



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

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

AC4470-2024

Radicación n.º 05615-31-03-002-2019-00247-01

(Aprobado en sesión de once de julio de dos mil veinticuatro)

Bogotá D. C., seis (06) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda con la cual **Procedimientos en Derecho S.A.S. – Proceeder S.A.S.**, pretende sustentar el recurso de casación que interpuso contra la sentencia del 30 de mayo de 2023 proferida por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia. El trámite se adelanta dentro del proceso verbal que instauró **Cecilia Patricia Luna Márquez** contra la impugnante y el señor Santiago Londoño.

I. ANTECEDENTES

1.- La pretensión

La señora Cecilia Patricia Luna Marquez promovió acción encaminada a que se declare que entre ella (parte vendedora); y Proceeder S.A.S. y Santiago Londoño (parte compradora), existió un contrato de compraventa contenido

en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017. Cuyo objeto era la finca San Gabriel compuesta por 3 lotes de terreno identificados con matrículas inmobiliarias No. 020-60888, 020-60889 y 020-60890¹. Que la parte compradora incumplió el contrato al no pagar, a más tardar el 30 de junio de 2017, la suma de \$5.168.000.000, correspondiente al saldo del valor de los inmuebles. Con base en ello, solicitó la resolución del acto jurídico celebrado².

En consecuencia, solicitó condenar a la demandada a restituir los inmuebles objeto de la demanda. Además, pidió el reconocimiento de la suma de \$3.373.041.905 a título de indemnización de los perjuicios causados desde el 30 de junio de 2017 hasta la fecha de presentación de la demanda. Más los que se causen con posterioridad a la sentencia incluyendo frutos, deterioros o daños a los inmuebles objeto del contrato celebrado³.

Subsidiariamente, petitionó declarar la nulidad absoluta de la compraventa. Esto con fundamento en la existencia de un precio irrisorio en comparación con el valor real de la finca vendida⁴. En tal virtud, pidió decretar la resolución del contrato. Solicitó la entrega inmediata de los inmuebles objeto del mismo y el reconocimiento de la suma de \$3.373.041.905 a título de indemnización de los perjuicios causados desde el 15 de abril de 2017 hasta la fecha de

¹ Todos de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro - Antioquia

² Páginas 92-94 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

³ Página 94 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

⁴ Página 95 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf». Cita para el efecto los artículos 872 y 920 del Código de Comercio

presentación de la demanda. Sumado a los perjuicios que se causen después de la sentencia⁵.

2.- **Fundamentos de hecho**⁶

Cecilia Patricia Luna ofreció en venta al señor Santiago Londoño la finca San Gabriel que se compone de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias número 020—60888, 020-60889 y 020-60890⁷. Verbalmente, se acordó la venta por la suma de \$5.500.000.000. Derivado de dicho acuerdo, el señor Santiago remitió a la demandante un contrato de promesa de compraventa en donde figuraba como promitente comprador el señor Wilber Roberto Castro.

En virtud de ello, la actora compareció el 30 de enero de 2017 a la Notaría 12 del Círculo de Medellín a suscribir la promesa de compraventa. No se hizo presente el señor Santiago Londoño. En su lugar, compareció el señor Brokny Cortes⁸, quien hizo que apareciera en la escritura de venta la sociedad Proceeder S.A.S. como parte compradora.

El señor Santiago Londoño pagó a la demandante la suma de \$332.000.000 como abono al precio de la venta. Quedando un saldo de \$5.168.000.000. Los cuales serían cancelados por Santiago Londoño y la sociedad Proceeder S.A.S. Manifiesta la actora que el señor Santiago Londoño le indicaba que el obligado al pago del saldo era la sociedad

⁵ Página 96 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

⁶ Páginas 76-92 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

⁷ Todos de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro - Antioquia

⁸ Representante legal de la sociedad Proceeder S.A.S.

demandada y esta hacía lo propio⁹. Afirma que este y la recurrente son socios en múltiples negocios. Y que ambos la asaltaron en su buena fe al engañarla para hacerse dueños de los predios vendidos.

