

PACTO DE RETROVENTA

1—No habiendo regulado la ley civil el procedimiento que había de seguirse cuando el vendedor quería hacer uso del pacto de retroventa, el Código Judicial vino a colmar ese vacío en los artículos 1097 y siguientes. Así, pues, para que el pacto de retroventa produzca efectos, principalmente contra terceros, y entre los contratantes, se hace indispensable que se otorgue la correspondiente escritura, para darle estabilidad jurídica a los bienes afectados por ese pacto o que se resuelva el contrato y se cancele el registro del título, en los casos allí previstos. El pacto de retroventa, que ha de ser expreso, se ha considerado como una condición resolutoria y potestativa respecto del vendedor.

2—En ninguna parte de la ley civil se ha prohibido al vendedor que estipule un pacto de retroventa, renunciar los derechos que emanan de ese pacto. No existiendo esa prohibición no puede villarse el inciso, 2º del artículo 6º Ni el orden ni las buenas costumbres se menoscaban con la renuncia de los derechos que emanan de un pacto de retroventa, que sólo mira al interés individual del renunciante, y que no está prohibida por la ley. La renuncia de los derechos que emanan de un pacto de retroventa no está comprendida en ninguno de los numerales del artículo 1521 del Código Civil. La renuncia no está prohibida por la ley, y por tanto, no tienen aplicación los artículos 1523 y 1526 del mismo Código.

Corte Suprema de Justicia—Sala de Casación Civil—Bogotá, abril nueve de mil novecientos cuarenta y tres.

(Magistrado ponente, doctor José Miguel Arango).

Suscitóse este litigio por la ocurrencia de los hechos que van a puntualizarse:

El 28 de agosto de 1932, la señora Ester Lizarazo le vendió al señor Rozo Báez, una casa en Soatá, y las fincas rurales llamadas *Huerta Vieja, La Palomera* y *Los Citos*, reservándose la vendedora, según se estipuló en la cláusula 4 del contrato, el derecho de readquirir los bienes vendidos durante el término de cuatro años, mediante el reembolso al comprador de la suma recibida como precio de la venta, que fue el de \$ 500 moneda legal. En 1º de septiembre del mismo

año, el señor Rozo Báez otorgó ante testigos y a favor de la señora Ester Lizarazo, un recibo que fue reconocido en la misma fecha ante el Notario segundo del Circuito de Soatá, por la suma de \$ 500, en el cual hace constar el otorgante que con esta consignación “queda cumplida por parte de la señora Lizarazo la condición resolutoria a que se refiere la cláusula 4 de la escritura antes mencionada, y que desde esa fecha, ella continúa en la posesión y tenencia de los bienes que había vendido con pacto de retroventa, restando únicamente el otorgamiento de la respectiva escritura de retracto por parte del señor Báez, lo que hará tan pronto como dicha señora lo exija judicialmente, conforme a las normas pertinentes de procedimiento”; en 4 de noviembre de 1933, Rozo Báez, Ester Lizarazo y Helí Báez, por escritura número 204 hicieron constar que el primero de los nombrados vende al último, la nuda propiedad de los mismos bienes, que antes le había comprado a la señora Lizarazo, y ésta, por su parte, manifestó que renunciaba al pacto de retroventa consignado en aquel título; en 1938, en 24 de abril, Elí Báez vendió al señor Plinio, del mismo apellido, los bienes que había comprado al señor Rozo Báez; en 1º de julio de 1938, Plinio Báez hipotecó esos bienes a Isaias Rojas Báez, como garantía de un crédito, por la suma de \$ 1.200; el 19 de junio de 1938, la señora Lizarazo, considerándose aún dueña de los bienes materia de estas diversas transferencias, le dio en venta al doctor José María Nieto Rojas, los mismos bienes a que se ha hecho referencia, haciendo constar la otorgante que por esa misma escritura vendía todos los derechos y acciones “que tuviera para hacer valer sus derechos de dominio y propiedad sobre los bienes vendidos contra cualesquiera personas que los reclamaran, pudiendo, así el comprador ejercitar las acciones judiciales que fueran necesarias a tal fin”.

