reemplazarse con otras referencias pertinentes, sino del hecho de haber obviado cualquier mención supletoria, que permitiera saber con exactitud qué fue lo que se prometió vender. Dicho de otro modo, debe descartarse que la anulación del contrato obedeciera al hecho de no haberse reproducido el alinderamiento de los locales, pues esa solución obedeció a la absoluta imprecisión con la que los estipulantes describieron el objeto del contrato prometido.

4.2. Ahora bien, es innegable que los jueces de instancia fijaron especialmente su atención en la ausencia de linderos (que, se insiste, no fueron objeto de ninguna alusión, directa o indirecta), pero ello fue así porque el contrato de promesa de compraventa parecía versar, simultáneamente, sobre una cuota de dominio de ciertas unidades inmobiliarias (los locales que integran la copropiedad Centro Comercial Metrosur) y sobre porciones específicas de esas unidades (uno o varios «*módulos comerciales*»).

En efecto, los referidos locales, cada uno con un folio de matrícula propio, fueron físicamente fragmentados en espacios más pequeños, que se denominaron «*módulos comerciales*», y que fueron mencionados por los testigos José María Rodríguez Jiménez¹¹ y Emiro Suárez Galindo¹², cuya descripción coincide con los registros fotográficos que militan

¹¹ Folio 129 del archivo digital denominado «C2 006-2013-00359-01.pdf».

¹² Folio 482 del archivo digital denominado «C1 006- 2013-00359-01.pdf».

en la foliatura¹³. A esos módulos se les asignó una numeración informal, y fueron enajenados por separado, como si realmente se tratara de unidades inmobiliarias independientes.

Pero como no lo eran, sino que hacían parte de locales comerciales «*de mayor extensión*» –en palabras del actor–, las partes idearon una especie de solución intermedia, que no armoniza con el régimen de la comunidad que consagra el Capítulo III, Título XXXIII, del Libro Cuarto del Código Civil, ni con el previsto para las propiedades horizontales en la Ley 675 de 2001: transferir derechos de cuota, en un porcentaje equivalente a la participación del área del módulo en el área total del local, asignando al copropietario un «*derecho de uso exclusivo*» sobre el (o los) módulo(s) que “adquiría”.

Lo laberíntico de la estructura contractual elegida, en sí mismo, muestra que el objeto del negocio jurídico prometido no fue determinado con el rigor del caso, pues no es claro si la transferencia futura versaba sobre un cuerpo cierto (una subdivisión del local), o sobre una cuota de dominio. Pero, de optarse por la primera alternativa, resultaría innegable la necesidad de dejar consignados los linderos específicos de cada «*módulo comercial*», pues ellos no constaban –ni podrían constar– en ningún documento público; de ahí que los jueces de instancia se refirieran a la cuestión con especial ahínco, pero como una de las varias razones para justificar la anulación del acuerdo preparatorio, y no como la única.

¹³ Folio 87 a 90, del archivo digital denominado «*C2 006-2013-00359-01.pdf*».

4.3. Queda así descartado que se hubiera presentado la violación directa de la ley sustancial que se denunció, pues si bien no puede afirmarse que sea imperativo transcribir los linderos de los bienes prometidos en venta o en permuta, sí resulta necesario que sus características se determinen de forma muy precisa, lo que impone aludir a un número de rasgos suficiente para distinguir con certeza la heredad que se transferirá en el futuro de cualquiera otra.

En ese sentido, se relleva de nuevo que el tribunal no decidió refrendar la anulación dispuesta por el fallador *a quo* únicamente con apoyo en la ausencia de la mención del alinderamiento, sino porque en el texto de las promesas no reposaba prácticamente ningún dato que sirviera para identificar los predios negociados. De hecho, en la promesa de permuta y su otrosí ni siquiera se incluyó su dirección.

Para finalizar, insiste la Corte en que, como es natural, toda la información faltante para lograr individualizar el objeto de los contratos prometidos reposa en varios documentos públicos ajenos a la promesa; pero estos solo podrían ligarse al pacto preparatorio suponiendo en su contenido textual algo que no dice –*v. gr.* la mención del número de folio de matrícula de cada uno de los locales prometidos en venta o permuta–, lo cual es improcedente, en razón a la solemnidad *ad substantiam actus* que consagra el artículo 1611-1 del Código Civil.

En consecuencia, los cargos primero y segundo no prosperan.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. NO CASAR la sentencia de 20 de mayo de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el trámite que promovió Edgar Vélez Duque contra Metrosur Ltda. – en liquidación.

SEGUNDO. CONDENAR a la parte actora, como impugnante vencida, al pago de las costas procesales de esta actuación. En la liquidación inclúyanse \$6.000.000, por concepto de agencias en derecho.

TERCERO. Por secretaría remítase el expediente al tribunal de origen.

Notifíquese y cúmplase

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

(Ausencia Justificada)

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

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: 92C18BE0DDE307F79403B7D61ECEA8369CA827D541A3FF47ACB32DA64B51E07E

Documento generado en 2022-07-18