



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

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Magistrada Ponente

AC3053-2023

Radicación n° 05266-31-03-001-2018-00037-01

(Aprobado en sesión de cinco de octubre de dos mil veintitrés)

Bogotá, D. C., quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Se pronuncia la Corte sobre la admisibilidad de la demanda presentada para sustentar el recurso de casación interpuesto por Germán Alfredo Schäfer Elejalde frente a la sentencia 21 de junio de 2022, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, dentro del proceso verbal que María Teresa Sierra Mejía promovió en su contra.

I. ANTECEDENTES

1.- En la demanda que dio origen al proceso, luego de subsanada, se pidió declarar «*resuelto el Contrato de Promesa de Compraventa*» suscrito entre las partes, por el incumplimiento del demandado respecto de las obligaciones contraídas.

En consecuencia, pretendió se ordenara a éste último «*restituir en su totalidad el inmueble objeto de la negociación, en el estado que le fue entregado*» y, de contera, condenarlo a pagar:

i) La «**CLÁUSULA PENAL**, estipulada en el **NUMERAL CATORCE del Contrato** (...)», equivalente a «**\$122'553.000**»;

ii) La suma de «**\$203.448.000**», liquidada a la fecha de presentación del libelo inicial, por concepto de «*intereses remuneratorios (...) pacta[dos] en el **NUMERAL SEIS PUNTO TRES del Contrato** (...)*»;

iii) La cantidad de «**\$7'200.000**», por impuesto predial;

iv) El valor de «**\$28'000.000**», por «**PERJUICIOS A TÍTULO DE LUCRO CESANTE**», relativos a los «*frutos civiles*» dejados de recaudar con ocasión de «*los cánones de arrendamiento que la propiedad hubiese podido percibir*»; y,

v) La indexación de tales montos, así como las costas del juicio [Folios 150 a 156, Archivo digital: Rdo 2018-00037 Cuaderno # 1.pdf, Subcarpeta 01 - 2018-00037 CUADERNO # 1 - CUADERNO PRINCIPAL, Subcarpeta 01 - 01 - 2018-00037 PARTE FISICA DEL EXPEDIENTE - DIGITALIZADA, Carpeta 01PrimeraInstancia].

2.- Los hechos que constituyen la *causa petendi* se sintetizan así:

2.1.- El 24 de mayo y 13 de julio de 2013, María Teresa Sierra Mejía, como promitente vendedora y, Germán Alfredo

Schäfer Elejalde, como promitente comprador, firmaron «*Contrato de Promesa de Compraventa*» respecto de los «*lotes 1A y 1B*», ubicados en el corregimiento de Palermo, municipio de Támesis, Antioquia, descritos e identificados en el libelo inaugural, resultantes del desenglobe que se realizaría al predio denominado «*Lote 9*», igualmente detallado en dicho escrito, cuya «*entrega material*» se efectuó en esa última fecha.

En dicha convención, también se hicieron enajenaciones a David y Santiago Escobar Arango, quienes fueron cumplidos en sus deberes contractuales, por lo que con ellos sí se protocolizaron las correspondientes escrituras públicas, perfeccionándose así las ventas.

2.2.- El precio pactado por la venta fue de «**\$612'765.011**», el cual se pagaría de la siguiente forma: **i)** Al momento de la suscripción de la promesa, la suma de «\$53'.333.333»; **ii)** Para el 31 de julio de 2013, «*el 40%*» de aquel valor; y, **iii)** El saldo restante, a más tardar el 30 de abril de 2018.

2.3.- En el numeral tercero de dicho negocio jurídico se estipularon otras obligaciones, las cuales debían ser atendidas previamente a la rúbrica de las escrituras públicas de compraventa.

2.3.1.- En primer lugar, un estudio de títulos por parte de los promitentes compradores, el cual debía arrojar «*resultados satisfactorios para todos y cada uno de ellos*».

2.3.2.- La firma, por parte de «los Promitentes Compradores y los titulares de derecho de dominio y posesión efectiva de los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias No. 032-0019530, 032-0019531, 032-0019526 y 032-019529», de «una Escritura Pública en virtud de la cual se CONSTITUYERA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO A FAVOR DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, EN CALIDAD DE PREDIO DOMINANTE», cuya extensión sería de «1.5 Kilómetros» y debería coincidir con los planos consignados en el «ANEXO 2» del contrato.

2.3.3.- Para hacer operativo el aludido gravamen, la construcción de «un camino de tierra o similar, correspondiente a un tramo de 938 metros», de acuerdo con «las dimensiones y características que se establecieron en el Anexo 2», cuya obra iniciaría «al momento de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa y sería asumido en un 66.66% por la Promitente Vendedora y en un 33.33% por los Promitentes Compradores».

2.3.4.- A más tardar a la suscripción de tales instrumentos, el perfeccionamiento del «desenglobe», conforme con «el loteo establecido en el Anexo 1 de dicho Contrato».

2.4.- Por lo dispendioso de los trámites y procedimientos que debían realizarse para respetar tales obligaciones, a los promitentes compradores se les informó de los atrasos presentados, por lo que se acordó con ellos posponer la firma de las escrituras públicas de venta, suceso que aprovechó Germán Alfredo Schäfer Elejalde para proponer a María Teresa Sierra Mejía la «realización] de una especie de “Contrato de Arrendamiento”» frente a los lotes, el cual comenzaría a regir a partir del «1° de noviembre de 2013» con un

canon de «\$500.000», que canceló «hasta el mes de MARZO del año 2016».

2.5.- Mediante «Escritura Pública número setenta y cinco (75) del 13 de Mayo del año 2014, de la Notaría Única del Círculo Notarial del Municipio de Valparaíso (Antioquia)», registrada el 29 de mayo siguiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Támesis, se constituyó la servidumbre pactada; así mismo, a través de «Escritura Pública número Mil Quinientos Setenta y Tres (1.573) del 07 de Julio del año 2014, de la Notaría Segunda del Círculo Notarial del Municipio de Rionegro (Antioquia)», inscrita en la referida dependencia el 29 de julio siguiente, se protocolizó el desenglobe acordado. Por último, a finales de ese mismo mes, culminó la construcción del trayecto de la servidumbre que faltaba acondicionar.

2.6.- En virtud de ello, María Teresa Sierra Mejía invitó a los promitentes compradores a perfeccionar las compraventas de los inmuebles objeto de negociación y, en el caso de Germán Alfredo Schäfer Elejalde, lo requirió para que se pusiera al día con sus compromisos, dado que este solamente había cancelado «\$144'000.000» y no aportó el porcentaje de dinero que le correspondía en la edificación de la franja de camino reseñada; pero, este se rehusó a hacerlo, motivo por el cual aquella le solicitó que desocupara los predios, recibiendo igual respuesta.

