

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ
Magistrado ponente

SC004-2015

Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01

(Aprobado en sesión de diez de noviembre de dos mil catorce)

Bogotá, D. C., catorce (14) de enero de dos mil quince (2015):

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 30 de marzo de 2012 proferida por la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en el proceso ordinario de **Simón, Nury Mercy, Myriam, Ana Bertilda, Luz Marina, William Román y Luís María Parada Rodríguez**, en su condición de herederos determinados de Simón Parada Gómez, en contra de **Gabriel Macías Peñaranda y herederos indeterminados de Simón Parada Gómez**.

ANTECEDENTES

1. De conformidad con el escrito respecto del cual el juez de conocimiento ordenó integrar en uno solo el libelo inicial, y los escritos con los que subsanaron y reformaron la demanda (fls. 251 a 273, cdno.1), pretendieron los demandantes que, por ser totalmente aparente y simulado, se declare la rescisión del contrato de promesa de compraventa que Simón Parada Gómez, como promitente vendedor, celebró con Gabriel Macías Peñaranda como promitente comprador, sobre los inmuebles descritos en el escrito genitor, e identificados con matrículas inmobiliarias números 172-17562, 172-17563 y 172-17564 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ubaté. Consecuencialmente los demandantes pidieron que se ordene: a) la “cancelación, invalidez o ineffectividad absoluta del contrato de promesa de compraventa” (fl. 253, cdno. 1); b) la restitución de los inmuebles objeto de la promesa a favor de la sucesión de Simón Parada Gómez; c) el pago de los frutos que medianamente se hubieren podido percibir con el bien desde la fecha de celebración de la promesa y hasta el momento en que se produzca la restitución del mismo; d) el pago de los perjuicios materiales y morales causados con ocasión de la renuencia del demandado a devolver los inmuebles; e) y el pago de las sumas que resulten de liquidar la corrección monetaria y los intereses comerciales moratorios sobre las anteriores condenas, desde la presentación de la demanda y hasta que se produzca el pago.

En subsidio, pidieron que, por la falta de los requisitos exigidos por la ley (inexistencia de pago, vicios del consentimiento y falta de las formalidades legales) se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa mencionado y consecuentemente se acojan las pretensiones antes referidas.

2. Como fundamentos fácticos en los que apoyaron sus pretensiones, expresaron que Simón Parada Gómez, como promitente vendedor, y Gabriel Macías Peñaranda, como promitente comprador, supuestamente celebraron ante testigos (María Constanza Castro y Jesús Baudilio Pinilla) un contrato de promesa de compraventa, adiado el 23 de mayo de 2005, sobre los inmuebles descritos en el libelo e identificados como se dejó dicho, pactándose como precio la suma de \$30.000.000,00, que el demandado debía pagar así: \$22.000.000,00 a la firma de la promesa, la que advierte que fueron recibidos en efectivo de manos del promitente comprador; \$5.000.000,00 pagaderos con el valor del usufructo del inmueble y los intereses que hubieren generado los \$22.000.000,00, y el saldo de \$3.000.000,00 a la firma de la escritura pública acordada para el día 23 de enero de 2006. Afirmaron igualmente que estos pagos nunca se hicieron por lo que la promesa es simulada.

Agregaron igualmente que el señor Simón Parada Gómez -quien falleció el 20 de junio de 2006- afirmó en vida

no haber celebrado ese contrato ni haber recibido la suma de \$22.000.000,00, razón por la cual formuló denuncia penal contra el demandado, con quien apenas trató cuando debió diligenciar el duplicado de su cédula de ciudadanía, pues el demandado era a la sazón Registrador Municipal en Sutatausa. En esa ocasión le expidieron al actor una contraseña de fecha 13 de mayo de 2005, época en la que Simón Parada afirmaba que le habían hecho firmar unos papeles para expedirle el duplicado de su cédula.

El estado de incapacidad y de indefensión del promitente vendedor se devela, según los demandantes, por la inclusión en el contrato de promesa de cláusulas leoninas y desproporcionadas. Por lo demás, con su original el demandado promovió proceso ejecutivo por obligación de hacer (suscripción de escritura pública) que cursa en el Juzgado Civil Municipal de Ubaté (Cundinamarca).