Relaciona una serie de denuncias penales en contra de los demandados por el delito de estafa. Aduce que existió una inducción en error a la señora Cecilia Luna en el momento en que se encontraban en la Notaría por dos razones. La primera, por hacerle creer que estaba firmando un contrato de promesa de compraventa cuando en realidad suscribió una escritura de venta. La segunda, por hacer pensar que el señor Brokny Cortes era apoderado del señor Santiago Londoño, cuando en realidad era el representante legal de Proceeder S.A.S.¹⁰

Narra que se instauró demanda de rescisión por lesión enorme en contra de los demandados. Que esta correspondió al Juzgado 14 Civil del Circuito de Medellín. Alega que en el marco de dicho proceso se probó que i) el valor de los 3 inmuebles vendidos era la suma de \$5.500.000.000; ii) la desproporción económica del precio pactado y del recibido como supuesto pago inicial; y iii) el no pago del precio por parte de los demandados. Sin embargo, el proceso culminó con sentencia desestimatoria de las pretensiones al no probarse el desequilibrio prestacional. Puesto que las partes

⁹ Página 81 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹⁰ Página 82 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

en su interrogatorio coincidieron en afirmar que el valor del negocio fue la suma \$5.500.000.000¹¹.

Señala que a la fecha de la presentación del libelo introductorio solo había recibido la suma de \$332.000.000¹². Manifiesta que la sociedad recurrente fue utilizada como fachada para disfrazar el negocio jurídico celebrado entre la demandante y el señor Santiago Londoño. Pero que Proceeder S.A.S. se encuentra vinculada al contrato porque voluntariamente consintió en ello. Afirma que desde la suscripción de la escritura pública cuya resolución pretende, entregó a la demandada los inmuebles objeto de venta. Asimismo, que Proceeder S.A.S. y el señor Santiago Londoño los han usufructuado causando daños a los mismos¹³.

3.- **Posición de la parte demandada**¹⁴

En su contestación, Proceeder S.A.S. admitió ciertos hechos, cuestionó algunos, negó otros y se opuso a las pretensiones. Propuso como excepción previa la de cosa juzgada¹⁵. Frente a la cual no se dio trámite por no estar enlistada en el artículo 100 del Código General del Proceso¹⁶.

Como defensas de fondo formuló las que denominó «*Realidad negocial*». En el marco de la cual señaló que la presunción legal referida en el artículo 1934 aplica al debate

¹¹ Página 88 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹² Página 90 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹³ Páginas 91-92 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹⁴ Páginas 186-201 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹⁵ Páginas 202-203 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹⁶ Página 205 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

en tanto en la cláusula séptima de la escritura pública de venta se estipuló que el precio del contrato era la suma de \$540.879.000. Dinero que fue recibido a satisfacción por la vendedora. Tal y como se declaró en el instrumento público. Sumado a que la demandante realizó sendos acuerdos precontractuales con el señor Londoño. Y este entregó a Proceeder S.A.S. los inmuebles objeto del litigio a título de pago. Situación conocida por la vendedora¹⁷.

Igualmente, alude la inexistencia de prueba que infiera la presentación del daño o perjuicio pretendido. Siendo carga de la actora la acreditación del menoscabo sufrido. Resultando insuficiente el juramento estimatorio presentado, que en su parecer, no cumple los requisitos de ley. Asimismo, formuló como excepción la «Buena fe contractual»¹⁸. Indicó que la intención de las partes con la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017 era declarar a paz y salvo a Proceeder S.A.S. bajo la gravedad de juramento. Niega la existencia de vicios del consentimiento en tanto las partes conocieron y consintieron el negocio jurídico realizado.

Plantea la «Ausencia de elementos axiológicos frente a la nulidad absoluta alegada»¹⁹ por no configurarse ninguna de las causales previstas en el artículo 1741 del Código Civil. Adicionalmente, formuló la excepción de cosa juzgada. Fundamentada en que la actora demandó por los mismos

¹⁷ Página 196 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹⁸ Página 197 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

¹⁹ Ibidem

hechos y pretensiones presentados en el proceso que correspondió al Juzgado 14 Civil del Circuito de Medellín²⁰.

Por su parte, el señor Santiago Londoño emitió pronunciamiento en el sentido de negar algunos hechos, admitir otros, y oponerse a las pretensiones formuladas. Planteó similares excepciones a las presentadas por Proceeder S.A.S. A saber, la excepción de «Ausencia de elementos axiológicos frente a la nulidad absoluta alegada»²¹, de cosa juzgada y excepción genérica²².