2.7.- La sociedad Bioprocol S.A.S., de la cual es socio Germán Alfredo Schäfer Elejalde, presentó querrela policiva contra la demandante, aduciendo que esta «no podía enviarles

comunicados o peticiones que versaran sobre desocupar su inmueble», comoquiera que «existía un Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado entre [la] empresa [y la querellada], sobre el bien que ellos venían ocupando desde el 03 de Julio del año 2013, además de (...) “un Contrato de Arrendamiento”, entre las mismas partes», manifestaciones que la gestora repudió por ser contrarias a la realidad, ya que el demandado «nunca negoció (...) en otra calidad que no fuera a título y condición de persona natural», tal y como consta en los mencionados documentos, aunado a que el supuesto arriendo acordado se autorizó «hasta el día en que se firmaran las Escrituras de Venta», lo cual no ha sido honrado por este.

2.8.- En el demarcado contrato de promesa de compraventa, también se estipularon los siguientes compromisos: **i)** En el «**NUMERAL SEIS PUNTO TRES**, (...) *intereses remuneratorios que se reconocerían desde el día siguiente en que se suscribiera, dicha Promesa, a una tasa mensual de 0.0775% sobre los saldos de capital insoluto, los cuales se liquidarían y pagarían mensualmente, los cinco (5) primeros días de cada mes vencido»; **ii)** En el «**NUMERAL DOCE** (...), las partes acordaron, que desde el momento en que se suscribiera la Promesa, serían a cargo de los Promitentes Compradores los valores de los Impuestos Prediales»; y, **iii)** En el «**NUMERAL CATORCE** (...), una **CLÁUSULA PENAL**, por un valor total del veinte (20%) de las obligaciones a cargo de la parte incumplida» [Folios 138 a 150, *ídem*].*

3.- Tras subsanar el escrito inicial, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado lo admitió en auto de 5 de abril de 2018 [Folio 174, *Ob.*].

4.- El demandado Germán Alfredo Schäfer Elejalde repelió el libelo. Al hacerlo, se pronunció sobre cada uno de los hechos alegados, oponiéndose al acogimiento de las pretensiones, al paso que formuló las excepciones meritorias que denominó: «EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO», «FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA PEDIR O PRETENDER», «COMPENSACIÓN» e «INEXISTENCIA DE DAÑO COMO ELEMENTO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL» [Archivo digital: Contestacion demanda 2018 - 00037.pdf, Subcarpeta01 - Contestación demanda y Demanda de reconvenición - JULIO 30 DE 2020, *Ibidem*].

5.- En memorial aparte, el encartado instauró demanda de mutua petición contra María Teresa Sierra Mejía, a fin que se declarara que *«incumplió de forma grave y determinante las obligaciones principales asumidas por ésta en el contrato de promesa de compraventa»* y, en consecuencia, se le ordenara *«el cumplimiento forzado de la prestación a su cargo, consistente en la firma de la escritura pública de compraventa de los lotes 1A y 1B prometidos en venta, para lo cual se le deberá señalar un término razonable, lugar, fecha y hora»* y, por ende, se le condenara *«al pago de la cláusula penal prevista en la cláusula catorce del contrato de promesa (...), esto es, (...) la suma de **\$122.553.002**», las «costas y agencias en derecho», anhelos que soportó bajo el argumento que aquella *«no había cumplido con las obligaciones principales asumidas por ésta, de conformidad con los literales b y c de la cláusula 3 del contrato de promesa»* [Archivo digital: Demanda de reconvenición (2018-00037).pdf, *ejusdem*].*

La reconvenida se resistió a tales pretensiones, reafirmando en los planteamientos que expuso en el libelo inicial, añadiendo que el atraso en honrar los deberes que a

ella le incumbían, se dio por «situaciones o aspectos de **CASO FORTUITO y FUERZA MAYOR**, que no son atribuibles a [su] voluntad o mala fe (...), lo que la exonera de un incumplimiento flagrante y deseado» [Archivo digital: 09 - CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN - memorial marzo 4 de 2021 -.pdf, Carpeta 01PrimeraInstancia].

6.- El juzgado del conocimiento clausuró la primera instancia con providencia de 13 de octubre de 2021¹, en la que: **i)** Oficiosamente declaró absolutamente nulo el contrato de promesa de compraventa celebrado el 3 de julio de 2013 por los extremos de la lid; **ii)** Ordenó a Germán Alfredo Schäfer Elejalde a restituir a María Teresa Sierra Mejía los lotes de terreno objetos del mismo; **iii)** Condenó al demandado a pagar a la demandante «la suma de \$50.000.000, por frutos civiles causados desde el 3 de julio del 2013 hasta el 3 de noviembre del presente año y, los que sigan causando con posterioridad hasta que se efectúe la entrega efectiva de los lotes de terreno, a razón de \$500.000 mensuales» y, a la segunda en favor del primero, «la suma de \$140.000.000, debidamente indexada, recurriendo al Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde el 3 de julio del 2013 hasta que se realice efectivamente la restitución», sobre la cual «reconocerá igualmente intereses civiles al 0.5% mensual, según el art. 1617 del Código Civil por ese mismo lapso de tiempo», actualización que, «a la fecha de la sentencia, asciende a \$193.951.907,33 y, los intereses, a \$69.171.666,87, para un total de \$263.123.574»; **iv)** Autorizó la compensación de tales cifras; y, **v)** Denegó las pretensiones tanto de la demanda principal como las de la reconvención

¹ Con anterioridad, dicho estrado había dictado fallo declarando la resolución del contrato de promesa de compraventa con las respectivas restituciones mutuas, más el pago de la cláusula penal estipulada y frutos civiles (5 dic. 2018), el cual fue invalidado por el Tribunal de Medellín en virtud de la nulidad que decretó a partir de la remisión de la citación para notificación personal al demandado (20 nov. 2019).

[Archivo digital: 33. 2018-00037 Acta audiencia - Juzgamiento - 373 - Alegaciones y sentencia - Octubre 13 DE 2021.pdf, *ídem*].

7.- Inconforme, Germán Alfredo Schäfer Elejalde apeló la decisión.

8.- Mediante fallo proferido el 21 de junio de 2022, el Tribunal confirmó los ordinales primero y sexto de la sentencia combatida y, adicionó el tercero, en el sentido de «*negar el reconocimiento de mejoras al demandado*». Lo demás, quedó incólume, al no recibir críticas del apelante [Archivo digital: 17Sentencia.pdf, *ídem*].

II. FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

1.- Centrado en los reproches expuestos en la sustentación de la alzada, el *ad quem* estableció como problemas jurídicos a resolver, el de determinar «*si asistió razón al A quo al declarar la nulidad absoluta de la promesa de compraventa, considerando que el plazo pactado para su cumplimiento es indeterminado y confirmar así la decisión o por el contrario según lo afirma el recurrente, no se hizo valoración de todas las pruebas aportadas que demostraban la validez de la promesa y que se cumplen los requisitos del ordinal 3° del art. 89 de la Ley 153 de 1887 y por haberse ratificado mediante la ejecución de obligaciones entre las partes, quedando probado con ello la existencia del plazo razonable para cumplir y en consecuencia era necesario revocar la decisión y acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención*».

2.- En la tarea de solventarlos, memoró con apoyo en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, los requisitos de validez del contrato de promesa de compraventa, destacando que la

ausencia de alguno de ellos conlleva la nulidad absoluta del mismo. Bajo ese hilo, citando jurisprudencia de esta Corporación en relación con la exigencia alusiva a que el plazo o la condición deben estar claramente determinado (Num. 3°), precisó que se *«impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro ni a las partes ligadas de manera indefinida»*, pues *«su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos»*, de ahí que plazo y/o condición *«refieren a un hito que no puede obedecer a un simple capricho de los contratantes, esto es, no puede fijarse un plazo irrazonable en cuanto a su extensión, ni es admisible la estipulación de una condición indeterminada, de la cual no se conozcan sus contornos concretos»*.

Además, acotó que el primero de ellos *«es indeterminado cuando “...no solamente se ignora si el evento condicional ocurrirá o no; sino que además se ignora la época en que éste puede ocurrir”*», amén que, en los eventos donde la promesa requiere la combinación de ambos, *«no basta con señalar un plazo, en tanto el paso del tiempo no siempre es suficiente para perfeccionar el contrato prometido, lo cual se relleva cuando las actividades tendientes a lograr la convención final están atadas a hechos futuros e inciertos, que no dependen del promitente; casos en los cuales, el plazo por sí solo no es idóneo, al punto que debe sumarse una condición con los ribetes de claridad y definición anotados»*.

2.1.- Acto seguido, de cara a dilucidar si el señalado presupuesto se encontraba atendido en el contrato de

promesa de compraventa debatido, examinó dicha convención, la demanda principal y su contestación, copia de la «escritura pública n° 273», una «acta de la reunión (...) de 26 de abril de 2013», unos recibos de pago de cánones de arrendamiento y de impuesto predial, una certificación del valor de mejoras expedido por la contadora de Bioprocol S.A.S., el certificado de existencia y representación de dicha sociedad, las declaraciones de los contendientes, así como los testimonios de David y Santiago Escobar Arango, Juan David Olarte Estrada, Gonzalo Jaramillo Giraldo, Jaime Diego González Ruiz, Carlos Esteban Aristizábal Alzate y Jhon Jairo Velásquez Agudelo, probanzas de las cuales coligió que:

2.1.1.- Los contratantes condicionaron la suscripción de las escrituras públicas de venta a la previa realización de:

- i)** Un estudio de títulos *«que arroje resultados satisfactorios para todos y cada uno, sin especificar concretamente cuáles eran esos resultados»;*
- ii)** La protocolización de *«una escritura pública entre los promitentes compradores y los titulares de derecho de dominio de propiedades diferentes a la que es objeto de la promesa, con el fin de constituir una servidumbre de tránsito a favor del inmueble, con unas condiciones que allí se citaron y a construir un camino de tierra en 938 metros, sin tener claro cuál era la voluntad de los propietarios citados y que además no hacían parte de la negociación plasmada en la promesa»;*
- y, **iii)** La *«perfección de un desenglobe de la propiedad atendiendo el loteo establecido en el anexo de la promesa y que se hubiera obtenido por parte de una entidad bancaria créditos acumulados para la segunda cuota por un valor que no se estableció, porque dejaron el espacio en blanco».*

2.1.2.- Si bien dicho negocio jurídico «no tiene fecha», la «presentación que realizaron las partes ante notario tienen fecha **24 y 25 de mayo, 3 y 11 de julio todas de 2013** y por ello es viable asumir que en esas fechas fue que la suscribieron».

2.1.3.- «La primera cuota por \$160.000.000 debería ser entregada “al momento de suscribir el presente contrato de promesa”, el 40% el 31 de julio de 2013. La firma de la escritura sería el 31 de julio de 2013».

2.1.4.- Los testigos traídos por Germán Alfredo Schäfer Elejalde no aportaron información relevante respecto de la promesa de compraventa, ya que «no conocieron los detalles de la [misma]».

2.1.5.- No es de recibo la afirmación del convocado y actor en reconvención, acerca de que «MARÍA TERESA SIERRA contaba con 90 días antes del vencimiento del plazo para concretar la protocolización de las escrituras y que el aquí demandado canceló la primera cuota el 1° de junio de 2013; esto es, antes de la fecha pactada y por eso los extremos del plazo deben tomarse desde dicha fecha», por cuanto: **i)** La promesa dice otra cosa; **ii)** Si esa era la intención, así «debió quedar establecido» en ella; **iii)** Germán Alfredo Schäfer Elejalde, al replicar el pliego genitor, admitió que «para la fecha en que suscribió el contrato se hizo el aporte de la suma citada»; **iv)** Al margen que los contratantes «se hubiesen reunido en fechas previas a la suscripción de la promesa, (...), ni que contaran con 14, 28, 34 o 60 días» para cumplir los compromisos adquiridos, «lo trascendental está plasmado en la promesa»; y; **v)** A todo lo anterior «no puede anteponerse que todos tenían conocimiento de la demora y que incluso consintieron, desconociendo de paso que también en la promesa se había pactado, que no se reconocía validez a

estipulaciones verbales ni a modificaciones que no constaran por escrito y en los interrogatorios indicaron que no hubo documentación tendiente a modificar la fecha».

2.1.6.- En el contrato de promesa *«claramente se estipuló la firma de la escritura para un plazo exageradamente corto, diríase imposible de cumplir para todas las actuaciones previas que habrían de realizarse a más de indeterminadas»,* aunado a que, *«fue tan irrazonable el plazo que pactaron para suscribir la escritura el **31 de julio de 2013**, fecha en la cual estarían cumplidas las condiciones pactadas, que finalmente solo lograron su cometido según la prueba que obra en el expediente, casi un año después para el desenglobe del terreno, que según la escritura 1716 data de **22 de julio de 2014** de donde surgen los lotes 1A Y 1B; 2A Y 2B, 3A Y 3B cada uno con folio independiente y eso sin hacer referencia al resto de condiciones»,* de ahí que *«la cláusula tantas veces citada, no cumple con la exigencia de ser determinada».*

2.2.- Desdeñó el reparo del apelante alusivo a que su contraparte nunca alegó nulidad alguna del contrato, sino que excusó su incumplimiento en una supuesta mala asesoría, aduciendo que *«el juez está facultado para declarar la nulidad absoluta cuando encuentre reunidos los requisitos exigidos con tal fin»,* amén que *«no se está haciendo énfasis en el cumplimiento o incumplimiento de las partes, sino solo el análisis de los requisitos que se exigen legalmente para predicar la validez de la promesa de compraventa bajo el amparo de la ley 153 de 1887».*

