



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

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

SC253-2023

Radicación n.º 19001-31-03-005-2014-00213-01

(Aprobado en sesión de veintinueve de junio de dos mil veintitrés)

Bogotá, D.C., primero (1º) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Se decide el recurso de casación que interpuso la convocante frente a la sentencia de 13 de julio de 2021, dictada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, en el proceso que promovió Gabriela Ordóñez Trochez contra Provivienda para los Trabajadores de Educación del Cauca – Provitec (ESAL)¹.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

La convocante pidió que se declarara resuelto, por incumplimiento atribuible a su contraparte, el contrato de compraventa instrumentado en la escritura pública n.º 2478, otorgada el 8 de octubre de 2010 en la Notaría Primera de Popayán. En consecuencia, solicitó que se le restituyera la

¹ Trámite reasignado en cumplimiento de lo dispuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sesión celebrada el 22 de febrero de 2023.

heredad compravendida, y que se condenara a Provitec a pagarle \$17.750.240.000, a título de compensación por las pérdidas derivadas de la anunciada infracción negocial.

2. Fundamento fáctico.

2.1. A través del contrato que se denunció incumplido, la actora transfirió a Provitec un lote de 120.000 m², que hace parte de otro de mayor extensión conocido como “La Loma”, ubicado en la vereda Morinda de la ciudad de Popayán. A cambio, se convino el pago de \$67.000.000.

2.2. A espaldas de la vendedora, *«en la escritura pública (...) se añadió un párrafo (...) por la parte compradora, que manifiesta venta como cuerpo cierto»*, con lo cual terminó agregando a la cosa vendida *«un humedal y un bosque de robles, los cuales tiene un área de ocho hectáreas (8 Has). Las 8 Has que corresponden al humedal y al bosque de robles nunca fueron prometidas en venta y nunca se incluyeron en la promesa de compraventa»*.

2.3. La convocada, entonces, *«incurrió en incumplimiento del precio, pues en la promesa de contrato de compraventa de fecha 30 de septiembre del año 2010, se había estipulado como párrafo que el comprador haría la verificación de la extensión del terreno objeto de la promesa. En la promesa de compraventa no se pactó que esta se haría como cuerpo cierto, ya que se prometió vender de manera exacta diez (10) hectáreas y 8168 metros cuadrados por el precio de \$1.262.000.000»*.

2.4. La compradora, además, habría actuado de mala fe, pues indujo a su contraparte a suscribir el contrato de compraventa *«con una extensión de área muy superior a la inicialmente acordada en la promesa, y (...) [aceptando] que esta compraventa se haría como cuerpo cierto, incluyendo un humedal y un*

bosque de robles de más de 8 Hectáreas dentro de esta negociación, es decir que el objeto de la compraventa fue de más de 20 hectáreas, por lo tanto el precio aumentó al momento de suscribir la escritura pública».

3. Actuación procesal.

3.1. Enterada del inicio del proceso, la demandada se opuso al *petitum*, formulando las excepciones de «buena fe contractual»; «prescripción extintiva»; «haberse parcelado el inmueble»; «falta de legitimación en la causa por pasiva»; «nadie puede alegar a su favor [su] propio dolo»; «el contrato es ley para las partes»; «independencia del contrato de compraventa con la promesa de compraventa»; «escogencia indebida de la causal jurídica»; «enriquecimiento sin causa»; y «renuncia expresa las acciones».

3.2. Mediante sentencia de 10 de diciembre de 2019, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán desestimó las excepciones; declaró resuelto el contrato de compraventa y ordenó las restituciones mutuas de rigor.

3.3. Inconforme con esa determinación, la demandada interpuso apelación.

LA SENTENCIA IMPUGNADA

El tribunal revocó la decisión del juzgado de primera instancia, con fundamento en las razones que seguidamente se compendian:

(i) Es evidente la imposibilidad de «declarar resuelto el contrato de compraventa por incumplimiento del demandado en su obligación de pagar el precio pactado», pues quedó probado que el

comprador entregó a la vendedora la totalidad del dinero *realmente* pactado como precio (\$1.262.000.000).

(ii) En los hechos de la demanda inicial parecía subyacer una denuncia relativa a un «*error en el objeto*» de la compraventa, es decir, a «*la configuración de un vicio en el consentimiento emitido por la vendedora, y, en consecuencia, la súplica de una nulidad relativa*»; no obstante, la actora reformó su escrito inaugural para sustituir «*sus hechos, pretensiones y fundamentos de derecho, afirmando al descorrer el traslado de las excepciones de mérito: “(...) que en este asunto no se está solicitando la rescisión del contrato, sino la resolución de este”, fincando toda su argumentación en que el comprador no cumplió con el pago del precio, contrariando lo estipulado “en la promesa de compraventa”*».

(iii) En dicha oportunidad la señora Ordóñez Trochez recalcó que se había añadido «*a sus espaldas*» una estipulación en la escritura pública de compraventa, en virtud de la cual la venta se haría sobre cuerpo cierto y no por cabida, buscando así que quedaran artificialmente incluidos en el predio objeto de la transferencia «*un humedal y un bosque de robles que “nunca fueron prometidos en venta”*».

(iv) A partir de ese alegato, la actora afirmó que se había variado «*la determinación del inmueble [y] el precio del contrato de compraventa, por cuanto si se aumenta el área que inicialmente se prometió en venta, el precio también debía aumentar*». De allí derivó su legitimación para pedir la resolución del contrato, dada la «*falta de pago del precio, consistente en el valor adicional de las 10 hectáreas de más que fueron vendidas*».

(v) Circunscrita la controversia a comprobar el incumplimiento del comprador, se advierte que «*la escritura de venta suscrita por las partes da cuenta que el apoderado designado por*

la vendedora declaró recibir a satisfacción de manos del Representante Legal de la entidad compradora, el pago del precio»; inclusive de \$1.260.000.000, suma muy superior a la pactada como tal en la escritura pública correspondiente (\$67.000.000).