El doctor Nieto Rojas, provisto del título a que se ha hecho referencia, promovió demanda civil ordinaria contra la sucesión del finado Rozo Báez, contra la sociedad conyugal ilíquida representada por la señora Mercedes Rojas y sus hijos Helí y Plinio Báez, y personalmente contra éstos, para que se hicieran las siguientes declaraciones:

“Primera. Que la señora Ester Lizarazo, en tiempo oportuno, hizo uso del derecho de retro-

venta que se reservó en la cláusula cuarta de la escritura pública número doscientos cuarenta y cuatro, de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos treinta y dos, otorgada ante el Notario Público segundo principal del Circuito de Soatá, en virtud del cual ella podía volver a adquirir las fincas vendidas al señor Rozo Báez, por medio de esa escritura, reembolsando al comprador igual cantidad de dinero al determinado en la citada escritura pública, o sea la cantidad de quinientos pesos (\$ 500) moneda corriente, como en efecto lo hizo a entera satisfacción del otro contratante, señor Rozo Báez.

“Segunda. Que como consecuencia del reembolso que la señora Ester Lizarazo hizo al señor Rozo Báez de los quinientos pesos ya dichos, en cumplimiento de la cláusula cuarta de que antes se habló, quedó resuelto el contrato de compraventa de bienes raíces, consignado en la escritura pública número doscientos cuarenta y cuatro, de veintiocho de agosto de mil novecientos treinta y dos, otorgada ante el Notario Público segundo de Soatá, celebrado entre la señora Ester Lizarazo y el señor Rozo Báez, y de consiguiente, desde la fecha de ese reembolso, que fue el día primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos, volvieron al dominio y posesión de la señora Ester Lizarazo todos los bienes que habían sido objeto del contrato mencionado, o sean los siguientes inmuebles: (Los en esta cláusula especificados).

“Tercera. Que es nulo, de nulidad absoluta, o simulado o ficticio, el contrato consignado en la escritura pública número doscientos cuatro, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos treinta y tres, otorgada ante el Notario primero principal del Circuito de Soatá, celebrado entre Rozo Báez, Ester Lizarazo y Helí Báez, por carecer de consentimiento, objeto y causa, haber sido obra del engaño y el dolo, y no haber tenido los contratantes intención de celebrar ninguna especie (sic) de contrato por medio de esa escritura.

“Cuarta. Que se declare nulo, de nulidad absoluta, o ficticio y simulado, el contrato consignado en la escritura pública número ciento treinta, de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos treinta y ocho, otorgada ante el Notario segundo del Circuito de Soatá, por el cual el señor Helí Báez dijo vender al señor Plinio Báez los inmuebles determinados en esa escritura, y que son los mismos detallados en la petición segunda de la demanda, por cuanto que ese contrato fue ficticio y simulado, no tuvo consentimiento, objeto ni causa, y fue celebrado con dolo”.

Subsidiariamente, solicitó que se hicieran estas declaraciones:

“1ª Que por falta de pago se resuelva el contrato de que habla la tercera petición principal;

“2ª O que en lugar de estas declaraciones se declarara venta de cosa ajena la realizada entre Rozo y Helí Báez, por la escritura número 204, del 4 de noviembre de 1933, otorgada en la Notaría primera del Circuito de Soatá, porque los bienes vendidos allí ya no pertenecían al vendedor en la fecha del contrato, sino a la señora Ester Lizarazo, por haber hecho uso del derecho de retracto;