Además, formuló la excepción de génesis del vínculo contractual y realidad negocial²³, cuyo contenido refiere a que entre el señor Santiago Londoño y la señora Cecilia Luna existieron negocios previos. En virtud de los cuales la demandante se comprometió a pagar obligaciones del señor Londoño a cambio de que la señora Cecilia pudiera hacerse partícipe de un proyecto denominado Newcanna. Por ello, alega que la actora consintió en la transferencia de bienes relacionados en la escritura de venta No. 188 del 30 de enero de 2017. Acto en el que declaró a paz y salvo a la sociedad a favor de la cual se transfirieron los predios.

4.- **Primera instancia**

La primera instancia la clausuró el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro-Antioquia con sentencia del 30

²⁰ Página 198 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

²¹ Páginas 458-459 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

²² Página 459 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

²³ Página 485-486 del PDF «0001CuadernoPrincipalParte1.pdf».

de septiembre de 2021²⁴. En esta se desestimaron las excepciones de mérito del extremo pasivo. Se decretó la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 188 del 30 de enero de 2017.

Consecuencialmente, el *a-quo* ordenó a Proceeder S.A.S. restituir a la actora el predio denominado Finca San Gabriel y a la demandante restituir al señor Santiago Londoño la suma de \$332.000.000 correspondiente a la parte del precio efectivamente pagada. Además, instó a la cancelación de las anotaciones correspondientes en el certificado de tradición y libertad del predio. Negó la pretensión indemnizatoria. Y condenó en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Los demandados interpusieron recurso de apelación²⁵.

5.- **Segunda instancia**

El recurso de apelación fue desatado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, con sentencia del 30 de mayo de 2023²⁶. Allí, se confirmó el fallo impugnado.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

De conformidad con las inconformidades de los apelantes, los problemas jurídicos que el *ad quem* estableció refieren a los presupuestos de la pretensión resolutoria

²⁴ Páginas 395-397 del PDF «0002CuadernoPrincipalParte2.pdf».

²⁵ Páginas 399-410 del PDF «0002CuadernoPrincipalParte2.pdf».

²⁶ Páginas 65-110 del PDF «0007SegundaInstanciaCuadernoApelacionSentencia».

contenida en el artículo 1546 del Código Civil. Así, en primer lugar, se propuso abordar si en el caso se acreditó la existencia de vínculo contractual entre la demandante y los demandados. En caso afirmativo, si el *a-quo* acertó al determinar que se trató de un contrato de compraventa.

En segundo lugar, se planteó analizar si en el caso se demostró el incumplimiento contractual por ausencia de pago de la totalidad del precio y si dicha obligación fue asumida por ambos demandados. En tercer lugar, estimó definir si en el asunto objeto de la litis resulta aplicable la sanción prevista en el parágrafo del artículo 206 del CGP.

Al desatar los problemas jurídicos formulados, el Tribunal le halló razón al juez de primer grado. Así, reafirmó que las partes celebraron un contrato de compraventa sobre los inmuebles que conforman la finca San Gabriel. Por tanto, no acogió los argumentos de los apelantes tendientes a desconocer el vínculo contractual. Citó como fundamentos los artículos 1849, 1857, 1880 y 1928 del Código Civil. Ello, para señalar que en el caso concreto, se aportó prueba documental del contrato celebrado, concretamente, de la escritura pública No 188 del 30 de enero de 2017. Adicionalmente, se aportaron copias de los certificados de tradición y libertad de los lotes que conforman la finca San Gabriel, que acreditan la transferencia de la propiedad a la sociedad demandada.

Añade que al absolver los interrogatorios de parte, los sujetos procesales coinciden en manifestar que una vez

suscrito el contrato, la actora procedió a la entrega material del predio objeto de la venta. Precisa que las pruebas deben ser analizadas de manera conjunta. En ese orden, indica que la conducta procesal de los demandados fue contradictoria. Lo cual da lugar a la aplicación de los artículos 174, 176, 241, 242 y el inciso primero del artículo 97 del Código General del Proceso. Disposiciones de las que se deduce que las manifestaciones contradictorias a la realidad hacen presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión.