(vi) En realidad, lo alegado es que el precio debía ser superior al pactado, pues fue también más extensa el área de terreno que realmente se transfirió a Provitec en el contrato de compraventa. Y siendo ello así, «*resulta paradójico e incoherente que (...) se insistiera en que no se alegaba una nulidad relativa, esto es, la existencia de vicios en el consentimiento, para después anclar, sin tapujo alguno, la pretensión resolutoria en ellos, más aún, cuando conforme a lo preceptuado en el artículo 1743 C.C., en materia de saneamiento, el legislador prescribe que la nulidad relativa “puede sanearse por su ratificación o por el lapso o paso del tiempo”, disponiendo el artículo 1750 que “el plazo para pedir la rescisión durara cuatro años” y que ese cuatrienio se contará... “en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato”, hallándose en el caso concreto clara y evidentemente prescrita*».

(vii) Entonces, «*si lo que pretendía el vocero judicial de la parte demandante era una indagación frente a la existencia de una “maniobra, artificio, engaño” del comprador, o en otras palabras, discutir la sanidad y regularidad del consenso, erró en la acción escogida*».

(viii) También «*fueron equivocados los planteamientos a través de los cuales se discutió el incumplimiento del comprador por generar un detrimento patrimonial en la vendedora, afirmando haberse “apropiado” de un área de terreno mayor a la prometida en venta, y, consignarse en la escritura una venta en cuerpo cierto, disímil a la contenida en el citado contrato preparatorio (...) porque la promesa, tal como lo pregona la jurisprudencia “agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer”, dicho de otro modo, no se trata de un pacto perdurable por ser un contrato preparatorio de otro, razón por que, una vez se celebra el contrato prometido, aquél que le sirvió de antecedente*».

pierde importancia o eficacia jurídica y no es factible, al menos, en los términos aquí propuestos, demandar con base en dicho convenio».

(ix) Ahora bien, *«si lo dado en venta no legitimaba lo pagado, tenía la vendedora a su alcance la acción o acciones pertinentes para debatir la eventual configuración de una lesión enorme u otra que considerara pertinente, lo que tampoco hizo, sin que, amparada en la discusión del cumplimiento del contrato, pueda aquí, alegar si el precio pagado resultó o no justo».*

DEMANDA DE CASACIÓN

La querellante presentó el recurso extraordinario de casación, y al sustentarlo formuló cinco cargos, al amparo de las causales primera, segunda y tercera del artículo 336 del Código General del Proceso. Inicialmente la Sala se referirá a la acusación de incongruencia, y a continuación resolverá, conjuntamente, lo que concierne a los yerros *in iudicando*.

CARGO SEGUNDO

Invocando la causal tercera de casación, la recurrente sostuvo que *«el tribunal tenía que circunscribir su análisis, únicamente, a los elementos de la acción de resolución del contrato de compraventa por incumplimiento de la compradora en el pago del precio»*, no obstante lo cual *«luego de precisar inicialmente que el objeto del litigio era la acción resolutoria tácita por incumplimiento de lo pactado, de manera contradictoria e incoherente aseveró que ese no era el instituto jurídico que regía el caso sino acciones diferentes, tales como la nulidad relativa, la rescisión por lesión enorme y la de aumento de precio por falta de concordancia entre la cosa estipulada y la realmente vendida; discordancia o inconsonancia que puede evidenciarse a simple vista, a partir de una comparación entre las pretensiones de la demanda y lo decidido por el fallador de segundo grado».*

De no haber incurrido en ese yerro, «*el juzgador ad quem habría arribado a la conclusión de que el incumplimiento de la compradora por no pagar el precio real de la venta se deduce del hecho de que el precio no se determinó en la escritura pública sino en los otros medios de prueba que obran en el proceso, tal como fuera confesado por el representante legal de la compradora; y, de ese modo, habría confirmado la decisión del juez de primera instancia en el sentido de declarar la resolución del contrato por incumplimiento*».

CONSIDERACIONES

1. La regla de la consonancia.

El artículo 281 del Código General del Proceso establece que «[l]a sentencia **deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones** aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla **y con las excepciones** que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. **No podrá condenarse** al demandado por **cantidad superior** o por **objeto distinto** del pretendido en la demanda ni por **causa diferente** a la invocada en esta (...)».

La norma trasuntada tiene por objeto resguardar los derechos de defensa y contradicción (que integran el derecho fundamental al debido proceso), a través del establecimiento de límites al funcionario judicial en el ejercicio de su función de juzgamiento, orientados a impedir que las partes de un litigio sean sorprendidas con providencias que refieren a hechos, pretensiones o excepciones personales que no fueron alegados –ni replicados– en la oportunidad legal.

El rigor limitativo de la función jurisdiccional exige que esta sea cumplida sin exceso, pero sin defecto, como lo ha

pregonado la doctrina², de manera que cuando la actividad del juez no se ciñe a ese preciso ámbito, su decisión estará viciada de incongruencia, en alguna de estas modalidades: *ultra*, *extra* y *mínima petita*. Sobre esta temática, la Sala ha adoctrinado:

«A la luz del principio dispositivo que rige primordialmente el procedimiento civil, debe el juez, al dictar el fallo con el cual dirime la controversia, respetar los límites o contornos que las partes le definen a través de lo que reclaman (pretensiones o excepciones) y de los fundamentos fácticos en que se basan ante todo los pedimentos, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso, o de pretensiones que, no aducidas, asimismo deben declararse oficiosamente por el juez.