“3ª O que en vez de las mismas declaraciones pedidas en los puntos tercero y cuarto, se declare que la renuncia de la señora Ester Lizarazo al pacto de retroventa contenido en la escritura antes citada, y que se reservó en la escritura número 244 del 28 de agosto de 1932 otorgada en la Notaría segunda del mismo Circuito no tiene valor o es nula por haberse consumado la retroventa desde el primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos, mediante el reembolso del precio de la venta al comprador Rozo Báez y haber declarado éste resuelto el contrato, y además, por haberse obtenido esta renuncia de la señora Lizarazo con engaño y dolo, no haber habido en ella consentimiento y carecer de objeto y causa lícita;

“4ª O que en lugar de las mismas citadas declaraciones, se declarara que la señora Ester Lizarazo no vendió ninguna clase de bienes por la referida escritura número 204, del 4 de noviembre de 1933, ni recibió precio alguno por ese contrato;

“5ª. Que en lugar de la declaración pedida como principal en el punto cuarto (el octavo de la demanda), se declare resuelto el contrato de que allí se habla, por falta de pago;

“6ª Que en lugar de estas declaraciones, se declarara relativamente nulo el contrato contenido en la escritura número 130, del 24 de abril de 1938, otorgada en la Notaría 2ª del Circuito de Soatá, por la cual Helí Báez vendió a Plinio Báez los inmuebles que allí se mencionan, por cuanto esos bienes eran de su esposa Lizarazo, y haberlos vendido sin las formalidades legales;

“7ª O que en vez de estas mismas declaraciones se declare que la venta contenida en esta misma escritura es venta de cosa ajena porque los bienes allí vendidos pertenecían a la señora Lizarazo a la fecha del contrato;

“8ª Que como consecuencia de estas declaraciones se ordene la cancelación del registro de las referidas escrituras números 244, del 28 de agosto de 1932, 204, del 4 de noviembre de 1933, y 130, del 24 de abril de 1938;

“9ª Que se declare que el demandante tiene el dominio y posesión de los bienes comprados a la señora Ester Lizarazo, conforme a la escritura número 123, del 19 de junio de 1938, ya citada, y

“10ª Que se condene a los demandados en las costas del juicio”.

Los demandados, a su turno, contrademandaron al doctor Rojas para que se declarara:

“Que el demandado Plinio Báez es tercer poseedor con justo título y buena fe de los mismos bienes inmuebles a que se refirió la demanda del doctor Nieto Rojas por habérselos comprado a su legítimo dueño Heli Báez, conforme a la escritura número 130, del 24 de abril de 1938, otorgada en la Notaría segunda de Soatá, y haber entrado a poseerlos el comprador desde la fecha del registro de este instrumento; que el mismo Plinio Báez es tercer poseedor con justo título y buena fe en relación tanto con el contrato celebrado entre Roza Báez y Ester Lizarazo con Heli Báez, conforme a la escritura número 204, del 4 de noviembre de 1933, otorgada en la Notaría primera de Soatá, como con relación con el contrato entre Ester Lizarazo y el demandante doctor Nieto Rojas, según la escritura número 123, del 19 de junio de 1938, otorgada en la misma Notaría; que como consecuencia de la primera declaración pedida, se declare que Plinio Báez tiene el dominio y posesión inscrita de los bienes inmuebles en cuestión; que la señora Ester Lizarazo, por medio de la escritura número 204, del 4 de noviembre de 1933, otorgada en la Notaría primera de Soatá, vendió los derechos que pudiera tener sobre los referidos inmuebles, y renunció al pacto de retroventa contenido en la cuarta cláusula de la escritura número 244, del 28 de agosto de 1932, de la Notaría 2ª del mismo Circuito, y en consecuencia, esa cláusula desapareció por voluntad de la señora Lizarazo desde la fecha de aquella escritura; que como consecuencia de esta última petición, se declare nulo, inexistente e ineficaz el recibo otorgado por Roza Báez a la señora Lizarazo, el primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos, por haber concurrido esta señora al otorgamiento de la escritura número 204, del 4 de noviembre de 1933, con el fin de vender a Heli Báez los derechos que pudiera tener en los referidos bienes; que es nulo, inexistente e ineficaz por contener venta de cosa ajena, el contrato de venta y su inscripción, de los inmuebles cuestionados contenidos en la escritura número 123, del 19 de junio de 1938, otorgada por la señora Lizarazo y el doctor Nieto Rojas, por cuanto tales bienes ya los había vendido la misma señora a Heli Báez, y éste a Plinio Báez, según aparece de los títulos correspondientes; y que se condene al contrademandado en las costas del juicio”.