2.3.- En punto de las inconformidades del recurrente en cuanto a la declaratoria de posesión de mala fe, la restitución de los lotes de terreno y sus frutos, así como las mejoras realizadas por Bioprocol S.A.S., el *iudex* plural razonó que, si

bien la falta de un plazo y condición determinada *«no puede generar automáticamente una presunción de mala fe»*, lo cierto es que *«en este caso proceden las restituciones mutuas, en la forma indicada por el A quo, que valga decirlo, no merecieron reparos por el impugnante, solo en el tema de las mejoras»*, al considerar que no se observó lo previsto en el artículo 1746 del Código Civil, descontento que no puede salir avante, en la medida que María Teresa Sierra Mejía, David y Santiago Escobar Arango, fueron tajantes en declarar que Germán Alfredo Schäfer Elejalde negoció y se obligó *«como persona natural»*, más no en calidad de *«representante legal»* de la referida empresa, por lo que *«mal podría entrar a reconocerle suma alguna por dicho concepto»*, más aún cuando no se allegaron pruebas de su existencia y su utilidad, solamente de su cuantía, dado que los deponentes Carlos Esteban Aristizábal Alzate, Jaime Diego González Ruiz y Jhon Jairo Velásquez Agudelo, nada aportaron al respecto. Es más, *«en la contestación a la demanda nada se menciona del tema, ni en la demanda de reconvención que se formuló; ni siquiera en la formulación de la excepción de “compensación” que es donde se referencia el valor se indicó en qué consistieron»* y, pese a que *«se trajo un dictamen pericial, la perito misma advirtió que no las valoró y se limitó a aportar la certificación a la que se ha hecho referencia»*.

2.4.- Al ocuparse de la queja endilgada a la supuesta condena al pago de cánones de arrendamiento, argumentó que, si bien atinó el enjuiciado en señalar que el único contrato de arriendo que existió lo fue sobre un predio distinto a los prometidos en venta, lo cierto era que el juzgador primario no omitió valorar las pruebas y tener en cuenta esa situación, comoquiera que la suma que reconoció

lo fue por frutos civiles, a razón de «\$500.000 mensuales por el valor de la renta que podría producir el inmueble, que a la fecha de emisión de la sentencia correspondía a 100 meses, valor que se estimó en el juramento estimatorio, que valga decirlo no fue objetado y que tampoco en esta oportunidad tuvo reparos el monto concedido».

2.5.- Finalmente, en lo referente a la indebida valoración probatoria realizada por el citado funcionario, arguyó que «[l]os lazos de “estrecha amistad” de la vendedora con los hermanos Escobar y “la animadversión de éstos contra el señor Germán Schafer” no merecieron tachas en las oportunidades indicadas»; y, los «documentos a los que se hace alusión, contrario a lo que se afirma, sí se hizo referencia, tanto que fue la valoración conjunta la que llevó a la decisión que hoy se reclama y el documento de 26 de abril de 2013 firmado por 8 vecinos, no hizo parte de las estipulaciones de la promesa de compraventa, que incluso fue suscrita en una época posterior y es el documento que sirve de base a la negociación que se pretendió realizar y menos podría ser constitutivo de una modificación de plazos cuando la promesa ya contenía uno».

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Germán Alfredo Schäfer Elejalde blandió cuatro cargos; el primero y segundo, fincados en la infracción indirecta de la ley sustancial (núm. 2º, art. 336 del C.G.P.); el tercero, por la vía directa (núm. 1º, *eiusdem*); y el cuarto, en el quebranto del principio de la *non reformatio in pejus* (núm. 4º, *idem*).

CARGO PRIMERO

1.- Soportado en la causal segunda, acusó la sentencia de segundo grado, de violar indirectamente «los artículos 1741,

1742 y 1743» del Código Civil, por indebida aplicación o interpretación, «*por preterición de la prueba incorporada en la cláusula 10ª de la promesa de compraventa, sustituyendo la voluntad de las partes y distorsionando la realidad del convenio y de la ejecución de las obligaciones*». Adujo, en lo esencial, lo siguiente:

1.1.- El *ad quem* respaldó la decisión de declarar absolutamente nulo el contrato de promesa de compraventa objeto de controversia, «*en la ausencia del requisito de plazo razonable, no porque no estuviera estipulado un plazo, sino porque en su criterio, el plazo pactado en la promesa, era muy corto para cumplir las obligaciones*»; sin embargo, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Corte, se «*carece del cumplimiento del requisito del numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153, (...) cuando no se establece un plazo o condición, o cuando se establece de manera subordinada a un plazo o condición indeterminadas*», lo cual no ha sucedido en el presente caso, ya que «*la promesa de compraventa, en su artículo 10º, contiene un plazo determinado y cierto para la enajenación del predio prometido en venta, esto es, 31 de julio de 2013, y unas condiciones también determinadas, como lo son la protocolización de una escritura de servidumbre y de división material del predio de mayor extensión*».

1.2.- El colegiado, «*en un criterio incoherente entre la norma, la doctrina y los hechos probados*», confirmó la decisión del *a quo*, «*otorgando la misma definición al plazo y al plazo razonable, y decretando efectos jurídicos iguales a la nulidad absoluta y a la nulidad relativa, cuando todos estos conceptos, contienen efectos excluyentes jurídicos entre sí*», pues, el primero, «*es una fecha o condición determinada, y su ausencia en el contrato de promesa (acto jurídico), conlleva la nulidad absoluta del convenio por ausencia de un requisito formal establecido en la ley*», mientras que el segundo, alude a

«circunstancias subjetivas, derivadas de hechos jurídicos entre las partes, cuyo efecto jurídico sería una nulidad relativa subsanable por actuaciones entre las partes». Por tanto, como «la promesa de compraventa, sí tiene expresamente determinado un plazo», se debe concluir que, «si la señora María Teresa Sierra Mejía, adujo la falta de plazo razonable para no haber cumplido sus obligaciones, la misma constituyó una nulidad relativa, que fue subsanada un año después, cuando efectivamente constituyó la servidumbre y la división material de los predios».