*A eso se contrae la congruencia de la sentencia, según lo establece el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, dirigido no sólo a disciplinar que esa respuesta de la jurisdicción corresponda con lo que las partes le ponen de presente, sino, subsecuentemente, a impedir que el juez desconozca el compromiso de fallar dentro del marco de referencia que le trazan las partes, y cuyo incumplimiento es de antaño inscrito en una de estas tres posibilidades: en primer lugar, cuando en la sentencia se otorga más de lo pedido, sin que el juzgador estuviese facultado oficiosamente para concederlo (**ultra petita**); en segundo lugar, cuando en la sentencia olvida el fallador decidir, así sea implícitamente, alguna de las pretensiones o de las excepciones formuladas (**mínima petita**); y en tercer lugar, cuando en el fallo decide sobre puntos que no han sido objeto del litigio, o, de un tiempo a esta parte, en Colombia, con apoyo en hechos diferentes a los invocados (**extra petita**)» (CSJ SC1806-2015, 24 feb.).*

2. Resolución del cargo.

² El principio de congruencia «tiene extraordinaria importancia, (...) pues se liga íntimamente con el derecho constitucional a la defensa, ya que este exige que el ajusticiado en cualquier clase de proceso conozca las pretensiones o las imputaciones que contra él o frente a él se han formulado, por lo que la violación de la congruencia implica la de aquél derecho; la actividad probatoria, las excepciones o simples defensas, y las alegaciones se orientan lógicamente por las pretensiones, imputaciones, excepciones y defensas formuladas en el proceso» (DEVIS, Hernando. *Teoría General del Proceso*. Ed. Temis, Bogotá. 2017, p. 50).

2.1. Por vía general, el vicio que pretende remediar la causal tercera de casación no puede presentarse en una sentencia totalmente desestimatoria de las pretensiones, porque esa resolución se extiende cabalmente sobre todo lo pedido; ni más, ni menos. De esta pauta solo quedan exceptuadas las providencias que se fundan en razones por completo ajenas al marco fáctico del debate planteado por las partes, tal como lo enseña el precedente:

«La aludida causal [se refiere al tercer motivo de casación], en principio, no podría invocarse sobre la base de haberse decidido la litis de manera adversa a los intereses del actor o cuando el resultado del proceso no satisfizo los intereses del impugnante si la decisión –libre de excesos o abstenciones respecto de las pretensiones y defensas de mérito– ha recaído sobre lo que fue materia del pleito. En tales hipótesis, naturalmente, mal podría entenderse que se dejó de resolver sobre un extremo de la controversia.

(...) Los fallos desestimatorios de las pretensiones del demandante, por regla general, no pueden caer en inconsonancia salvo –sostuvo la Corte– “eventos excepcionales (...), cual acontece cuando ‘un fallo de ese linaje sea el producto de haberse declarado una excepción respecto de la cual no operaba el principio inquisitivo, como la prescripción, la compensación o la nulidad relativa, excepciones estas que, como se sabe, para su estudio y reconocimiento deben alegarse en la contestación de la demanda (art. 306 del C. de P. C.)’ (...), o ‘porque el juzgador se aparta de los extremos fácticos del debate (...) caso en el cual se estaría incurriendo en una inconsonancia o desarmonía denunciabile en casación porque como se anotó, de conformidad con el artículo 305 ibidem, la congruencia en la actualidad comprende también ‘los hechos fundantes de las pretensiones’» (CSJ SC, 2 Feb. 2009, rad. 1995-11220-01)». (CSJ SC4959-2015).

2.2. En este caso, el fallo impugnado desestimó todas las pretensiones, y se basó en razones coherentes con los planteamientos de las partes, de modo que la inconsonancia no se presentó. Y aunque es cierto que la corporación *ad quem* fue más allá, y analizó ciertos vicios del

consentimiento, e incluso la regla del artículo 1888 del Código Civil, relativa a las ventas por cabida, no lo hizo con descuido de la *causa petendi* o el *petitum*, sino con el propósito de extraer del escrito inicial y su reforma algún significado jurídicamente coherente.

Aunque el punto se explorará con más detalle al resolver los cargos restantes, conviene resaltar desde ahora que la demanda presenta una grave deficiencia lógico-conceptual, en la medida en que allí se reclama la resolución de un contrato de compraventa como secuela de la infracción de una obligación que no existe –pues no hace parte de lo que acordaron las partes–.

En efecto, la demandante alegó que en el contrato de compraventa se incluyó, «*a espaldas de la vendedora*», una porción de terreno mayor a la que creía estar vendiendo; por esa vía, planteó que el acrecimiento del área del inmueble enajenado debería reflejarse en un aumento del precio pactado como contraprestación. Pero si las cosas fueran como lo dice la señora Ordóñez Trochez, no obra ningún acuerdo de voluntades relativo al pago de ese mayor precio.

Dada la ausencia de consentimiento de las partes al respecto, no es posible asumir el impago de un hipotético sobreprecio como verdadero incumplimiento contractual. De ahí que el tribunal dijera que la pretensión de la señora Ordóñez Trochez era «*paradójic[a] e incoherente*», y que resaltara, a renglón seguido, que el precio que sí se estipuló –incluso el que las ahora litigantes ajustaron en secreto–, había sido

sufragado en su totalidad por Provitec, tornando inviable la resolución de la compraventa.

De este modo, insiste la Corte, la súplica de justicia que elevó la actora tuvo una respuesta concreta (la desestimación de sus reclamos) y totalmente simétrica con el debate planteado, conclusión que no varía por el hecho de que, tras establecer la imposibilidad lógica de la resolución contractual, se hubieran ensayado otras aproximaciones al conflicto, a partir de posibles interpretaciones del oscuro y ambivalente texto de la demanda.

Ese esfuerzo interpretativo del *ad quem*, además, no fue desenfocado o caprichoso, sino que gravitó alrededor de los hechos que relató la propia recurrente, en especial, sobre la ampliación inconsulta y abusiva del bien compravendido a la que se aludió a lo largo de este juicio; de ahí que en el fallo de segunda instancia se analizaran posibles vicios del consentimiento, particularmente el *error* y el *dolo*; incluso la lesión enorme, como remedios ideados para enfrentar los desequilibrios –subjetivos u objetivos– entre prestaciones a cargo del vendedor y el comprador de un inmueble.

Lo expuesto evidencia un panorama diametralmente opuesto al que se describió en la demanda de casación, pues la colegiatura de segundo grado, a cambio de ignorar la pretensión resolutoria, sentenció integralmente sobre ella, sin obviar en lo absoluto el marco fáctico del litigio. Y además, extremando cuidados, propuso varias alternativas hermenéuticas para el texto inicial, buscando dar una respuesta integral al ruego de justicia que elevó la señora

Ordóñez Trochez, proceder que para nada podría calificarse de incongruente.

Por consiguiente, el cargo no prospera.