En primera instancia se finalizó el juicio con la sentencia de 27 de noviembre de 1940, que resolvió:

“Primero. Absuélvase a los demandados Mercedes Rojas, Heli y Plinio Báez de los cargos formulados en la demanda;

“Segundo. Decláranse probadas las excepciones de nulidad de contrato, carencia de acción y carencia de personería, formuladas por los mismos demandados;

“Tercero. Que el señor Plinio Báez R., varón mayor de edad y vecino de Soatá, es tercer poseedor con justo título y buena fe de los inmuebles que en seguida se detallarán, por haberlos comprado al señor Heli Báez, su legítimo dueño, por medio de la escritura pública número 130, de fecha 24 de abril de 1938, otorgada ante el Notario segundo del Circuito de Soatá: (A continuación se especifican).

Ambas partes apelaron para ante el Tribunal Superior de Santa Rosa, y esta entidad, en sentencia de 13 de marzo de 1942, confirmó la providencia del Juez sin hacer condenación en costas.

El señor Nieto Rojas interpuso el correspondiente recurso de casación, que se admitió, y que hoy se estudia por estar finalizada la correspondiente actuación.

El sentenciador apreció el recibo otorgado por el señor Roza Báez en el cual hizo constar que había recibido de la señora Ester Lizarazo la suma de \$ 500, para que quedara cumplida por parte de dicha señora, la condición resolutoria a que se refiere la cláusula 4 de la escritura número 244. Al apreciarlo, estampó estos conceptos:

“En efecto, aun descartando la insinceridad o simulación del hecho a que se refiere ese recibo, conforme lo sugiere la parte demandada, pues que el expreso y espontáneo reconocimiento de que fue objeto por parte del otorgante, por lo menos hace presumir la verdadera entrega de la suma ya expresada, es bien notorio que siendo la vendedora la señora Lizarazo, la persona en cuyo favor se estipuló aquella condición según la referida escritura, ella y no otra persona, como única favorecida con la compraventa, era la llamada a hacer la manifestación de su incumplimiento, porque de no ser así, no dejaría de presentarse el caso de que un comprador interesado por cualquier causa en deshacerse de los bienes que había adquirido en tales condiciones, expidiera por su cuenta un falso recibo para cumplir su designio. No es que se trate aquí, como erradamente lo entiende la parte demandada, de una contraescritura privada incapaz de producir efectos contra terceros conforme al invocado artículo 1766 del Código Civil, porque ni a su otorgamiento concurren ambos contratantes, ni con ello se introdujo variación al contrato de compraventa, para que por esta razón deje de tener eficacia, sino que no dimando este acto de la parte en cuyo favor se estipuló la retroventa, ni menos aún del concurso de ésta con la obligada a sufrir los efectos de la

estipulación, se invertirían completamente los intereses de ambas al darle mérito al dicho recibo para resolver la compraventa".

Agrega el sentenciador que aun concediendo la autenticidad del recibo, él sería un simple documento privado que no equivale en ningún caso al instrumento público que se otorgue para conocer la verdadera situación jurídica de los bienes afectados por un pacto de retroventa.

De estos apartes del Tribunal, toma pie el recurrente para acusar el fallo por apreciación errónea de las pruebas citadas, es decir, el documento privado y la escritura número 244, con error de derecho, quebrantando así por no aplicarlos al caso, los artículos 1939 a 1943 del Código Civil, y 1584, y por aplicación indebida del artículo 1873 de la misma obra.