1.3.- Igualmente, *«toma como extremos para cumplir, 14 días hábiles contados desde la presentación de la firma del señor David Escobar Arango el 11 de julio de 2013, y hasta el vencimiento el 31 de julio de 2013, fecha estipulada para transmitir el dominio de los predios prometidos en venta»; no obstante, desconoce que estos «deben tomarse cuando menos desde el (...) 1° de junio de 2013, hasta el 31 de julio de 2013», porque:*

(i) *«María Teresa Sierra Mejía, su esposo Gonzalo Jaramillo, los promitentes compradores David y Santiago Escobar Arango, y German Schäfer Elejalde, así como los propietarios de predios sobre los cuales tenía relación la servidumbre y concedores de la zona, suscribieron el acta de fecha 26 de abril de 2013, donde aprobaron los planos y acordaron un plazo razonable de dos meses para la constitución de servidumbre voluntaria y construcción de la carretera, es decir, que la señora María Teresa Sierra, por lo menos 90 días antes del vencimiento del plazo pactado en la promesa, ya tenía los insumos necesarios para concretar la protocolización de las escrituras»;*

(ii) *«[E]l 24 de mayo de 2013, la promitente vendedora María Teresa Sierra, obtuvo el texto de la promesa de compraventa, según su declaración, con asesoría de los abogados de la Notaría 26 del Círculo de Medellín, y en dicha fecha realizó presentación personal de la firma»;*

(iii) *«German Schäfer Elejalde, pagó el 1° de junio de 2013 (60 días antes del plazo) la totalidad del compromiso del primer pago (\$53.333.333) con un excedente de (\$30'666.667) de pesos para aportar su parte en la construcción de la carretera, es decir, entregó (\$85'190.000), y cinco días después, el 6 de junio de 2013,*

(...) facilitó otros (\$58'876.612) como adelanto al pago por el predio y para la realización de la obra civil acordadas»;

(iv) «German Schäfer, firmó la promesa (...) el día 1° de junio de 2013»; y,

(v) «[Los] actos desplegados por las partes (la firma de María Teresa Sierra, y la firma y pago de German Schäfer), 60 días antes del vencimiento pactado en la promesa de compraventa, suplen la ausencia de fecha de suscripción de la promesa (que no es causal de nulidad), y constituyen una ratificación tácita por ejecución voluntaria de las obligaciones (la cual se encuentra estipulada en el artículo 1754 del Código Civil), de su compromiso de cumplir, además, es la prueba fehaciente, de que las condiciones pactadas por autonomía de la voluntad de las partes, tenían como fecha cierta de cumplimiento, la fecha de firma de la escritura de compraventa el 31 de julio de 2013 en la Notaría 26 de Medellín»;

1.4.- El artículo 36 del Decreto 019 de 2012, vigente para la época del negocio, establece que *«se presume la validez de la firma impuesta en documento privado y que no requerirá autenticación»* y, que, *«la suscripción de contratos entre particulares, surgen a la vida jurídica solo con la firma o manifestación expresa de la voluntad»*, por ende, *«la ley no exige el reconocimiento de firmas, como factor para determinar la validez de un contrato»*, de ahí que, *«no es obligatorio autenticar la promesa de compraventa ante notario, para que nazca a la vida jurídica»*, como lo sugirió el juez plural, al señalar que los efectos jurídicos de la promesa de compraventa suscrita entre las partes en contienda *«solo surgieron con el reconocimiento de la firma en notaría, del señor David Escobar Arango, desconociendo, que el señor German Schäfer Elejalde firmó la promesa y pagó el anticipo pactado, desde el 1° de junio de 2013»*, máxime cuando *«la cláusula 13 de la promesa, sin lugar a dudas establece que los promitentes compradores actúan de manera conjunta, pero sin solidaridad, y así mismo, es ratificada dicha independencia en el parágrafo de la cláusula 14 del mismo convenio»*.

1.5.- El Tribunal ignoró que la promitente vendedora,

realizó los actos jurídicos en mención, en menor tiempo del estipulado en la promesa, pues, *«en la Escritura Pública No. 1573 del 13 de mayo de 2014, que fue aportada por la misma demandante, está protocolizada la Resolución No. 075 del 5 de diciembre de 2013 por medio de la cual, la Oficina de Planeación Municipal de Támesis-Antioquia, en 15 días aprobó los planos y la división material del predio», de suerte que, «antes del vencimiento del plazo pactado en la promesa (31 de julio de 2013), la señora María Teresa Sierra Mejía no realizó ninguna gestión ni radicó documentos ni planos en Planeación Municipal, ni en Notaria alguna, que pudiera inferir la más mínima voluntad de cumplir la promesa, y que permitiera concluir que el incumplimiento se debió a la falta de plazo razonable», el que en ningún momento «manifestó cual debía ser».*

CARGO SEGUNDO

Sobre la base de la causal segunda, el censor recriminó al fallo combatido la transgresión indirecta del último de los preceptos citados en el anterior reproche, por error de hecho manifiesto y trascendente, *«al apreciar de forma errónea el texto del plazo y de las condiciones incorporadas en la promesa de compraventa (...), así como desconociendo la ejecución parcial de las obligaciones»,* refutación que el impugnante fundamentó reiterando los argumentos expuestos en la primera crítica atinentes a la distinción entre las causales de nulidad absoluta y relativa de los contratos.

CARGO TERCERO

Con sujeción al motivo primero de casación, el reclamante acusa el veredicto de segunda fase de infringir directamente la disposición 1746 del Código Civil, por

aplicación indebida, al dar *«efectos jurídicos a la buena fe en los términos en que lo dispone el artículo 768 del Código Civil en materia posesoria, desconociendo la prohibición de declaración presuntiva de la mala fe, incorporada en el inciso 2° del artículo [en mención]»*.

Imputó al decisor haber omitido *«un análisis de los hechos que de buena fe realizaron las partes para concebir la promesa de compraventa declarada nula»*. Además, le achacó la adición que le hizo a la sentencia de primera instancia, en el sentido de negar el reconocimiento de las mejoras rogadas por el promitente comprador, luego de aplicar *«efectos jurídicos propios de la posesión de mala fe»*, cuando *«en el contexto de las restituciones que derivan de la declaración de nulidad absoluta de un contrato no se discute esto»*, como si sucede en el escenario reivindicatorio, a menos que se trate de *«casos de objeto o causa ilícita (vicios sustanciales)»*, situación que no se presenta en el *sub judice*.

CARGO CUARTO

Amparado en el motivo cuarto de casación, el opugnante enrostró al Tribunal hacer más gravosa su situación como único apelante, al negarle el reconocimiento de mejoras.

Afirmó el impugnante que el fallador de segundo nivel, de manera oficiosa, *«confirmó la condena al pago \$50.000.000 a favor de la señora María Teresa Sierra Mejía como reconocimiento de frutos civiles, pero no se manifestó sobre las mejoras realizadas por [él] en los predios objeto del litigio»*, al punto que, las desestimó, de ahí que adicionó *«el numeral 3° de la sentencia»* apelada, con lo cual quebrantó *«el equilibrio de las restituciones mutuas, producto de*

la declaratoria de nulidad absoluta».