CARGO PRIMERO

La casacionista denunció la violación indirecta de los artículos «1546, 1602, 1603, 1618, 1864, 1887, 1892, 1928, 1932, 1934 y 1946 del Código Civil», por errores de hecho manifiestos y trascendentes en la apreciación de la demanda.

En sustento, adujo que *«el Tribunal entendió al principio de su sentencia que la acción sustancial invocada por la actora fue una resolución de contrato. Sin embargo, malinterpretó algunos apartes del libelo genitor en los cuales se aludió tangencialmente a un error o a la mala fe de la compradora, para posteriormente, sólo con base en esas alusiones, inferir que la acción llamada a dirimir la controversia no era la de resolución de contrato de compra venta por incumplimiento del comprador (artículos 1546 y 1932 del Código Civil) sino la de nulidad relativa (1741 y 1743 ejusdem), o bien la de rescisión por lesión enorme (1947 ibidem), o inclusive, la de aumento del precio o desistimiento del contrato por falta de concordancia entre la cabida real del inmueble materia de la compra venta y el área expresada en la escritura de venta (1888 del mismo estatuto)»*.

A ello agregó que, *«como la acción invocada fue –clara e inequívocamente– la de resolución contractual, el sentenciador ad quem debió limitar su decisión a la demostración de sus elementos estructurales según la evidencia probatoria recopilada en la actuación, sin que le estuviese permitido hacer especulaciones sobre otro tipo de acciones que no fueron las escogidas por la estrategia de litigio de la demandante, ni resultaban idóneas para dirimir la controversia que se dejó a la consideración del fallador de segundo grado»*.

Ahora bien, circunscrito el análisis a los elementos de la pretensión resolutoria invocada, no debía perderse de vista que *«en la resolución de contrato se examina el estado psicológico o interno de las partes para efectos de las restituciones recíprocas a las que hubiere lugar; mientras que es perfectamente posible que haya error en la cabida y precio del objeto de la compra venta, pero lo mismo se supere mediante la determinación de tales aspectos por cualesquiera medios de prueba; sin que tenga que invalidarse el contrato por virtud de las nulidades sustanciales»*.

CARGO TERCERO

Nuevamente por la senda del segundo motivo de casación, e invocando la infracción de los mismos preceptos del Código Civil, la actora sostuvo que *«el tribunal restó todo valor demostrativo al documento contentivo de la promesa de compraventa, confundiendo su eficacia obligatoria con su valor probatorio»*; y perdió también de vista que *«en el contrato definitivo no se estipuló el precio de la venta, pues quedó demostrado que la suma de \$67.000.000 señalada en la cláusula primera de la Sección II de la escritura pública número 2.478 del 8 de octubre de 2010, fue meramente simbólica para efectos de pago de impuestos y gastos notariales»*.

Ciertamente, *«al no estar determinado el precio en el contrato definitivo, nada obstaba para que el mismo se determinara por cualquier medio de conocimiento legalmente admisible, pues al respecto existe total libertad probatoria»*, siendo del caso precisar que *«en el instrumento preparatorio se fijó el precio del Lote No. 1 (...) en \$13.006.080.000 del año 2019 (...) pero el contrato final de compraventa se hizo por los Lotes No. 1, No. 2 y No. 3, cuyo precio actualizado al año 2019 era de \$20.526.080.000. Luego, una vez determinado el precio real de la venta, existe una diferencia por pagar de \$7.520.000.000 (actualizados al año 2019), correspondientes a los Lotes No. 1 y No. 2, y*

ello –se reitera– independientemente de que la venta se haya hecho por cabida o a cuerpo cierto (sic)».

Adicionalmente, el *ad quem* «omitió valorar el dictamen pericial elaborado por el ingeniero civil Diego Fernando Bravo Montilla, el cual no fue objetado por la contraparte y corroboró el precio real de la venta de manera proporcional a como se determinó en la promesa, arrojando que dicho precio ascendió a la suma de \$20.526.080.000 del año 2019», y «también restó todo valor probatorio –pues ni siquiera lo mencionó– a la confesión hecha por el representante legal de la demandada, Fernando Vargas Navia, en la audiencia inicial del 7 de noviembre de 2019, [donde] confesó que nunca estuvo interesado en (ni su representada tenía la capacidad económica para) comprar el humedal y el robledal que se incluyeron en la escritura pública de compraventa, por lo que solicitó a la vendedora les fueran donados esos terrenos».

CARGO CUARTO

Con idéntico fundamento, la señora Ordóñez Trochez señaló que «el precio mencionado por el Tribunal y pagado por la compradora no fue el precio real de la compraventa», y que el análisis integral de la evidencia recaudada permitía colegir que «i) que el precio real de la venta no se determinó en la escritura de compraventa; y ii) que el precio final de la venta no fue el señalado en el contrato preparatorio; pues la cantidad que se indicó en éste fue, expresamente, para 10,8 hectáreas y no para 19,6 hectáreas, que fue el área total del negocio final de compraventa».

En realidad, «el precio real de la venta fue el que determinó el dictamen pericial para esas 19.6 hectáreas (\$20.526.080.000 para el año 2019), independientemente de que el negocio se haya hecho por cabida o a cuerpo cierto, lo que en últimas era un tema intrascendente para la presente controversia». Así las cosas, «como quiera que la compradora solo pagó al vendedor la suma de \$1.262.000.000

(correspondientes a \$13.006.080.000 del año 2019), se deduce, por necesidad lógica, que no ha pagado el precio total de la venta real».