En este punto, el *ad-quem* descartó el engaño alegado por la actora puesto que dicho argumento riñe con la conducta que se le exige a una persona diligente en sus negocios. Indicó que la misma debió leer la escritura que estaba suscribiendo. Máxime porque reconoció no haber sido forzada y tener un nivel educativo de bachiller. A lo que se suma, que la demandante convalidó el acto al elevar pretensiones soportadas en el incumplimiento de las obligaciones que surgieron del contrato de compraventa. De este modo, quedó sin piso la nulidad absoluta pretendida subsidiariamente, la cual tampoco se demostró. No existe precio irrisorio en razón a que las partes admitieron que el precio pactado fue de «\$5.500'000.000, no de \$540'000.000, como se anotó en la escritura pública de venta únicamente “por efectos fiscales”».

Así, frente al primer problema jurídico, el Tribunal señala que «*refulge evidente en este caso que la escritura pública de compraventa aportada al proceso se configura en medio de prueba del convenio celebrado entre las partes, que cumple las solemnidades de ley,*

referentes al título y modo de adquirir el dominio de bienes raíces. Aunado a ello, en este instrumento expresamente se atribuye a la sociedad demandada la calidad de compradora del bien».

Luego de exponer las contradicciones de los demandados, coligió que el señor Brokny Cortés también actuó en calidad de «*mandatario y/o representante convencional del señor Lodoño en el contrato de compraventa controvertido, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 2142 del CC. y 832 del C. Co*». Se evidenció que el señor Lodoño tenía la intención de adquirir los bienes con el objeto de liberarse de pasivos que tenía a favor de Proceeder S.A.S. Los demandados eligieron la compraventa como el mecanismo para satisfacer sus intereses. Correspondiendo al señor Santiago la obligación de pago del precio y a la demandante la obligación de transferir los bienes a favor de la sociedad Proceeder S.A.S. (con lo cual se zanjaba la acreencia de aquel).

En relación con la representación convencional en el extremo pasivo, de cara al contrato de compraventa, el Tribunal consideró que se configuró la figura del autocontrato. Señaló que no de otra forma la sociedad demandada consintió en suscribir la escritura en calidad de compradora, aceptando que el precio de venta fuera cancelado por su representado. Además, reiteró que la actora fue clara en sus declaraciones al expresar que la causa que la motivó a contratar consistió en recibir la suma de \$5.500.000.000 como contraprestación por la transferencia de dominio de los inmuebles objeto de venta.

En lo que concierne al segundo problema jurídico, indicó que las partes confesaron que el precio de la compraventa era de \$5.500.000.000. Que el accionado Santiago Londoño admitió que pagó la suma parcial de \$332.000.000 de forma previa a la suscripción de la escritura pública. Y que no había reconocido participación alguna a la actora en el supuesto proyecto de cannabis medicinal. Además, que la señora Cecilia sí requirió a los demandados para obtener el pago del precio.

Por todo lo anterior, se encontró acreditado el incumplimiento de la obligación de pago total del precio de la finca vendida. Incumplimiento que reviste gravedad, dado que solo se pagó una suma de \$332.000.000 frente a un precio pactado de \$5.500.000.000, siendo oponible a la sociedad demandada por su calidad de compradora. Independientemente del convenio privado que hubiese existido en el extremo pasivo. Memoró el Tribunal que Proceeder S.A.S contrató para sí y en representación del señor Londoño. Resaltó que dicha sociedad se benefició de una de las prestaciones esenciales del contrato, esto es, la transferencia del dominio, sin que acreditara pago alguno del precio del contrato.

En esa línea argumentativa, concluyó que la sociedad demandada infringió el artículo 1928 del Código Civil por no pagar el precio convenido. Asimismo, indicó que en el caso objeto de la litis resulta aplicable la solidaridad de la que trata el artículo 825 del Código de Comercio. En relación con la supuesta ausencia de plazo, condición, forma y lugar para

el pago alegada, el Tribunal aplicó la norma supletiva del artículo 1929 del Código Civil, la cual prescribe que *«el precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario»*. De igual forma, encontró ajustado a derecho la constitución de la mora a partir del requerimiento judicial hecho a los demandados. Tal y como lo determinó el *a-quo*.