Los artículos 1939 a 1943 regulan todo lo relativo al pacto de retroventa, y no puede negarse que en la escritura citada número 244 se estipuló expresamente la condición resolutoria conocida en nuestro Derecho Civil con el nombre de "pacto de retroventa". Refiriéndose este litigio al advenimiento de esa condición resolutoria, de parte del vendedor, era lógico e indispensable que el Tribunal resolviera el punto litigioso dando aplicación a los mandamientos que regulan esa institución jurídica.

No cometió error de derecho al apreciar el recibo otorgado por Rozo Báez a favor de la Lizarazo, porque las razones que invoca el Tribunal para rechazarlo, son irrefutables, porque, como con acierto lo dice el sentenciador, siendo una cuestión de orden público la de conocer en determinado momento la situación jurídica en que se encuentren los bienes vendidos con pacto de retroventa, y no obstante que se acepte que una vez cumplido ese pacto, vuelvan los bienes al dominio del vendedor, se impone por lo menos la formalidad de un acto público que cancele la inscripción anterior emanada de las mismas partes contratantes, para que así queden salvaguardados los derechos de terceros, que bien pudieran verse defraudados por compradores inescrupulosos y capaces de vender bienes que había recobrado su vendedor mediante el empleo de esta estipulación, como también pudiera suceder que un vendedor, diciendo haber recobrado lo vendido por el pacto de retroventa, de que no hizo uso, los volviera a vender, cuando en realidad no pertenecen al comprador.

Preceptúa la ley civil que el comprador de bienes con pacto de retroventa, tiene derecho a que se le dé noticia anticipada de que se va a hacer uso del pacto estipulado, dentro del tiempo que señala el artículo 1943, pero como la Ley civil no fijaba el procedimiento que había de seguirse cuando el vendedor quería hacer uso de ese pacto, el Código Judicial vino a colmar ese vacío para salvaguardar los intereses de ter-

ceros, dictando las disposiciones consignadas en los artículos 1097 y siguientes de esa obra, en los cuales se impone al comprador la obligación de otorgar una escritura en la respectiva Notaría, en que se declare que el vendedor hizo uso del pacto de retroventa, y si no se cumpliere por el comprador esa obligación, previa consignación del precio del retracto, el Juez declara la resolución del contrato, y dispone se cancele la inscripción del título en el registro, si fuere el caso.

Las anteriores disposiciones, tanto del Código Civil como del Judicial, están indicando que para que el pacto de retroventa produzca efectos, principalmente contra terceros y entre los contratantes, se hace indispensable que se otorgue la correspondiente escritura, para darle estabilidad jurídica a los bienes afectados por ese pacto, o que se resuelva el contrato y se cancele el registro del título, en los casos allí previstos.

Esta condición, que puede estimarse como de orden público, no se ha llenado al presente, y por ello hay que considerar que la señora Lizarazo no hizo uso del derecho que se reservó en la escritura número 244, por el pacto de retroventa. Así las cosas, no puede decirse con verdad y con justicia, que el Tribunal haya quebrantado las disposiciones que regulan el pacto de retroventa.

Este pacto, que ha de ser expreso, se ha considerado como una condición resolutoria y potestativa respecto del vendedor. Estas triviales premisas, son de valor inapreciable al presente caso. El recibo expedido por Báez a favor de la Lizarazo, no es suficiente para dar por cumplida la condición resolutoria, porque el reembolso de la suma que el comprador ha entregado al vendedor no es un pago sino el cumplimiento de una condición, la cual consiste en un hecho voluntario del vendedor, y nadie puede cumplir por el vendedor un hecho voluntario de éste, ni imponerle derechos que aquél no quiera ejercitar.

Respecto al artículo 1548, que el recurrente considera igualmente violado, se observa:

El Tribunal no falló nada relativo a la resolución del contrato celebrado por la Lizarazo con Rozo Báez, y por consiguiente, no era el caso de decidir si el inmueble de que se trata tenía algún gravamen que constara en el respectivo título.