Como colofón, sostuvo que *«se deduce de todo lo anterior que el incumplimiento de la compradora en el pago del precio quedó suficientemente demostrado en el proceso, por lo que se probaron todos los presupuestos fácticos de la acción de resolución del contrato de compraventa».*

CARGO QUINTO

Con apoyo en la causal primera de casación, se denunció la aplicación indebida de los preceptos *«1546, 1602, 1603, 1618, 1740, 1741, 1864, 1887, 1888, 1892, 1928, 1932, 1934, 1946 del Código Civil y el 89 de la ley 153 de 1887».* Lo anterior en tanto que *«la norma sustancial que debió erigirse en la base esencial del fallo debió ser, exclusivamente, el artículo 1546 del Código Civil [y] en cambio el Tribunal se adentró en disquisiciones innecesarias –e inaplicables al caso– sobre acciones sustanciales que no se invocaron ni venían a propósito para la solución de la controversia jurídica, tales como la acción de aumento del precio por falta de concordancia entre el precio real y el precio de la cabida declarada, prevista en los artículos 1887, 1888, 1889 y 1890 del Código Civil».*

A ello añadió que, *«según el artículo 1928 ejusdem, la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido»,* y que *«al tenor literal del artículo 1864 ibidem, el precio de la venta debe ser determinado por los contratantes, pero a falta de dicha determinación, ésta podrá hacerse por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen (...), normas [que] fueron inaplicadas por el Tribunal, toda vez que, de haberlas aplicado íntegramente, habría concluido que en el contrato de compraventa no se determinó el precio real del inmueble, pero el mismo era determinable por los distintos medios de prueba arrimados».*

Por último, y a pesar de que «no se pone en discusión el hecho de que la promesa de compraventa agota su eficacia obligatoria entre las partes desde el momento mismo en que se celebra el convenio prometido», es pertinente resaltar que «no era esa la interpretación jurídica que se imponía de la norma que consagra los efectos obligatorios de dicho instrumento, toda vez que no se adujo al proceso como documento de tipo dispositivo contentivo de la obligación sustancial que se reclama –como sí lo fue el contrato final de compraventa –sino, simplemente, como medio probatorio perfectamente admisible en nuestro ordenamiento jurídico, dada la libertad de apreciación probatoria de que goza el funcionario judicial».

CONSIDERACIONES

1. Precisiones iniciales.

1.1. Reseña del planteamiento de la demandante.

Tanto en la demanda inicial, como en su reforma, la señora Ordóñez Trochez reclamó que se declarara la resolución de un contrato de compraventa en el que fungió como vendedora, dado el impago del precio; pero no exactamente el que se pactó, sino una especie de “*precio justo*”, en tanto equivalente al tamaño de la heredad que efectivamente se habría transferido a la compradora. Para ilustrar mejor ese argumento, resulta pertinente presentar los hechos relevantes del caso en orden cronológico:

(i) El día 30 de septiembre de 2010, la recurrente en casación, actuando a través de apoderado, prometió transferir a Provitec

«(...) el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre dos lotes de terreno que en la sentencia (sic) se denomina Potrero

La Loma, con extensión de diez Ha con ocho mil novecientos sesenta y seis metros cuadrados (10 Ha con 8.168 m²) con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbre ubicado en zona de Campo Bello zona rural de la ciudad de Popayán, sus linderos tomados del plano topográfico realizado por el topógrafo Haber Matiaca Méndez M.P. N° 01-11999 CNPT que hace parte integral de esta promesa de compraventa, son: POR EL NORTE: en 535 metros lineales con propiedad de la familia Mosquera. POR EL SUR: Con propiedad de Edison Gómez en 217.72 m lineales, carretera de por medio. POR EL ORIENTE: En 497.61 m. lineales y humedal, carretera de por medio con Arnulfo Poso, menos los lotes de Sandra M. López de 8.000 m² con matrícula N° 120-180764 y Adrián Rojas lote de 2.000 m² con matrícula N° 120-180765, lotes actualmente delimitados por cerca de alambre de púa. POR EL OCCIDENT[E]: propiedad de Gabriela Ordóñez en 620.258 m. lineales de por medio la quebradita y alambre de púa. Este hace parte del predio global que está bajo la matrícula inmobiliaria N° 120-180768 de la Oficina de registro denominado lote N° 5 o Potrero de la Loma, el vendedor se compromete al desenglobe del predio que permita escriturarlo»³.

A cambio, Provitec se comprometió a pagar un precio de \$1.262.000.000, siendo un hecho probado en este proceso que dicha cantidad de dinero se entregó a entera satisfacción de la señora Ordóñez Trochez.

(ii) En la fecha convenida (8 de mayo de 2010) las partes otorgaron la escritura pública n.º 2478, que recoge dos actos jurídicos diferentes. De un lado, el desenglobe del aludido “Lote No. 5” en dos predios, “Lote 5.1.” y “Lote 5.2.”. Los linderos del primero coinciden cabalmente con los que se registraron en la promesa de compraventa; no así el área total del terreno, fijada aquí en 120.000 m² (o 12 Ha)⁴.

A continuación, se asentó la compraventa del referido “Lote 5.1.”, cuyos linderos y área se determinaron por

³ Folio 13 del archivo digital denominado “004PoderAnexos.pdf).

⁴ Folio 5, *ídem*.

remisión al acto previo de desenglobe. Sin embargo, a continuación se incluyó en el clausulado un párrafo del siguiente tenor: «*No obstante la descripción y la determinación de área, la venta se hace como cuerpo cierto. En esta venta queda incluida el humedal y el bosque de robles*».

En el acápite de precio, se dijo que este sería de \$67.000.000⁵.

(iii) La vendedora alegó que ese párrafo fue incluido «*a sus espaldas*», gracias a maniobras engañosas de su contraparte, que la indujeron «*de manera dolosa*» a suscribir la escritura de compraventa «*con una extensión de área muy superior a la inicialmente acordada en la promesa (...) incluyendo un humedal y un bosque de robles de más de 8 Hectáreas dentro de esta negociación, es decir que el objeto de la compraventa fue de más de 20 hectáreas, cuando inicialmente solo se había prometido vender 108.168 metros cuadrados*»⁶.

Para la recurrente, el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes haría surgir a cargo de la compradora el deber de pagar un precio más elevado del que realmente pagó, dada la mayor área de terreno adquirida. Y como Provitec no cubrió ese sobreprecio (el *precio justo* de lo que se le transfirió), dice la señora Ordóñez Trochez que «*se deduce, por necesidad lógica, que no ha pagado el precio total de la venta real*», franqueando el paso a la acción resolutoria.

1.2. Delimitación de la cuestión a resolver.

⁵ Folio 7, *ídem*.