Para dar respuesta al tercer problema jurídico, el *ad-quem* trajo a colación la interpretación constitucional del artículo 206 del Código General del Proceso. Señaló que si bien en la demanda se estimó con ligereza la suma pretendida a título de indemnización de perjuicios *«no es menos cierto que, al descorrer el traslado de la objeción al juramento estimatorio deprecado por los demandados, corrigió dicha estimación, explicando de manera razonada y conforme a los parámetros establecidos en la ley y a las pruebas allegadas, el monto petitionado por tal concepto»*. De lo que emerge una falta de demostración de un actuar negligente y temerario de la reclamante en la estimación de la indemnización.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se presentaron dos cargos. Los embates serán inadmitidos por no cumplir con los requisitos formales impuestos en el artículo 344 del Código General del Proceso.

CARGO PRIMERO

Con estribo en la causal primera de casación, la recurrente acusa la sentencia de violación por vía directa del

artículo 1934 del Código Civil por falta de aplicación. Ello con fundamento en que cuando en el texto de la escritura pública traslaticia de dominio de un inmueble, se ha expresado el pago del precio del contrato, será suficiente esa expresión de voluntad para tener por acreditado el pago.

Después de citar la literalidad de la norma, señala que si dentro del proceso se allega una prueba para controvertir el dicho de una escritura pública, la misma se torna en inconducente e inútil²⁷. Esto, porque en el parecer de la censora, las manifestaciones contenidas en las escrituras públicas relacionadas con el pacto del precio y su pago son hechos que no pueden debatirse. En sus palabras, «*se relega de aporte alguno de medio de prueba que venga a controvertir el dicho, y en contra partida a la demandante no le es dable la demostración en contra de la afirmación del pago*».

Afirma que de conformidad con el artículo 1934 del Código Civil «*la única acción para controvertir el pago sería una acción ante la misma jurisdicción civil pero con una naturaleza distinta porque debería atacarse “únicamente” por vía de nulidad o falsificación de la escritura pública*». En ese sentido, indica que de haberse aplicado la norma referida se hubiese emitido un fallo desestimatorio de las pretensiones, contrario al que es objeto de controversia.

Plantea que la disposición inaplicada está contenida en un estatuto sustantivo, que la presunción que ella establece le otorga al comprador un derecho inmobiliario y que la misma genera certeza jurídica respecto de la determinación

²⁷ Página 8 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf»

del precio contenido en una escritura pública. Todo lo cual hace que la norma tenga el carácter de sustancial. Asevera que la sentencia atacada trasgrede la legalidad por cuanto *«dejó de lado el otorgamiento de un derecho de carácter real a la parte demandada derivada del reconocimiento cierto de la manifestación de voluntad contenida en una escritura pública»*.

Finaliza indicando que el objeto del debate debía ser zanjado por disposición legal que daba por cierto el pago del precio. De este modo, se debía aplicar el artículo 1934 del Código Civil, en razón a que el debate se centraba en el pago o no de un precio pactado en la escritura pública 188 del 30 de enero de 2017.

CONSIDERACIONES

El cargo esbozado será inadmitido.

1.- Cuando nos encontramos ante una censura por violación directa de la ley sustancial, i) las normas invocadas deben tener el linaje de normas materiales; y ii) debe exponerse de forma precisa y clara cómo ocurrió la trasgresión de las normas sustanciales mencionadas. Además, de conformidad con el párrafo primero del artículo 344 del Código General del Proceso, es necesario que el precepto sustancial sea, o ha debido ser, el fundamento de la decisión impugnada. Está vedado al impugnante esgrimir consideraciones de índole fáctico o relacionadas con la

apreciación de los elementos de convicción que tuvo en cuenta el sentenciador para resolver la instancia²⁸.

2.- En cuanto al 1934 del Código Civil, la Sala ha indicado que *«es pertinente anotar que el artículo 1934 del Código Civil, por sí sólo, es insuficiente para quebrar la sentencia, habida cuenta que, en estrictez, regula un aspecto puntual: la prueba contra lo afirmado en escritura pública respecto al pago del precio, pero no está ligado, recta vía, con la simulación del negocio, propiamente dicha»*²⁹. En el mismo sentido, y en relación con la aparente connotación sustancial de la norma antes referida, en providencia del 6 de septiembre de 2011 se señaló que *«el referido precepto no operaba de manera autónoma, debiéndose citar con tal fin las regulaciones complementarias que gobiernan el caso, para su estudio en conjunto, como pudo haber ocurrido con los artículos 1546 y 1930 de la misma codificación, indicados en el fallo de segunda instancia como tales, respecto de los cuales guardó silencio»*³⁰. Asimismo, en reciente pronunciamiento se ratificó que la disposición que se reputa trasgredida es de estirpe probatoria, comoquiera que prescribe la prohibición de probar en contrario de la anotación de pago en un instrumento público. Por ende, tal prescripción es eminentemente procesal, lo que excluye su carácter sustancial³¹.