Con cimiento en los embates formulados, pidió casar la sentencia confutada y, en el fallo sustitutivo revocar la decisión de primer grado, para en su lugar, acoger las súplicas de la demanda de reconvención [Archivo digital: 05266310300120180003701-0064Demanda.pdf].

IV. CONSIDERACIONES

1.- Es característica esencial de este mecanismo de defensa su condición extraordinaria, habida cuenta que no constituye una instancia adicional para persistir en el debate del aspecto fáctico de la controversia (*thema decidendum*), pues su finalidad es evaluar la legalidad de la decisión impugnada (*thema decissus*), con miras a evidenciar la ocurrencia o no de vicios *in iudicando* o *in procedendo* que conduzcan a su eventual quiebre.

Por ello, el recurso interpuesto deberá asentarse en las causales taxativamente previstas en la ley y atender los parámetros que para su admisibilidad se imponen, laborío frente al cual, ha sido insistente esta Corporación al señalar que «*toda acusación o cargo debe trascender de la simple enunciación, al campo de la demostración, haciéndose patentes los desaciertos, no como contraste de pareceres, o de interpretaciones, ni de meras disputas conceptuales o procesales, sino de la verificación concluyente de lo contrario y absurdo, de modo que haga rodar al piso la resolución combatida*» (CSJ, AC1262-2016, 12 ene., rad. 1995-00229-01, criterio reiterado en CSJ AC3323-2022, 31 mar., rad. 2018-00320-01, y en CSJ AC799-2023, 19 abr., rad. 2015-00574-01).

2.- Cuando se discute la trasgresión de normas sustanciales, esta puede generarse producto de desvíos de interpretación o aplicación normativa (violación directa), lo cual ocurre «*cuando el sentenciador se equivoca en la aplicación del derecho material que concierne al asunto objeto del litigio, no obstante haber constatado correctamente la realidad fáctica*» del litigio (CSJ AC799-2023, 19 abr., rad. 2015-00574-01), o bien derivada de infracción indirecta, en las modalidades de error de derecho, estructurado por el «*desconocimiento de una norma probatoria*», o por error fáctico manifiesto y trascendente «*en la apreciación de la demanda, de su contestación, o de una determinada prueba*», supuesto que le impone indicar la forma como se hizo patente el quebranto de las normas sustanciales invocadas, cómo se patentizo el desatino y su incidencia en la decisión controvertida, carga de demostración que recae, exclusivamente, en el censor.

Esta Sala ha expresado que en los eventos en que se critique el ejercicio valorativo del juzgador, deviene imperativo que «*el recurrente lo demuestre, actividad que debe cumplirse mediante una labor de contraste entre lo que extrajo el sentenciador de las pruebas que se tildan de erróneamente apreciadas y lo que tales pruebas dicen o dejan de decir, para establecer el real efecto que dimana de la preterición o desfiguración de la prueba, siempre en el bien entendido que no basta relacionarla ni con ofrecer la visión del recurrente a la manera de un alegato de instancia, si no se confronta en sus términos con la sentencia acusada*» (CSJ AC469-2023, 27 mar., rad. 2013-000015-01, CSJ AC1405-2023, 28 jun., rad. 2019-00007-01).

A lo anotado se suma que, en atención a la discreta autonomía que la Carta Política y la ley reconocen a los juzgadores en el ejercicio de valoración de los medios de prueba para la definición de los juicios, es indispensable que si se denuncia un desacierto de orden fáctico, este tenga la connotación de evidente y trascendente: lo primero, que brote a simple vista *«de tal modo que amén de que no fueran requeridos mayores estudios para establecer que se estructuró un yerro, el análisis presentado por la censura necesariamente se erigía en el único admisible para solucionar el litigio, y, por su parte, las consideraciones del juzgador resultaban contraevidentes e insostenibles»* (CSJ AC4144-2017, 27 jun., rad. 2014-00555-01); lo segundo, que su ocurrencia hubiere sido determinante en el sentido de la resolución de la *litis*, al punto que, de no haber ocurrido, la determinación sería contraria a la adoptada.

Consecuente con esto, la simple inconformidad del recurrente respecto del resultado de aquel ejercicio de valoración, resulta insuficiente para abrir paso al estudio de fondo de la impugnación extraordinaria, dada *«la necesidad de respetar la valoración de las pruebas que hacen los jueces de instancia, porque sería insostenible que sólo el juez de la casación tuviera el monopolio de la razón a la hora de elucidar el recto entendimiento de las pruebas allegadas»* (CSJ SC, 15 abr. 2011, rad. 2006-0039-01, reiterada en CSJ AC1074-2022, 22 abr., rad. 2015-00958-01).

3.- Finalmente, cuando se esboza un cargo al amparo de la causal cuarta, referente a la prohibición de la *no reformatio in pejus*, deberá el recurrente identificar la deliberación que como apelante único le ha causado

perjuicio, según la comparación entre lo decidido por el *a quo* y el Tribunal.

Como lo ha establecido la Corte:

(...) el embate respectivo debe estar dirigido a evidenciar la situación más perjudicial surgida en la decisión de segundo grado con relación a la del a-quo, lo que equivale decir que un cargo de esta naturaleza implica desarrollar la tarea de parangonar la determinación del juzgado con la del ad-quem, tras lo cual habrá de brillar, sin mayores elucubraciones, que la de éste, en lo inherente a los derechos de ese apelante único, le produjo un agravio en la medida en que, sin que debiera hacerlo, comprometió los intereses de esa parte más allá de como aquél lo hizo (CSJ SC 29 sep. 2005, rad. 1995-7241-01, criterio reiterado en CSJ AC817-2020, 10 mar., rad. 2017-00535-01).

Aunado a ello, desde antaño, la Sala ha delimitado unas precisas exigencias para el éxito de la reprensión cimentada bajo la egida de la *no reformatio in pejus*, a saber:

(...) a) vencimiento parcial de un litigante, b) apelación de una sola de las partes, porque la otra no lo hizo ni principal ni adhesivamente, c) que el juez de segundo grado haya empeorado con su decisión la situación del único recurrente, y d) que la reforma no verse sobre puntos íntimamente relacionados con lo que fue objeto de la apelación (CSJ AC202-2023, 3 mar., rad. 2017-00231-01 y CSJ AC1926-2023, 25 ag., rad. 2018-00181-01).

Recientemente, la Corte destacó que el agravio ocasionado por el desconocimiento de esta causal se encuentra en la parte resolutive de la providencia confutada,

por lo que resulta intrascendente auscultar sus motivaciones, so pretexto de invocar esta clase de dislate.