⁶ Numerales 3., 4. y 5. del acápite de hechos de la demanda (este documento reposa en el archivo digital denominado "047CorreccionAdicionDemanda.pdf").

Tal como lo sugirió el tribunal, los argumentos de la actora incorporan una serie de cuestiones jurídicas diversas, que no parecen armonizar entre sí. Su alegato se refiere a una estipulación contractual que habría sido incluida de forma unilateral –«*de manera dolosa*»– por la compradora; es decir, sobre la cual no hubo consentimiento. Pese a ello, le reconoce plena eficacia a esa alteración inconsulta del objeto contractual, al punto que persigue reequilibrar las cargas negociales a través de un acrecimiento proporcional –y automático– del precio pactado.

En las distintas aristas de ese complejo razonamiento, parecen coexistir –forzadamente– problemáticas que involucran la formación del consentimiento de los contratantes; los vicios que puede provocar el error o el dolo en la contratación; el precio justo de los bienes inmuebles que son compravendidos, y la posibilidad de que dicho precio aumente sin mediar la voluntad de las partes, a fin de cubrir una eventual mayor área transferida al comprador.

Como se sugirió al resolver el cargo segundo, la circunstancia indicada dificulta en gran medida subsumir el reclamo de justicia de la convocante en un remedio jurídico específico, razón por la cual el tribunal, tras desestimar la acción resolutoria, buscó aproximarse al conflicto por vías muy diversas, como la nulidad relativa por vicios del consentimiento, la lesión enorme, o la regla del artículo 1888 del Código Civil, que opera cuando «*la cabida real fuere mayor que la cabida declarada*».

Sin embargo, al sustentar su recurso extraordinario, la señora Ordóñez Trochez rehusó expresamente todas esas posibles interpretaciones del texto de su escrito de demanda (inicial y reformado), e insistió con vehemencia en que su única y prístina pretensión fue la de resolución del contrato de compraventa celebrado con Provitec, con soporte en los hechos que se sintetizaron *supra*.

Por ende, la Corte se circunscribirá a evaluar lo atinente al pedimento resolutorio –que el tribunal desestimó, por considerarlo «*paradójico e incoherente*», dada la prueba del pago del precio pactado–, sin entrar a elucidar cuestiones que no estén relacionadas con las condiciones formales del recurso de casación, o las sustanciales de procedencia de la acción que consagra el artículo 1546 del Código Civil⁷.

Y es que, como la recurrente ratificó –o mejor, clarificó– su intención de ceñir el debate a la resolución del contrato de compraventa –por incumplimiento en el pago del precio–, cualquier análisis adicional se torna improcedente, incluso bajo el entendido de que la acción resolutoria no fuera el remedio idóneo para solucionar el conflicto que dio lugar a este juicio. Ante la manifestación expresa de la interesada, es forzoso rechazar cualquier exégesis distinta de la demanda, siendo del caso reiterar que

*«el juez tiene el deber de interpretar los hechos y pretensiones esgrimidos por el convocante en su demanda, dotándolos del sentido que interfiera en menor medida con la procedencia de sus verdaderos reclamos, **siempre y cuando esa hermenéutica no***

⁷ A cuyo tenor: «*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios*».

sea abiertamente incompatible con las manifestaciones del propio convocante en su escrito inaugural, o sus modificaciones. Esto se traduce en que el fallador está obligado a desentrañar el auténtico y adecuado sentido de la demanda, especialmente en aquellos eventos en los que la descripción fáctica incluida en esa pieza procesal sea ininteligible, o refleje una contradicción insalvable entre los hechos relatados y las pretensiones; pero si lo que ocurre es que el convocante eligió de manera diáfana una acción equivocada, esa mediación excepcional del funcionario se tornaría injustificada, ***pues el deber de interpretación no puede conducir a que la jurisdicción recomponga la estrategia procesal de los litigantes, o la sustituya por otra más adecuada para la gestión de sus intereses*** (CSJ SC3724-2021; reiterada en CSJ SC1971-2022).

2. Incompletitud y desenfoque de la censura.

En los cargos conjuntados, especialmente el primero y el quinto, la recurrente criticó al tribunal por obviar su súplica resolutoria, al haber centrado sus esfuerzos en la verificación de los requisitos de procedencia de otras acciones civiles distintas, que podrían tener cierta conexidad con los hechos del caso, pero que no fueron las que ejerció (o quiso ejercer) la señora Ordóñez Trochez, según ella misma lo remarcó a lo largo de su impugnación extraordinaria.

Como ya se anotó, en el fallo de segunda instancia sí se analizaron los hechos del caso bajo perspectivas diferentes a la resolución de contrato. Sin embargo, a esta última temática también se le dedicó un amplio análisis, del que nada se dijo en el desarrollo de la demanda de sustentación. En efecto, la parte motiva de la providencia impugnada inició cuestionando si

«¿Procede declarar resuelto el contrato de compraventa por incumplimiento del demandado en su obligación de pagar el precio

pactado? La respuesta al anterior interrogante es negativa, razón por la cual, la Sentencia proferida en primera instancia será íntegramente revocada. Lo anterior porque está probado que el comprador honró el débito contraído y canceló a entera satisfacción de la vendedora la suma de 1.262.000.000 millones de pesos por el bien inmueble identificado con M.I. 120-182415, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán».

A renglón seguido, el tribunal llamó la atención sobre la incoherencia lógica de las alegaciones de la demandante, advirtiéndole que

«(...) la parte fue enfática en establecer los contornos que en el ejercicio del derecho de acción, delimitaban su demanda y pretensiones, aunque, para justificar la falta del pago del precio atribuyó mala fe, dolo, actuación fraudulenta y enriquecimiento sin justa causa del comprador, ligando el incumplimiento a lo pactado no en la compraventa, sino en la promesa de venta. Lo anterior, además de demostrar una falta de dirección temprana del proceso (...) deja en evidencia, la falta de claridad conceptual de elementales aspectos de derecho sustancial, por parte de quien lleva la vocería de la vendedora (...).