En el caso objeto de debate, se observa que el cargo primero de la censura se soportó exclusivamente en una presunta trasgresión del artículo 1934 del Código Civil. Así,

²⁸ CSJ, SC AC5470-2021 citada en CSJ, SC AC3221-2023 del 15 de diciembre de 2023. Sobre el mismo tópico CSJ AC5335-2022, rad. 2013-00283-01.

²⁹ CSJ, SC sentencia del 24 de noviembre de 2003, exp. 7497

³⁰ CSJ, SC auto del 27 de julio de 2011, Rad. 2003-00499-01

³¹ CSJ, SC AC5060-2022 del 2 de diciembre de 2022

la recurrente afirma que el *ad-quem* incurrió en yerro por la inaplicación de la norma citada «*lo cual se sustrae de la ausencia de análisis de esa disposición, pues nunca se partió del hecho que el objeto del debate debía ser tenido como zanjado por disposición legal que daba por cierto el pago del precio (...) si el debate se circunscribía al pago o no de un precio pactado se debía atender el artículo 1934 del Código Civil que sin más ni más daba a solución en la forma planteada en este escrito en asocio con el cotejo que se deba hacer con la sentencia objeto del recurso*»³².

Como se ha expuesto, dicha norma no tiene el linaje de material. Además, el embate se circunscribió a reprochar la falta de aplicación de la disposición referida, en el sentido de indicar que conforme a la misma debía de tenerse por acreditado el pago, sin admitir prueba en contrario. No obstante, no se hizo referencia a norma sustancial de manera complementaria que derivara en la consecuencia pretendida por la demandada. Esto es, tener por cumplida la obligación de pago que se encontraba en cabeza de la misma y en consecuencia, la improcedencia de la pretensión resolutoria por ausencia de uno de sus presupuestos axiológicos.

En ese orden de ideas, el ataque no logra destruir la presunción de legalidad de la sentencia.

3.- Lo anterior es suficiente para desechar el embate. No obstante, resulta conveniente precisar que sobre el alcance del artículo 1934 del Código Civil existen pronunciamientos en el «*entendido de que es factible desvirtuar la*

³² Página 10 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf»

anotación del pago en instrumento público cuando el reclamo proviene de sus intervinientes, ello implica un esfuerzo justificante para quien lo alega, ya que a pesar de cimentar su dicho en una afirmación negativa, debe desplegar todos los mecanismos necesarios para que se llegue al convencimiento de su exposición»³³. Al respecto, la Corporación ha señalado que es factible y perfectamente admisible demostrar que las manifestaciones contenidas en escrituras públicas no se ajustan a la realidad. La carga de acreditar que el pago no se efectuó por los adquirentes ni tampoco fue recibido por la tradente, la tiene ésta por ser quien lo alega³⁴.

En el caso concreto, se evidencia que el Tribunal encontró probado, según declaraciones de las partes, que el precio real del objeto de la venta fue la suma de \$5.500'000.000, no de \$540'000.000, como se anotó en la escritura pública de venta³⁵. Así, el ad-quem señaló que (...) *nótese como de forma acomodada y contradictoria, de un lado, el censor desconoce el vínculo contractual en virtud del cual funge en calidad de comprador, y al mismo tiempo, con el escrito contentivo de los reparos de la sentencia de primera instancia, pretende que se le declare a paz y salvo por concepto del precio pactado en la escritura pública, queriendo hacer prevalecer las cláusulas del contrato que desconoce, **en lo referente a que en dicho instrumento la demandante declaró recibida la suma de \$540'000.000 por parte de esta sociedad por concepto de precio, elemento este último que, además, fue desvirtuado en el proceso**, por cuanto las declaraciones de todos los sujetos procesales fueron coherentes entre sí, tanto en el proceso de recisión por lesión enorme como en este juicio, **respecto a que el precio realmente pactado de la finca, fue la suma de \$5.500'000.000;***

³³ CSJ, SC auto del 27 de julio de 2011, Rad. 2003-00499-01

³⁴ CSJ, SC sentencia del 21 de octubre de 2010, exp. 5000631030012003-00527-01.