El fallador de Santa Rosa de Viterbo, después de varias consideraciones aducidas para rechazar la acción incoada, agregó como razón final de su fallo, que la señora Lizarazo hizo venta sucesiva de los mismos bienes a dos personas distintas, y que entonces cobraba imperio el texto del artículo 1873 del Código Civil, que da preferencia al comprador que goza de la posesión de los bienes vendidos, o en igualdad de circunstancias, al que primero haya entrado a

poseerlos, o tenga títulos más antiguos, y en este caso se halla en causahabiente del primitivo comprador Rozo Báez.

El Tribunal basó igualmente su fallo en que la señora Lizarazo, por escritura número 204, antes de vencerse el término del retracto o pacto de retroventa, manifestó que renunciaba a los derechos que tal pacto le concedía, renuncia que es perfectamente válida. Esta base del fallo no se ataca en casación. También afirmó el sentenciador, sin que este aserto merezca reparo alguno de parte del recurrente, que el doctor José María Nieto Rojas, de acuerdo con la escritura número 123, de 19 de junio de 1938, no había adquirido derecho alguno para ejercitar en nombre de la Lizarazo las acciones judiciales que pudieran emanar del pacto de retroventa, porque éste, de acuerdo con el artículo 1942 del Código Civil, no puede cederse. Este basamento del fallo tampoco ha merecido crítica alguna de parte del recurrente.

En lo que dice relación con las peticiones subsidiarias respecto de las nulidades o simulaciones de los contratos allí especificados, y de la resolución de los mismos por falta de pago, o al dolo consistente en las maniobras engañosas de los adquirentes Báez, el sentenciador afirmó que de las "pruebas traídas por el actor no resultan evidenciados de manera alguna los hechos en que se fundan esas peticiones, comoquiera que apenas se quiso establecer por medio de testimonios, en buena parte contrarrestados con los invocados por la parte demandada, el indicio derivado de la posesión ejercida por la señora Lizarazo sobre los bienes enajenados, conforme a la escritura número 244, de 28 de agosto de 1932, y luego transmitidos a los demandados Heli y Plinio Báez, y por el contrario, en cuanto a que en estos contratos no hubo pago del precio estipulado, varias son las declaraciones que obran, entre ellas las de los mismos funcionarios que autorizaron los instrumentos respectivos, en que se hacen afirmaciones completamente opuestas".

Estos basamentos de la sentencia se acusan por violación directa de la ley sustantiva, y por apreciación errónea de las pruebas de la simulación, y se señalan como quebrantados los artículos 1502, 1524, 1741, 1740, 1871 del Código Civil, y 2º de la Ley 50 de 1936.

No dice el recurrente en qué consisten esas violaciones, ni cuáles fueron las pruebas que apreció el Tribunal erróneamente acerca de la violación de esos pactos, y por consiguiente, es imposible considerar esas acusaciones por falta de fundamento.

Dícese que hubo infracción directa de los artículos 6º, 15, 16, 1521, 1523, 1526 y 1942 del Código Civil, por cuanto el Tribunal dio valor a la renuncia que Ester Lizarazo hizo en favor de

Heli Báez del derecho de la retroventa, estipulado en el contrato con Rozo Báez.

Se anota: en ninguna parte de la Ley civil se ha prohibido al vendedor que estipula un pacto de retroventa, renunciar los derechos que emanan de ese pacto. No existiendo esa prohibición, no puede violarse el inciso 2º del artículo 6º.

Ni el orden ni las buenas costumbres se menoscaban con la renuncia de los derechos que emanan de un pacto de retroventa, que sólo miran al interés individual del renunciante y que no está prohibida por la ley.

La renuncia de los derechos que emanan de un pacto de retroventa no está comprendida en ninguno de los numerales del artículo 1521 del Código Civil.