Para esa fecha el causante contaba con 70 años de edad, era una persona fácilmente manejable, controlable y manipulable, pues presentaba un notable estado de deterioro físico y mental, sufría de diabetes, *“padecía de senilidad”... “trastornos mentales y pérdida de memoria con algunas lagunas de lucidez”* (fls. 153, cdno.1). Y en esas condiciones se entrevistó con el registrador cuando fue a diligenciar el duplicado de su cédula, ocasión que aprovechó aquel para obtener del causante que firmara algunos papeles, *“supuestamente relacionados con el*

duplicado del documento de identidad, pero cuyo contenido no conoció Simón” (fls. 154, cdno.1).

Indicaron además que la promesa de compraventa no reunía los requisitos formales exigidos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, pues la contraseña del duplicado de la cédula no es documento que sirva para identificarse, el cual, por lo demás no es el que se indica en la promesa.

El demandado se opuso. Adujo que la suma inicial la entregó en efectivo a Simón Parada, ante la presencia de María Constanza Castro y Jesús Baudilio Pinilla; que este causante no era una persona limitada, hacía sus negocios y andaba siempre solo, no necesitó de ningún familiar para desplazarse, no sufría de trastorno mental alguno transitorio o permanente, había vendido otros inmuebles por esa época a la esposa del alcalde de Sutatausa, lo que indujo al demandado a realizar el negocio con aquel.

Formuló como excepción de mérito la que denominó “falta de causa para demandar” en la que, además de lo anterior, explicó que tomó posesión del inmueble a mediados de marzo de 2006 y comenzó a edificar sin que el vendedor o sus hijos lo impidieran hasta la fecha; que el negocio fue conocido por los habitantes del municipio y que, al parecer, Simón Parada Gómez deseaba vender sus propiedades pues de similar manera procedió cuando vendió un inmueble a la esposa del alcalde del pueblo.

Por su parte la curadora *ad litem* de los herederos indeterminados de Simón Parada Gómez, al manifestar que no le constaban los hechos, no se opuso a las pretensiones y afirmó atenerse a lo que resultara probado (fls. 298 a 302, cdno.1).

3. La primera instancia culminó con sentencia (fls. 543 a 561, cdno.1) desestimatoria de las pretensiones principales y subsidiarias.

4. Apelado el fallo por la parte actora el Tribunal lo confirmó con la sentencia objeto del recurso de casación.

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

Luego del usual resumen del proceso que discurre desde el libelo inicial hasta las razones de la alzada, en lo suyo, adujo el Tribunal que como se había aportado -por disposición oficiosa- copia auténtica del proceso ejecutivo en el que constaba el original de la promesa de compraventa objeto del litigio, los reparos relacionados con la eficacia probatoria de la copia aportada con el libelo quedaban superados.

En lo tocante a la pretensión de simulación absoluta de dicho contrato, le concede razón al juez de primera instancia, en cuanto a que los hechos aducidos no corresponden con lo que doctrinariamente ha caracterizado

al fenómeno simulatorio, en vista de que este exige el concierto de las partes para fingir. Pero si los demandantes afirman que el causante fue engañado por ser una persona de la tercera edad, limitado, con trastornos mentales y la memoria menoscabada, tal concierto no puede presentarse pues el difunto no fingió al suscribir el contrato sino que, por el contrario, fue -según los demandantes- timado o engañado.

En lo que respecta a la nulidad contractual pretendida, se refiere la corporación de segunda instancia, con base en lo preceptuado en los artículos 1741 y 1742 del Código Civil, a la causal de nulidad absoluta por objeto o causa ilícita y a la posibilidad que sea declarada de oficio, de darse los requisitos legales. De allí parte para indicar que la alegada por la parte actora se apoya en que *“la simple lectura de la promesa evidencia un defecto de esa naturaleza, como que a pesar de que allí se expresaron los linderos de los inmuebles, no ocurrió lo mismo respecto de ‘la tradición, pues por ninguna parte aparece cómo fueron adquiridos’”* (fl. 48, cdno.3).

Sobre ese puntual reparo, y con apoyo en jurisprudencia de esta Corporación, observa el Tribunal que si bien la razón de ser de la precisión que requiere la ley -en cuanto a que el contrato prometido esté de tal suerte determinado que sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales- apunta a que para que la promesa

pueda lograr su finalidad en el comercio jurídico debía exigirse como requisito *sine qua non* de su eficacia, la determinación del contrato prometido en todos sus elementos estructurales, tal severidad ha sido atemperada por la jurisprudencia. En consecuencia, agrega el juez de la alzada, la omisión en el escrito de promesa de la tradición de los inmuebles prometidos, no puede acarrear la nulidad, pues *“al referirse a los elementos de la esencia del acto, que para el caso de la compraventa, a voces del artículo 1849 se reducen a la cosa y al precio, no hay para qué echar de menos los datos referentes a la tradición, como que ello no se compadece con esas exigencias”* (fl. 49, cdno.3).