³⁵ Página 95 del PDF «0007SegundaInstanciaCuadernoApelacionSentencia».

empero, que, se itera, para efectos “fiscales”, la aquí pretensora y el representante legal de la sociedad demandada consintieron en suscribir la escritura pública de compraventa por un precio inferior al realmente pactado, esto es, la suma de \$540'000.000»³⁶ (Negrillas y subrayado propio).

Conforme a ello, no existió la alegada trasgresión del artículo 1934 del Código Civil.

4.- En consecuencia, resultan suficientes las falencias que presenta el cargo primero para ser inadmitido por la Sala.

CARGO SEGUNDO

Fincada en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso, la censura plantea que la sentencia trasgredió – indirectamente- los artículos 66 y 1934 del Código Civil por violación medio. Esto, al desconocer los artículos 164, 191, 250, 257 del Código General del Proceso³⁷.

Argumenta que la carga de la prueba implica que las partes deben presentar los medios suasorios para respaldar sus manifestaciones sobre los hechos de la litis. Sin embargo,

³⁶ Página 95 del PDF «0007SegundaInstanciaCuadernoApelacionSentencia».

³⁷ Página 15 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf»: «con la valoración de la escritura pública con pleno desconocimiento del valor de convencimiento que se le otorga a nivel legal en torno al pago, conlleva a que se violen los artículos 66 y 1934 del Código Civil, en asocio con los artículos 164, 191, 250, 257 del Código General del Proceso como garantías procesales dentro del concepto universal del debido proceso probatorio, dado que el contenido de ese instrumento público no puede ser desconocido y menos controvertido por parte de quien lo haya suscrito, y que en el evento que pretenderle mermar su valor debía concurrir en sede de una acción judicial tendiente a ese fin, y no desconocer su valor en ejercicio de una acción de resolución de contrato: ahí el error que debe ser resuelto en vías del control de la legalidad del fallo dentro del recurso extraordinario de casación».

cuando una norma legal establece una presunción, las partes no necesitan probar esos hechos porque el legislador ya ha establecido de antemano su efecto legal y procesal. Aduce que *«el primer elemento de prueba que se debe atender en su esencia y contenido cuando del traslado del derecho de dominio sobre un inmueble se trata, es la escritura pública a la que la ley le ha dado un valor demostrativo con carácter de suficiencia en torno al precio y al pago de este con efecto liberatorio a favor del deudor – comprador»*³⁸.

Si una norma presume que el precio se ha pagado cuando se menciona en una escritura de venta, las partes no pueden presentar pruebas en contra de eso. A menos que demuestren la nulidad o falsificación de la escritura. En ese orden, haciendo alusión al artículo 1934 del Código Civil; y a los artículos 165 y 257 del Código General del Proceso, la impugnante afirma que lo expresado en documento de escritura pública tiene un efecto de convicción que se tiene por ajustado a la realidad del dicho de la vendedora. O sea, que se ha recibido el precio en el valor y contenido del documento público.

Sugiere que la escritura pública sirve como prueba suficiente del pago del precio, ya que el legislador decidió cubrir la manifestación de voluntad contenida en un documento público para que tenga valor demostrativo más allá del documento mismo. En criterio de la demandada, se trata de una presunción en los términos del artículo 66 del Código Civil, *«que aun cuando es un estatuto sustancial tiene efectos procesales al referirse a un medio de prueba»*. En sus palabras, del

³⁸ Página 11 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf»

contenido del artículo 1934 del Código Civil *«el legislador cubrió al tema del pago establecido en una escritura pública como un hecho verdadero y por ende ajeno a prueba controvertirlo, y es así porque en ese contexto el artículo sostiene que “no se admitirá prueba alguna en contrario”, al romper determina que el resultado probatorio ha sido establecido en forma anticipada por el legislador, y de paso no permite que se allegue prueba en contra de lo deducido, y pues en caso de no atender ello y decretar, practicar e incorporar pruebas en contra de la norma referida lo que hace es desconocer en forma directa una norma probatoria que en este caso sería el de una presunción»*³⁹.

Reitera que por lo anterior, la vía idónea para restarle el valor a lo expresado en una escritura pública es el ejercicio de la acción ordinaria con carácter declarativo a través de la cual se concluya con un fallo de nulidad o de falsificación de la escritura pública. Nuevamente refiere que *«si dentro del desarrollo procesal se propone con fines de decreto y práctica o incorporación de una prueba para controvertir el dicho de una escritura pública, la misma se torna en inconducente e inútil por tratarse de un hecho que no puede debatirse como excepción de incumplimiento contractual si la base de ello es el “no pago del precio”*⁴⁰.

Para concretar el embate, afirma que si en la escritura pública 188 del 30 de enero de 2017 se declaró haber realizado el pago en la forma ahí indicada, en aplicación del referido artículo 1934, ese hecho debía ser tenido por cierto y demostrado. Sin embargo, la sentencia atacada incurrió en yerro al no darle *«valor de convicción»* al contenido del documento público⁴¹. De esta forma, para la recurrente se

³⁹ Página 12 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf»

⁴⁰ Página 13 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf»

⁴¹ Página 14 de la demanda de casación. Archivo «0016Demanda.pdf».

inaplicó y desatendió una orden legal sin justificación jurídicamente entendible, en perjuicio de la demandada. Lo que debe ser corregido en casación.

CONSIDERACIONES

El cargo esbozado adolece de vicios formales.

1.- Sea lo primero indicar que como se expuso ampliamente en el cargo anterior, el artículo 1934 del Código Civil cuya trasgresión se alega, no tiene la raigambre de norma sustancial⁴². En efecto, la disposición no consagra derechos, deberes u obligaciones a las partes ligadas por un vínculo concreto⁴³. A su turno, tiene dicho la Sala que el artículo 66 del Código Civil⁴⁴ tampoco es una norma material. En tanto contiene un concepto de la presunción y sus clases⁴⁵. La ausencia de condición sustantiva de las normas que se alegan trasgredidas es suficiente para inadmitir el cargo.

⁴² CSJ, SC sentencia del 24 de noviembre de 2003, exp. 7497; CSJ, SC auto del 27 de julio de 2011, Rad. 2003-00499-01; CSJ, SC auto del 27 de septiembre de 2012, Rad. 2009-00359-01; y CSJ, SC AC5060-2022 del 2 de diciembre de 2022

⁴³ CSJ, SC AC1241-2019 del 4 de abril de 2019; CSJ, SC AC3725-2021 del 25 de agosto de 2021; CSJ, SC AC1763-2024 del 23 de abril de 2024

⁴⁴ Se dice presumirse el hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas.

Si estos antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción son determinados por la ley, la presunción se llama legal.

Se permitirá probar la no existencia del hecho que legalmente se presume, aunque sean ciertos los antecedentes o circunstancias de que lo infiere la ley, a menos que la ley misma rechace expresamente esta prueba, supuestos los antecedentes o circunstancias.

Si una cosa, según la expresión de la ley, se presume de derecho, se entiende que es inadmisibles la prueba contraria, supuestos los antecedentes o circunstancias.

⁴⁵ CSJ, SC AC663-2021 del 1 de marzo de 2021

2.- Adicionalmente, y aunque la censura no sea explícita, de un ejercicio interpretativo del cargo, es posible entrever que se alega la causal segunda por error de derecho. En lo que concierne al mismo, la demanda solo explicó la trasgresión medio de los artículos 165 y 257 del Código General del Proceso. Así y todo, no obra desarrollo sobre la forma en que el Tribunal presuntamente trasgredió los 164, 191 y 250 del Código General del Proceso. De manera que el censor se quedó a la mitad en la formulación del reparo.

3.- En conclusión, se inadmitirá el cargo segundo.

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 Procedimientos en Derecho S.A.S. – Proceeder S.A.S., contra la sentencia del 30 de mayo de 2023, proferida por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia.

Segundo: En su oportunidad, devuélvase el expediente al tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

**Hilda González Neira
Presidenta de la Sala**

**Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada**

**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: A8A5ABF393E84C1F649DA4382B61607B82B8622B03DEB7BFCC1F0C02FDD29DF8

Documento generado en 2024-09-06