Ello, por cuanto, es aquella sección del fallo *«donde debe buscarse el desbordamiento de la limitación que impide al juzgador hacer más gravosa la condición del único apelante, y no en su parte expositiva (...)»* y, *«(...) si en dicho pronunciamiento se confirmó íntegramente la decisión de primer grado, es decir, se mantuvo por el adquem lo allí resuelto, sin variación, no hay manera de afirmar que hizo más difícil, para el apelante, la situación establecida por el sentenciador de primera instancia, circunstancia que obvia y necesariamente excluye una acusación por esa causa»* (CSJ SC12024-2015, 9 sep., rad. 2009-00387-01 y CSJ SC5106-2021, 15 dic., rad. 2015-01098-01, entre otras).

4.- Confrontadas las exigencias formales mencionadas con la sustentación del libelo, se advierte que el censor no las acató cabalmente, como pasa a explicarse:

4.1.- En primer lugar, si bien en el embate primero, a efectos de acatar la exigencia prevista en el parágrafo 1° del canon 344 del Código General del Proceso, invocó como infringidos -indirectamente- los artículos 1741, 1742 y 1743 del Código Civil, los dos últimos cuya naturaleza es sustancial (CSJ SC1834-2022, 23 jun., rad. 2010-00246-01, CSJ AC2450-2023, 26 sep., rad. 2017-00692-02), y del primero únicamente lo es su inciso 3° (CSJ AC091-1988, 12 ag.; CSJ SC445-1988, 27 oct.; CSJ SC134-1991, 7 jun.; CSJ AC242-1995, 4 sep., rad. 5555; CSJ SC017-1996, 8 mar., rad. 4413; CSJ AC4227-2015, 29 jul., rad. 1999-00358-01; CSJ AC4858-2017, 2 ag., rad. 1998-01235-01; CSJ AC1338-2022, 27 abr., rad. 2017-00410-01; CSJ SC1834-2022, 23 jun., rad. 2010-00246-01 y CSJ AC2450-2023, 26

sep., rad. 2017-00692-02), no precisó con la idoneidad debida, cómo fueron conculcados y mucho menos explicó la relevancia que tal vulneración tuvo en la determinación que se adoptó.

Ello, por cuanto el casacionista fundamentó la violación -indirecta- sobre la base de que fueron aplicados indebida o erróneamente interpretados por el *ad quem*, al otorgar una idéntica definición y efecto jurídico «*al plazo y al plazo razonable*», cuando son totalmente disimiles en esos aspectos; pero, no hiló cómo esa divergencia guardaba relación con los preceptos mencionados, máxime cuando aluden a la rescisión del acto o contrato a que da derecho la nulidad relativa, la legitimación por activa para solicitar la nulidad absoluta de un negocio jurídico, consagrando quiénes están facultados para solicitarla; la facultad del juzgador de declararla de oficio; la posibilidad de sanear el vicio por ratificación de las partes del acto o por prescripción extraordinaria, salvo cuando es generada por objeto o causa ilícita; e, igual temática en materia de legitimación en cuanto atañe a la nulidad relativa de los contratos.

Ahora, aunque en ese laborío el opugnante señaló que la promitente vendedora adujo la falta de plazo razonable para excusar la tardanza en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, justificación que, en su sentir, constituye una nulidad relativa, la cual fue subsanada un año después, cuando ésta efectivamente registró la servidumbre y la división material de los lotes prometidos en venta, no esgrimió ningún razonamiento tendiente a explicar

por qué esa conducta derivaba en una invalidación de ese tipo, si en cuenta se tiene que el colegiado fue claro en advertir que, en este caso, se configuró la nulidad absoluta de la promesa de compraventa por la falta de uno de sus requisitos esenciales, cual es que contenga un plazo o condición determinable (art. 89, núm. 3°, Ley 153 de 1887), carencia que a voces del inciso primero del canon 1741 del Código Civil, genera la nulidad absoluta del acto.

Estas explicaciones también se encuentran ausentes en el segundo ataque, donde el recurrente reiteró la tesis de que en el *sub judice* lo que se presentó fue una causa de nulidad relativa de la referida convención, saneada con posterioridad al plazo estipulado para que la promitente vendedora protocolizara la servidumbre y desenglobe pactados en el punto tercero de la misma, pues guardó silencio frente a la premisa anotada con antelación.

Esa omisión, en consecuencia, impide que estos cargos puedan ser llevados al siguiente estadio del recurso extraordinario.

4.2.- Ahora bien, en estas dos censuras se divisan otros dislates que dan al traste con su admisión.

4.2.1.- Al verificarse las críticas primera y segunda, que comparten similar fundamentación, se recuerda que la teoría central del casacionista estriba en que el fallador de la alzada se equivocó al conceder idéntica definición y efecto jurídico al plazo y al plazo razonable, cuando son disimiles, sumado

a que ignoró que el asunto envolvía una causal de nulidad relativa, saneada en virtud de la inscripción de las escrituras públicas contentivas de la constitución de la servidumbre y el desenglobe acordados por los contratantes.

Sin embargo, dichas conjeturas jamás fueron expuestas en las instancias, razón por la cual vienen a ser lo que la doctrina de la Sala ha denominado «*medios nuevos*», que se consideran inadmisibles en la sede casacional, en tanto aquella no está instituida «*para repentizar con debates fácticos y probatorios de última hora*» (CSJ AC245-2023, 9 mar., rad. 2018-00055-01, CSJ AC890-2023, 24 may., rad. 2018-00200-01, entre otras).

4.2.2.- Lo expuesto en precedencia, deja en evidencia que las acusaciones lucen desenfocadas, puesto que se sirvieron de supuestos -jurídicos y fácticos- que no fueron utilizados como soporte en la resolución atacada, dado que el juez plural nunca tocó las reseñadas temáticas, por lo que no pudo llegar a adoptar ninguna inferencia al respecto y, por tanto, no fueron base de lo decidido.

Véase, que, para desestimar el reparo del apelante frente a la declaratoria de la nulidad absoluta de la promesa en ciernes por ausencia del requisito de plazo o condición determinable, se apoyó en jurisprudencia de esta Sala, según la cual, tal exigencia se satisfacía «*mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro ni a las partes ligadas de manera indefinida*», puesto que aquellos conceptos «*refieren a un hito que no puede obedecer a un simple capricho de los contratantes, esto es, no puede fijarse un plazo*

irrazonable en cuanto a su extensión, ni es admisible la estipulación de una condición indeterminada, de la cual no se conozcan sus contornos concretos» (CSJ SC2468-2018, 29 jun., rad. 2008-00227-01 y CSJ SC5690-2018, 19 dic., rad. 2008-00635-01), premisas a partir de las cuales coligió que las condiciones convenidas por los contratantes, esto es, los compromisos previos relativos a la realización de un estudio de títulos que arrojara resultados satisfactorios para todos, la constitución de una servidumbre de tránsito a favor de cada predio y que se perfeccionara un desenglobe, no entrañaba tales características, comoquiera que el plazo fijado para ello era irrazonable, teniendo en cuenta el tiempo existente entre la fecha en que el último promitente comprador firmó dicho negocio (11 jul. 2013) y la que se estipuló para suscribir las escrituras públicas de compraventa (31 jul. 2013), al punto que dichos deberes se atendieron después de transcurrido un año desde esta última.

Es evidente, entonces, que tales críticas no guardan adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar, en la medida que no confrontan las bases en verdad importantes y decisivas en la construcción jurídica y fáctica sobre la cual se asienta la determinación cuya legalidad se debate.

4.2.3.- En los reproches que se examinan, si bien el recurrente relacionó cuáles eran a su juicio los elementos de convicción preteridos por el Tribunal, descritos en la fundamentación de cada cargo (promesa de compraventa, acta de 26 de abril de 2013, anexos 1 y 2, resolución n° 075

de 5 de diciembre de 2013, entre otros), solo reveló el contenido objetivo de algunos de ellos, sumado a que no realizó el contraste de aquellos con lo que dedujo o debió deducir el sentenciador, para así evidenciar el yerro denunciado.

4.2.4.- Por último, pese a que el casacionista direccionó ambos ataques por la vía indirecta, comenzó explicándolos con sujeción a un argumento apto para fundar un ataque de puro derecho, es decir, combinó las causales primera y segunda de la impugnación extraordinaria, pues, en el primero, adujo que el Tribunal, *«en un criterio incoherente entre la norma, la doctrina y los hechos probados, confirmó la decisión [del a quo], otorgando la misma definición al plazo y al plazo razonable, y decretando efectos jurídicos iguales a la nulidad absoluta y a la nulidad relativa, cuando todos estos conceptos, contienen efectos excluyentes jurídicos entre sí»*. Ya en el segundo, aseveró que *«[p]ara resolver el problema jurídico del presente caso, en estricto derecho, debe existir coherencia de criterio, distinguiendo el concepto de “plazo” y del “plazo razonable”, y al momento de decretar los efectos de la decisión, se debe distinguir entre los efectos de la “nulidad absoluta” y los de la “nulidad relativa”»,* por lo que, al actuarse de esta forma, generó una desconexión entre la senda escogida y su argumentación, sin tener en cuenta la disimilitud existente entre las mencionadas modalidades de infracción de la ley sustancial, entremezclamiento inaceptable en el remedio excepcional.

5.- En el tercer reparo, encauzado por la causal primera de casación, se aprecian las siguientes deficiencias de técnica, que lo tornan inaceptable.

5.1.- Memórese que el antagonista arguyó en este embate que el juez de segundo grado omitió analizar *«los hechos que de buena fe realizaron las partes para concebir la promesa de compraventa declarada nula»*, y le recriminó la adición que le hizo al fallo apelado, en el sentido de negarle reconocimiento de las mejoras rogadas; no obstante, ello no se acompasa con la realidad.

En efecto, revisada una vez más la resolución del *ad quem*, se observa que dicha autoridad sí estudió la inconformidad expuesta por el impugnante frente a la calificación de poseedor de mala fe que le irrogó el juzgador primario, dándole la razón, al manifestar que *«la ausencia de formalidades en la forma en que se ha indicado, en sentir de esta Sala, no puede generar automáticamente una presunción de mala fe»*, amén que *«[n]o se avizora en la conducta de los implicados en el fallido contrato, la intención de burlar los intereses de ninguno de ellos ni en su momento advirtieron la imposibilidad de cumplimiento, lo cual es característico de un actuar de buena fe y confianza»*; es más, *«tenían la plena convicción de que en los términos como había quedado redactada la promesa, podía materializarse»*, máxime cuando *«las acciones previas que se realizaron y que enlista el recurrente, son indicativas de que había intención de celebrar el negocio»*.

Ahora, la ratificación de la negativa de las mejoras reclamadas no obedeció a la intelección que hiciera el colegiado de la buena fe en los términos del artículo 768 del Código Civil en materia posesoria, ante el desconociendo la prohibición de declaración presuntiva de la mala fe incorporada en el inciso segundo del canon 1746 de la misma obra, sino a que se pidieron en favor de la sociedad Bioprocol

S.A.S., de la cual el censor es socio, persona jurídica que no es parte en la *lid*, aunado a que no se acreditó la existencia del mejoramiento y su utilidad.

Por consiguiente, es evidente que el ataque resulta desenfocado o asimétrico, en la medida que deformó lo que el Tribunal dilucidó frente a tales materias, con lo cual se alejó de los verdaderos fundamentos jurídicos en que se apoyó la determinación confutada.

5.2.- La falencia acotada devela otra. Efectivamente, al plantear el opugnante el reproche sobre la base de la falta de valoración de los hechos constitutivos de buena fe efectuados por los contratantes para suscribir el contrato de promesa tantas veces mencionado, incurre en un entremezclamiento de causales, al combinar los motivos de casación primero y segundo del artículo 336 del estatuto adjetivo, en tanto está sugiriendo que el juez de segundo nivel pretirió algunas pruebas. Luego, entonces, la tacha se torna impertinente en esta senda excepcional.

6.- La cuarta crítica se afina en la causal cuarta de casación, al imputar al veredicto del Tribunal el quebranto del principio de la *reformatio in pejus*, pero debe decirse que, olvidó el impugnante que este error de procedimiento por parte los juzgadores se materializa en la parte resolutive de la sentencia, en tanto de dicho acápite se extrae cuál interviniente resultó vencido en el litigio y si la derrota fue total o parcial, lo que lo obligaba a efectuar el respectivo parangón de la resolución del juzgado con la del *ad-quem*,

para relieves la variación de lo dictaminado en las instancias en detrimento de sus intereses, lo que no hizo el censor.

Ahora bien, contrario al discernimiento del sedicente, aquella no causó ningún agravante en su situación previa, pues, si bien adicionó el ordinal tercero de la parte decisoria del fallo del *a quo*, en el sentido de denegar las mejoras instadas, esa negativa había quedado dilucidada en el acápite de las consideraciones de aquel, por lo que era claro que la resolución siempre fue adversa a los intereses del casacionista, amén que fue un punto íntimamente relacionado con lo que fue objeto de la apelación.

Luego, la crítica, tampoco reúne los requisitos fijados por el legislador para su admisión.

7.- Colofón de todo lo que antecede, es que se inadmitirá la demanda auscultada.

V. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR La demanda de casación presentada por Germán Alfredo Schäfer Elejalde para sustentar la impugnación extraordinaria interpuesta contra la sentencia descrita en el encabezamiento de esta providencia.

SEGUNDO: En su oportunidad, remítase el link del expediente debidamente integrado con la actuación de la Corte, a la Corporación de origen.

NOTIFÍQUESE,

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ
Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

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

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

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

Código de verificación: 3475288E569C15D649154E02A1FEA5F86951F0657C19B9824AB81D66F2ACB2AF

Documento generado en 2023-11-15