Aplicado el anterior discernimiento a la promesa objeto de controversia, encuentra el Tribunal que allí se recogen esos elementos esenciales pues se alude a la venta de un inmueble cuya ubicación y linderos fueron indicados, a su precio y forma de pago y al plazo para la celebración del contrato prometido.

Remata la Corporación, con apoyo en dos precedentes jurisprudenciales que transcribe, que la tradición, *“como dato eficiente en pos de esa determinación deviene insustancial”*. Y tan ello es así que ese elemento no integra parte fundamental del acto promisorio porque la venta de cosa ajena es válida.

LA DEMANDA DE CASACIÓN. CARGO ÚNICO

Con apoyo en la causal primera de casación, en el único cargo que se erige contra la sentencia resumida, se acusa la sentencia impugnada de ser directamente violatoria por interpretación errada del artículo 89 de la ley 153 de 1887 y del artículo 1857 del Código Civil; por falta de aplicación de los artículos 3º y 31 del decreto 960 de 1970 y 1740, 1741 y 1746 del Código Civil.

En procura de su demostración, arguye el casacionista que la exigencia contemplada en el ordinal 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887 -atinente a que dentro de los requisitos del contrato preparatorio de una compraventa debe ésta quedar determinada de tal suerte que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales- implica que los bienes raíces objeto del contrato prometido deben estar plenamente identificados dentro del mismo por su ubicación, linderos, cédula catastral y matrícula inmobiliaria, o al menos contener el convenio respectivo la manifestación de que el inmueble carece de los dos últimos factores de individualización indicados, *“sin que sea menester hacer gestiones o investigaciones posteriores para completarlo, pues de no ser así, tendríamos que concluir necesariamente que al momento de la celebración de la promesa, no sólo quedaba pendiente efectuar la tradición”* (fl. 11, cdno. Corte)

En apoyo de lo anterior, arguye que el artículo 1857 del Código Civil, también interpretado restringidamente por el Tribunal, exige que haya convenio en la cosa y en el precio y que la venta de bienes raíces no se repute perfecta mientras no se otorgue escritura pública, la que por tanto debe incorporar los *“requisitos, información y circunstancias que la ley exige para ello”* (fl. 11, cdno. Corte) y *“desde luego las circunstancias y antecedentes que la futura escritura pública debe contener”* (fl. 12).

Indica que el juez de la alzada violó las dos normas mencionadas, al darles una interpretación incompleta, pues concluyó que la falta de los datos sobre la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria no invalidaba el negocio jurídico celebrado, por resultar suficiente la indicación de los linderos y la ubicación de los predios. En el entendido de quien recurre lo anterior, desatiende el *ad quem* el correcto sentido de las normas cuya violación predica en cuanto a que para la determinación del inmueble, deben acatarse las exigencias previstas en los preceptos que regulan el contenido de las escrituras públicas, y en consecuencia la sentencia viola por falta de aplicación los artículos 3^{o1}, 31² y 32³ del decreto 960 de 1970.

¹ El precepto señala que "las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman".

² Dispone el precepto: "Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su

Explica seguidamente que la información exigida en estas normas no es accidental o inocua como la sentencia lo presenta, sino que apunta a la plena determinación del inmueble pues la matrícula y la cédula catastral -o la manifestación de que se carece de ellas-, a más de la tradición, constituyen elementos identificadores de los bienes raíces. Y no son circunstancias que solo por naturaleza correspondan al contrato de compraventa, de aquellas que no resultan de necesaria y expresa estipulación, pues cada inmueble posee su propia matrícula y tradición.

Como consecuencia de la interpretación errada de las normas mencionadas, arguye que asimismo el juzgador colegiado violó, por falta de aplicación, los artículos 1740, 1741 y 1746 del Código Civil.

CONSIDERACIONES

Han sido muchas las oportunidades en que esta Corporación ha examinado el contrato de promesa y en especial aquel en que se promete celebrar una compraventa de bienes raíces. Tanto desde antes de la expedición del

nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal”

³ El precepto indica que "será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lograba o afecta, con los datos de su registro. Si el exponente carece de título escrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho”.

decreto 960 de 1970 como después, la Sala de Casación Civil ha venido reiterando que en lo tocante a la determinación del contrato prometido -requisito exigido en el numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el 1611 del Código Civil⁴- juega crucial papel que sus elementos esenciales -lo que excluye los naturales y accidentales- estén fijados en el precontrato, porque a fin de cuentas lo que se busca es que la promesa no resulte fuente de disputas por no saberse a ciencia cierta qué es lo que las partes se obligaron a hacer, o lo que es lo mismo, sobre qué versa el contrato prometido.