La renuncia no está prohibida por la ley, y por tanto, no tienen aplicación los artículos 1523 y 1526 invocados por el recurrente. El 1886 se refiere a la venta de cosas corporales o incorpóreas, y la señora Lizarazo no vendió los derechos emanados del pacto de retroventa, ni los cedió, para que pudiera decirse que se quebrantaron estas últimas disposiciones.

Se considera infringido el artículo 2577 porque el Tribunal exigió la formalidad de una nueva escritura pública, en la cual se hiciera constar que la vendedora había hecho uso del derecho de retracto, y que por consiguiente los bienes vendidos habían vuelto a entrar a su patrimonio.

El sentenciador no citó expresamente el artículo 2577 del Código Civil, pero es evidente que si la venta con pacto de retroventa, es una verdadera enajenación, ella debe estar sometida a la formalidad del registro, para que se efectúe la tradición de los bienes raíces, y si por este pacto el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, es indispensable para este recobro, es decir, para que el bien inmueble enajenado vuelva al poder del vendedor, que se cancele el primitivo registro, y esto no puede obtenerse sino otorgando una nueva escritura en que se haga constar, por parte del vendedor, el cumplimiento de la condición. Así lo exigen los artículos 1097 y siguientes del Código Judicial, y como el cumplimiento de la condición resolutoria contenida en el pacto de retroventa, por parte del vendedor, constituye una mutación de la propiedad en los bienes inmuebles, puesto que éstos vuelven a entrar a su patrimonio, es indispensable que esa mutación se haga constar, ante Notario Público, para fijar la situación jurídica en que ellos quedan, para la estabilidad de la propiedad, y para proteger los derechos de terceros adquirentes.

El quebrantamiento de los artículos 1530, 1536, 1544, 1939 y 1941, se hace consistir en que el Tribunal impuso la formalidad de un acto público

que cancelara la inscripción del contrato celebrado por los otorgantes con pacto de retroventa.

Estas acusaciones se rechazan con sólo recordar el procedimiento señalado por el Código Judicial para que se opere el retracto.

El quebrantamiento de los artículos 1849, 1857, 1880, 1928 del Código Civil, se hace consistir en la apreciación errónea de la escritura en que consta la venta que Roza Báez hizo a Helí, del mismo apellido, y hay apreciación errónea, dice el recurrente al considerar que Ester Lizarazo vendió por medio de esa escritura a Helí Báez, los mismos bienes que luego enajenó a Nieto Rojas, siendo así que en dicha escritura no se hizo venta de la Lizarazo a Báez. En ninguna parte de la sentencia asienta el Tribunal esta premisa. En subsidio, el sentenciador consideró que podría tratarse de la venta de unos mismos bienes a dos personas distintas, y que en este evento, preferiría el comprador que primero hubiera entrado en posesión, y ese comprador fue Roza Báez, causante de Helí, del mismo apellido, con anterioridad al doctor Nieto Rojas.

Por último, se acusa el fallo por no estar la sentencia en consonancia con las pretensiones deducidas por los litigantes, por cuanto el Tribunal no decidió sobre las excepciones perentorias

propuestas por Rojas en su alegato de conclusión de la segunda instancia.

Como ellas son, en resumen, las mismas peticiones que se formularon tanto en la demanda principal como en la de reconvencción, y éstas fueron decididas de fondo por el sentenciador, no puede decirse con justicia que éste haya dejado de resolver cuestiones formuladas en el libelo de demanda.

Por lo expuesto, la Corte Suprema, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, FALLA:

1º No se infirma la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Santa Rosa de Viterbo, de fecha trece de marzo de mil novecientos cuarenta y dos.

2º Las costas del recurso son de cargo del recurrente.

Publíquese, notifíquese, cópiese, insértese en la *Gaceta Judicial*, y devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

José Miguel Arango, Isaias Cepeda, Liborio Escallón, Ricardo Hinestrosa Daza, Fulgencio Lequerica Vélez, Hernán Salamanca—Pedro León Rincón, Secretario.