(...) En la demanda la parte demandante afirmó (confesión por apoderado judicial, artículo 193 del C.G.P.) que los 67 millones consignados en la Escritura, lo fueron sólo para efectos de “gastos notariales”, siendo otro el precio real, pactado y pagado por la venta. Al proceso se arrimó por la parte demandada, prueba documental relativa a copia de múltiples comprobantes de pago a favor de quien la vendedora designó como su apoderado general, así como documento suscrito el 21 de septiembre de 2012 por el Señor Antonio Ordóñez Aragón (apoderado general de la demandante) quien certifica que recibió mil doscientos sesenta y dos millones de pesos, [a] satisfacción. Igualmente, el señor Ordoñez Aragón al rendir testimonio afirmó en audiencia (1 hora, 20:57 minutos) que había realizado muchos negocios previos con Provitec, que le pagaron de forma “fácil” y “suscribió los recibos por los dineros efectivamente entregados”, siendo verdad, que en calidad de apoderado general de la vendedora firmó el aludido paz y salvo (1 hora, minuto 33:44). Sobre ese pago, también dio cuenta el testigo Cesar Augusto Muñoz (1 hora minuto 44:18) quien dice, ser “escolta” del Representante Legal de Provitec y haber ayudado a “movilizar” dinero en efectivo para entregarlos al apoderado general de la vendedora a fin de cancelar lo pactado.

(...) En ese orden, se puede dar por probado el pago del precio tal como lo reza la escritura, pero en la forma, valor y términos demostrados en el infolio, esto es, 1.260.000 millones de pesos, cancelados de manera escalonada al vendedor. Aunado a todo lo anterior, se precisa además que la demandante en verdad no discute el pago de esos 1.262.000 millones de pesos, sino el faltante para completar el precio que, en su sentir, se debió aumentar, por lo realmente vendido».

Por último, se analizó el pilar principal del argumento de la actora, conforme al cual el incumplimiento resolutorio alegado por ella derivaría del impago de un precio hipotético (el que *debía tener* la mayor área del inmueble enajenado, respecto de la que quiso transferirse), y no de uno real, estipulado por las partes de forma directa, o mediante algún mecanismo de tasación *ad hoc* –o, incluso, preestablecido por el legislador en una norma imperativa–:

«(...) [S]i lo que pretendía el vocero judicial de la parte demandante era una indagación frente a la existencia de una “maniobra, artificio, engaño” del comprador, o en otras palabras, discutir la sanidad y regularidad del consenso, erró en la acción escogida. Como fue explícito en aseverar que no ejercía la acción rescisoria por nulidad del contrato (sic), ello luce como se ha dicho, discordante: para determinar lo que quiso, esto es, la resolución del contrato por incumplimiento, debe partirse de la condición de validez del acto, razón por la que no logra entenderse, que se diga que el contrato existe y es válido pero que no fue cumplido y se justifique su incumplimiento en aspectos que discuten la mentada validez, dando todo ello, la apariencia de querer eximirse de las consecuencias del fenómeno de la prescripción extintiva planteada como excepción por la demandada, actuación que no puede avalar la Sala y en simetría con lo pedido, tampoco puede entrar a evaluar

(...) [S]i lo dado en venta no legitimaba lo pagado, tenía la vendedora a su alcance la acción o acciones pertinentes para debatir la eventual configuración de una lesión enorme u otra que considerara pertinente, lo que tampoco hizo, sin que, amparada en la discusión del cumplimiento del contrato, pueda aquí, alegar si el precio pagado resultó o no justo, esa justeza es materia ajena a la acción que impetró y el término para incoarla, según mandato

del artículo 1954, también expira en cuatro años, “contados desde la fecha de celebración del contrato”».

Para simplificar, el tribunal resaltó la ausencia de prueba de algún pacto, en el contrato de compraventa o en la promesa que le antecedió, en virtud del cual Provitec hubiera asumido voluntariamente la obligación de pagar una suma de dinero superior a la que efectivamente pagó (\$1.260.000.000). Tampoco existe ninguna pauta legal que establezca que el precio que pacten los contratantes debe acrecer *de pleno derecho* siempre que el área de terreno entregada fuera más extensa que la que se quiso transferir.

En otras palabras, en el fallo de segundo grado se descartó que la fuente de la obligación de pagar un precio superior a \$1.260.000.000 fuera cualquiera de los negocios jurídicos que ajustaron los litigantes (preparatorio y definitivo), o la propia ley imperativa. Y este escollo parece imposible de superar para la actora, pues la resolución de un contrato por incumplimiento de una de las partes supone que la obligación incumplida exista y sea exigible en algún punto anterior al ejercicio de la acción civil.

Ahora bien, los racionios que el tribunal empleó para negar la resolución de la compraventa –desprovistos de cualquier mención tangencial a otro tipo de acciones, que podrían lucir más idóneas, dada la inexistencia de la carga que se denunció incumplida–, fueron obviados por completo por la recurrente, quien no ofreció ningún argumento que pudiera oponerse a ellos, en el sentido de elucidar la fuente de la obligación que se denunció incumplida.

Esto quiere decir que el sustento principal de la decisión atacada se mantiene enhiesto, porque contra él no se presentó ninguna crítica puntual. Y en lo que sí fue objeto de reparos, la recurrente terminó ocupándose de cuestiones accesorias, que en nada alteran la falta de evidencia de una carga preexistente incumplida (*v. gr.*, la proposición de razones *adicionales* o *secundarias* a las que se transcribieron previamente, o el hecho de que en el contrato de promesa de compraventa se hubiera pactado un precio real, mayor al que se registró de forma ficta en el negocio definitivo –siendo que la compradora pagó el precio más alto de los dos–).

Esto equivale a decir que los cargos propuestos resultan *desenfocados* e *incompletos*. Lo primero, porque allí no trató de rebatirse la argumentación del *ad quem*, perdiendo de vista que la parte que denuncia un yerro de juzgamiento tiene la carga de

«(...) **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 la señora Ordóñez Trochez no disputó el argumento principal del raciocinio de la corporación *ad quem* en punto a la improcedencia de la acción resolutoria, a saber, la inexistencia actual de la obligación que se dijo incumplida, lo cual constituye otra grave deficiencia formal, según lo tiene decantado el precedente:

*«(...) 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.).*

3. Intrascendencia de las acusaciones.

3.1. Lo dicho en el acápite previo, en especial la transcripción de un aparte de la sentencia recurrida, deja en evidencia que no existió ningún desatino en la interpretación de la demanda, o al menos no uno significativo, en la medida en que los hechos y pretensiones de la demanda fueron materia de pronunciamiento expreso. Esto descartaría la comisión del yerro *in iudicando* denunciado en los cargos primero y quinto, o lo tornaría irrelevante.

Téngase en cuenta que, aun aceptando que el tribunal se hubiera pronunciado sobre asuntos (y acciones jurídicas) ajenos a esta litis, ciertamente también analizó y proveyó con detalle lo concerniente a la pretensión resolutoria, dando precisas razones acerca de su improcedencia, referidas –se reitera– a la inexistencia de una fuente obligacional actual del débito que se dijo incumplido por Provitec.

3.2. En cuanto a la pretermisión de la promesa de compraventa y del dictamen pericial recaudado, basta con insistir en que ninguna de esas probanzas permite esclarecer cuál es la fuente de la obligación que se denunció incumplida. El contrato preparatorio sí recoge un precio muy superior al consignado en la escritura de compraventa, pero tal cosa carece de incidencia, comoquiera que en este juicio no se discute cuál fue el precio realmente pactado (está probado que ascendió a \$1.260.000.000, que se pagaron a cabalidad), sino cuál debió ser la justa compensación de la vendedora ante la alegada transferencia de una porción de tierra superior a la convenida.

En ese escenario, la promesa de contratar también se torna fútil, pues solo demostraría que las partes fingieron un precio sustancialmente menor en la compraventa – presuntamente para aminorar sus cargas fiscales–, pero en ningún momento prueba que las partes hubieran concertado alguna regla para determinar un sobreprecio en caso de que se transfiriera un área mayor a la prometida en venta; mucho menos que hubieran habilitado el aumento automático del precio, ante cualquier eventual acrecimiento del área transferida.

Algo similar ocurre con la experticia recaudada, pues esta busca determinar el precio comercial del predio que la actora dijo haber transferido a su contraparte, pero esa información no conduce a esclarecer la preexistencia de la obligación de pagar ese “*precio justo*”. Lo anterior es tan evidente, que la propia demandante insiste en que la compradora debía pagar el precio que indicó el perito en este juicio, y no otro ya determinado, o que pudiera establecerse a partir de alguna pauta preexistente.

3.3. Esto último puede concatenarse con la alegada infracción del artículo 1864 del Código Civil. No está en debate que el precio en una compraventa pueda ser determinado o determinable, pero si es lo segundo, tiene que existir un acuerdo de voluntades orientado a señalar cómo debe hacerse el cálculo pertinente. En ausencia de ese método prefijado por las partes, o no habría precio (esto es, no existiría compraventa por ser un elemento de la esencia), o lo sería el pactado expresamente, hasta tanto la

jurisdicción no estableciera que ese acuerdo de voluntades es inequitativo.

Pero esto último, como es lógico, no podría hacerse en el escenario de un juicio de resolución de contrato, pues a riesgo de fatigar, este se funda en la plena eficacia de lo acordado; de ahí que se exija la prueba del incumplimiento de una carga pre-estipulada por las partes, o que se entienda incluida en el contrato en virtud de algún precepto legal imperativo o supletivo. Por tanto, la demanda en estudio no tenía vocación de prosperidad desde su propia concepción, porque plantea la resolución por la infracción de una carga que no existe (a pesar de que, para la actora, debiera existir).

Y siendo ello así, todas las acusaciones presentadas serían inanes, pues aún si estas se verificaran –lo que no sucede en el presente caso–, sería inviable acceder al *petitum*, pues no puede resolverse un contrato porque el comprador pagó el precio pactado, aunque este sea distinto de aquel que la vendedora considera ahora equitativo o justo, con respecto a la propiedad que transfirió.

No prosperan, entonces, los cuatro cargos analizados.

4. Conclusiones.

En la demanda, la señora Ordóñez Trochez pidió que se declarara resuelto el contrato de compraventa que celebró con su contraparte, pues esta última recibió un bien con un área mayor de la que se había convenido en las tratativas preliminares, sin sufragar el mayor precio que, en sentir de la actora, sería equivalente.

Esta alegación, según explicó la Sala, parte de una base improcedente, pues la acción de resolución de contratos exige que el incumplimiento del demandado verse sobre una prestación predefinida, no sobre una hipotética, derivada de un intento unilateral por equilibrar las cargas negociales entre los estipulantes.

En esos términos, queda evidenciado que la elección de la acción fue errada; de ahí que el tribunal ensayara diversas formas de resolver el conflicto. Sin embargo, la actora rehusó esas interpretaciones, e insistió en que su única súplica era la de resolución de contrato, la cual no podría salir avante, comoquiera que no tiene que ver con una carga preexistente, determinada o determinable con antelación al inicio del juicio a partir de pautas legales o convencionales.

Así las cosas, amén de desenfocados e incompletos, los fundamentos de la impugnación extraordinaria se tornan irrelevantes, pues incluso suponiendo la presencia de los defectos que reseñó la casacionista –que, en realidad, no se presentaron– la controversia no podría tener un desenlace distinto del que dispuso el tribunal.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. NO CASAR la sentencia de 8 de octubre de 2010, dictada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, en el juicio que promovió Gabriela Ordóñez Trochez contra Provivienda para los Trabajadores de la Educación del Cauca –Provitec (ESAL).

SEGUNDO. CONDENAR a la parte demandante, como impugnante vencida, al pago de las costas procesales de esta actuación. En la liquidación inclúyanse diez salarios mínimos legales mensuales vigentes, que el Magistrado Sustanciador señala como agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ
Presidenta de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

(En comisión de servicios)

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Presidente de sala

Hilda González Neira
Magistrada

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Francisco Terner Barrios
Magistrado

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

Código de verificación: 29EFCDD733741CFB1D96DD2EE80F8B3BDC46A466B918F3F4FB3DECB09051D442

Documento generado en 2023-09-01