Pero ha señalado igualmente que el requisito de la determinación del contrato, no tiene el alcance de exigir la presencia en el convenio preparatorio de todos los elementos que debe contener una escritura pública -si el contrato prometido ha de pasar por ella y sólo falte esa formalidad- pues ni una lectura literal del numeral 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, permite concluir que únicamente ha de hacer falta el otorgamiento⁵ de la escritura y que todo lo demás -incluido el texto de la minuta respectiva- deba estar ya puntualizado desde el precontrato. Forzar de tal manera la exigencia, en la forma

⁴ ARTICULO 1611. (subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887). La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: ...

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...”

⁵ O “asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido”, como está definido en el artículo 14 del decreto 960 de 1970

que precisamente plantea el argumento de la censura, acarrearía por lo demás, la injustificada proscripción de la promesa de venta de bienes futuros y determinables, que por ende no cuentan aún con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que pueden quedar desde el acto de la promesa cabalmente especificados, de forma que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el precontrato de qué inmueble se trata. Acoger el sentido de interpretación que el cargo plantea, acarrearía de hecho el marchitamiento de la promesa, al quedar por completo privada de utilidad práctica si en ella se exigiera hacer referencia a documentos y constancias fiscales con los cuales de ordinario no se cuenta al momento de la firma del contrato preliminar.

Incluso la interpretación meramente literal del numeral 4º del artículo 89 antedicho conduce a entender que la norma enfatiza en la determinación del contrato prometido (*“Que se determine de tal suerte el contrato”*) y no en la determinación del contenido exacto y definitivo de la escritura pública -o en general del texto que habrá de materializarlo, cualquiera que sea su forma de expresión-, a la que tangencial e indirectamente alude el precepto cuando destaca que debe faltar tan solo el agotamiento de la formalidad legal (*“que para perfeccionarlo solo falte ... las formalidades legales”*). Y a la misma conclusión se llega si se toma en cuenta la finalidad que el legislador ha tenido presente a la hora de reclamar la determinación del

contrato, que es lograr su eficacia práctica y ejecutabilidad futura.

De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa.

No cabe duda de que la confluencia total de esos elementos identifica aún más el predio objeto de enajenación en la compraventa. Por eso es que el artículo 32 del decreto 960 de 1970 exige, en las escrituras públicas, *“indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lo grava o afecta, con los datos de su registro”*. Y a renglón seguido señala que *“si el disponente careciere de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho”*. En igual sentido, manda el artículo 31 que *“los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están*

ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal”.

Aún más, en procura de que esa identificación quede por fuera de toda duda, el artículo 99 del mismo Decreto sanciona con la nulidad, *“desde el punto de vista formal”, a “las escrituras en que se omite el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos: 9) Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”,* que no son otros que los establecidos en el mismo cuerpo normativo.

Pero de allí no se sigue que los requerimientos que el decreto 960 de 1970 contempla para las escrituras –en particular los artículos 31 a 34- se deban entender como esenciales a la promesa misma. Porque precisamente es ello así, se cuida muy bien el decreto 960 de indicar que es *“desde el punto de vista formal”* que las escrituras son nulas cuando los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones no han quedado consignados. Pero la determinación plena del sustrato contractual formalizado mediante la escritura, que es la exigencia establecida por el ordinal 4º del artículo 1611 del Código Civil, se establece con base en otras reglas, esto es las propias del tipo respectivo. En lo tocante a la compraventa prometida, sus elementos esenciales –acuerdo sobre cosa y precio- deben estar presentes, sin que haya un

solo precepto en el Código Civil que exija el señalamiento de la tradición, si es inmueble, y cuya omisión acarree la ineficacia del contrato.

Pues bien, precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento. No ha requerido lo mismo de la referencia catastral (que desde 1821 tiene presencia en Colombia) ni de la matrícula inmobiliaria (adoptada desde 1932 en virtud de la ley 40), por cuanto algunos inmuebles no cuentan con dichos instrumentos de identificación. Ni lo propio ha hecho en tratándose de los antecedentes registrales del inmueble que se promete, dado que pueden ser exactamente los mismos de otro, como suele acontecer en bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal provenientes de un inmueble matriz. En suma, se trata de datos muy importantes para el registro y por ello de cuidadosa observancia de los notarios, pero no predicables como elementos esenciales, ante cuya ausencia careciere de efecto la promesa de contrato, por indeterminación del objeto del contrato prometido.

A manera de aquilatamiento de su doctrina sobre la materia, parece útil memorar que en sentencia del 6 de noviembre de 1968, cuando regía entre nosotros un sistema registral mixto integrado por las normas del Código Civil y la Ley 40 de 1932, reiteró la Corporación, tomando pie en una ya establecida doctrina jurisprudencial suya:

La razón de ser de esta severidad acerca de la determinación del contrato futuro en el acto de su prometimiento, es obvia: porque si la obligación de los prometientes de un contrato futuro es, como ya se dijo, obligación de hacer o sea la de celebrarlo, y si, por lo mismo, el objeto de la promesa no es otro que la celebración del contrato prometido, resulta que para que la promesa de contrato pudiera lograr su finalidad en el comercio jurídico, sin quedar expuesta a incertidumbres y desvíos que la hicieran peligrosa y ocasionada a controversias, tenía el autor de la ley que exigir como requisito sine qua non de su eficacia, el que se determinase el contrato prometido en todos sus elementos estructurales hasta el punto de que para ser celebrado posteriormente, mediante el empleo de esos cabales elementos, sólo restase en orden a su perfeccionamiento la tradición de la cosa, cuando el contrato fuese real, o las formalidades legales, cuando éstas fuesen requeridas por el derecho, como en los contratos solemnes.

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

Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01

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

Ya adoptado el estatuto de notariado contenido en el decreto 960 de 1970, reiteró su doctrina de antiguo cuño, explicando que

Háse dicho igualmente que el contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración en el futuro de otro contrato (contrato preparado), cuando los interesados actualmente no quieren o no pueden realizarlo. No es la promesa de celebrar un contrato, asevera con razón la doctrina universal, un fin en sí misma considerada, sino

Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01

un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.

Expresa al punto Santos Briz que "El fin del contrato preliminar es una mayor seguridad del contrato futuro, en cuanto las partes, aplazando para un tiempo más remoto y quizá más oportuno 'gradu tardiori et premeditando' la conclusión del contrato definitivo, disminuyen la posibilidad de fraudes y engaños" ("Contratación Privada", página 106)...

6) Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se subordine, entre otros requisitos, a que en ella "se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa, deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete...

En frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble,

Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01

como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970,.

Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad *<identificante>*, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala.

En el caso que se examina puede constatarse que los tres inmuebles quedaron, uno a uno, identificados en el contrato preparatorio por su ubicación, linderos, medidas y nomenclatura urbana, al pactar el causante Simón Parada

Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01

Gómez con el demandado Gabriel Macías Peñaranda “*dar a título de venta real y enajenación perpetua un bien inmueble (CASA EN OBRA NEGRA CON LOTE Y DOS LOTES CONTIGUOS CON SERVICIOS) ubicado en el perímetro urbano del municipio de Sutatausa ubicado en la dirección calle 3ª (Tercera) N°1-56, N°1-48 y N°1-40, con extensión de 7.00 mts. de frente por 24 mts de fondo, área aproximada de 170 mts. cuadrados cada uno y se encuentra comprendido en los siguientes linderos N°1-56: por el Norte... Por el sur... Por el oriente... Por el occidente... Linderos N°1-48: por el Norte... Por el sur... Por el oriente... Por el occidente... y Linderos N°1-40: por el Norte... Por el sur... Por el oriente... Por el occidente...*” (folio 2 del cuaderno de copias del proceso ejecutivo que el acá demandado sigue contra los herederos del promitente vendedor).

Lo anterior basta para concluir que el cargo no se abre paso.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

Primero: NO CASAR la sentencia del 30 de marzo de 2012, proferida por la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en el proceso ordinario de Simón, Nury Mercy, Myriam, Ana Bertilda, Luz Marina, William Román y Luís María Parada Rodríguez, en su condición de herederos determinados de Simón Parada Gómez, en contra de Gabriel Macías Peñaranda y herederos indeterminados de Simón Parada Gómez.

Segundo: Condenar en costas a los impugnantes. Para que sean incluidas en la respectiva liquidación, se fija como agencias en derecho la cantidad de \$6.000.000,00, por haber sido replicada la demanda.

Cópiese, notifíquese y devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ

Presidente de Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA