

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA DE CASACIÓN CIVIL

Bogotá, D. C., cinco (5) de noviembre de dos mil ocho (2008).

Magistrada
RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

Ponente:

Ref.- 7300131030011999-00651-01

Decide la Corte el recurso extraordinario de casación interpuesto por el actor frente a la sentencia de 17 de octubre de 2007, proferida por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, dentro del proceso ordinario seguido por Luis Muñoz Orozco contra Luis Alberto Galvis Díaz y Octavio Miguel Díaz Graterol.

I EL LITIGIO

1. Solicita el demandante que se decrete la resolución *"del contrato de compraventa contenido (sic) en la promesa de venta, de fecha 6 de octubre de 1997 y en la escritura pública número 1423 de 20 noviembre de 1997, registrada el 8 de enero de 1998, en el folio de matrícula inmobiliaria número 350-139387"*, celebrados entre él en su condición de vendedor y los demandados como compradores, respecto del predio urbano situado en el municipio de Ibagué, con una extensión de 1.390, 75 metros cuadrados, cuyas características y linderos se consignan en la demanda, por el incumplimiento de los últimos mencionados en su obligación de pagar el precio pactado. Que en consecuencia se les condene a los accionados, a que dentro de los 3 días siguientes a la ejecutoria del fallo, le restituyan el aludido bien raíz; le sufraguen los perjuicios ocasionados que estima en la suma de \$150'000.000, así como \$15.000.000 mensuales por frutos civiles dejados de percibir desde el 6 de octubre de 1997 hasta cuando se produzca la entrega, y \$100'000.000 a título de cláusula penal.

2. La causa petendi puede compendiarse así;

2.1 El 6 de octubre de 1997, Luis Muñoz Orozco, obrando en su propio nombre y como propietario del establecimiento de comercio "Surtillantas", - cuya matrícula fue cancelada el 4 de diciembre de esa anualidad -, realizó con Luis Alberto Galvis Díaz y Octavio Miguel Díaz Graterol una promesa de compraventa respecto de cuatro lotes de terreno localizados en el municipio de Ibagué, distinguidos con las fichas catastrales números 01-09- 0112-0203-000, 01-09-0112-0205-000, 09-0112-0004-000, 01-09- 0112-0204-000 que englobaron en uno solo.

2.2. El precio pactado fue el de \$621'000.000 que se solventarían de la siguiente forma: \$371'000.000 *"los cuales se harán de cargo de una hipoteca que se encuentra con Icollantas S.A. las cuales se cancelaron a dicha empresa en un plazo de 36 meses, de acuerdo al convenio con ellos"*, \$250'000.000 representados en el dominio y posesión del predio rural denominado Bellavista, debidamente identificado, el cual soporta un gravamen real por \$28'057.000 a favor del Banco Ganadero, y que los compradores solucionaran en un tiempo no mayor de 180 días, *"por los cuales firma una letra y se registra al respaldo de la deuda antes mencionada con el Banco Ganadero la cual se devolverá a los compradores cuando cancelen la deuda en dicha entidad"*.

2.3. En la estipulación cuarta se señaló la situación de las propiedades, consignándose que solamente figura *"la hipoteca constituida con la Sociedad Colombiana de Icollantas S.A., según escritura pública número 4195 de 12 de noviembre de 1986 de la Notaría segunda de Ibagué, hipoteca abierta, sobre los inmuebles ubicados en la carrera 5 N° 49-120 zona industrial el papayo, vía Ibagué, Espinal y la hipoteca de la finca Bellavista con la escritura número 466 de 16 de junio de 1994 de la Notaría Sexta de Ibagué"*.

2.4. Junto con los predios, también se vende maquinaria y equipo que se individualiza, y las partes contratantes el 6 de octubre- de 1997 declaran recibir mutuamente los inmuebles objeto de negociación.

2.5. En el párrafo B del referido precontrato se anotó: *"las escrituras de propiedad de los lotes de la carrera Sta (sic) Nro. 49-120 zona industrial El Papayo, se correrá por un valor de \$292.000.000, y la maquinaria por la suma de \$84.500.000, para completar un valor total de \$376.500.000; la escritura de la finca Bellavista chapetón se hará por \$107.5000.000"*; estipulándose como cláusula penal la suma de \$100'000.000.

2.6 Efectuada la aclaración de los linderos y el englobe de los inmuebles, por medio de la escritura pública 1423 de 20 de noviembre de 1997 de la Notaría Sexta de Ibagué, se dio cumplimiento a la promesa de venta, plasmándose como precio \$302'000.000 *"que el vendedor declara tener recibidos en este acto de manos de los compradores a entera satisfacción, manifestación que no corresponde a la realidad, si no que se realizó en atención a situaciones fiscales; el verdadero precio es el estipulado en la promesa de venta"*.

2.7 Los compradores incumplieron el pago del *"precio del inmueble"* objeto del contrato, porque no han cancelado las hipotecas asumidas con Icollantas y el Banco Ganadero, obligaciones éstas que se encuentra en cobro jurídico; mientras que el actor sí ha ejecutado sus compromisos contractuales.

3. Notificados los contradictores, oportunamente dieron respuesta a la demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formularon en su orden, las defensas que se mencionan, así: Luis Alberto Galvis Díaz, *"inexigibilidad de la promesa de contrato"*, *"cumplimiento por parte de los vendedores de la promesa de contrato"*, *"lesión enorme en la cláusula penal"*, *"falta de causa para demandar la resolución del contrato de compraventa"*; y Octavio Miguel Díaz Graterol, las de *"pago del precio en la forma convenida"*, *"inexistencia de los fundamentos de hecho respecto de la mora alegada"*, *"imposibilidad de solicitar la cláusula penal y perjuicios"*, *"vigencia de los efectos de la promesa"*; este último además, reclamó el reconocimiento y pago de mejoras e invocó el derecho de retención.

El Juzgado de conocimiento le puso fin a la primera instancia a través de sentencia del 28 de abril de 2005, en la que negó las peticiones del actor, levantó la inscripción de la misma y lo condenó en costas, decisión que recurrida por éste, fue confirmada en su integridad por el Tribunal, el 31 de mayo de 2007.

II. FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

Admite la siguiente síntesis:

1. Se encuentran reunidos los presupuestos procesales y no existe motivo de nulidad que imponga retrotraer lo actuado a etapa anterior.

2. Luego de delimitar la pretensión incoada, transcribe algunos apartes de lo expuesto al respecto por la jurisprudencia, pasando a reseñar los presupuestos de la acción resolutoria.

3. Sentado el marco teórico, subrayó, que la fuente de la resolución deprecada se hace surgir del incumplimiento en el que incurrieron los demandados al no pagar la totalidad del precio pactado en la negociación, que es en el sentir del demandante, el que aparece en la contratación preparatoria de \$621'000.000, y no, el plasmado en la escritura pública 1423 de 20 de noviembre de 1997 de la Notaría Sexta de Ibagué por \$302'000.000.

4. Destacó lo que se expresó en tales instrumentos en cuanto al valor acordado, y sobre esa base señaló que *"en el contrato adiado el 6 de octubre de 1997 se dijo que era del orden de \$621.000.000, que el vendedor declara recibir de los compradores las siguientes sumas de dinero: Primero: La suma de \$371.000.000...los cuales se harán cargo de una hipoteca que se encuentra con Icollantas S.A. las cuales (sic) se cancelarán a dicha empresa en un plazo de 36 meses de acuerdo al convenio con ellos. Segunda: La suma de \$250.000.000 representados en el derecho y dominio sobre el inmueble rural denominado Bellavista,... gravado con hipoteca según escritura pública 466 del 16 de junio de 1994 notaría sexta de Ibagué por un valor aproximado de \$28.057.000...los cuales los compradores...se comprometen a cancelarlos en un tiempo no mayor de 180 días, por los cuales se firma una letra y se registra en respaldo de la deuda antes mencionada con el Banco Ganadero la cual se la devolverá a los compradores cuando cancelen la deuda a dicha entidad, con esto se completa la suma de \$621.000.000", mientras que en la escritura pública por la que ejecutó el negocio prometido se dijo: "Tercero: El precio de venta del inmueble antes relacinado es la suma de trescientos dos millones de pesos (\$302'000.000) moneda corriente **que el vendedor declara tener recibidos en este acto de mano de los compradores a entera satisfacción**", (negritas y subrayas en texto), documento que aparece inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 350-139387, y " (...) que al tenor del artículo 252 del Código de Procedimiento Civil 'se presume auténtico mientras no se pruebe lo contrario mediante tacha de falsedad' (...)",¹ lo que en este caso no hicieron los demandados "que para nada pusieron en tela de juicio su validez y quien lo aportó no puede impugnarlo (artículo 276 ibídem) y fue ordenado tener como prueba porque hubo oportunidad de controvertirlo, mediante el auto de 11 de junio de 2002 (folio 237 cuaderno N° 1)".*

5. Advirtió que siendo la promesa de contrato de compraventa preparatoria y antecedente a la concreción de la convención, cuando se trate de inmuebles ha de elevarse a título escriturario para su posterior inscripción en la Oficina de

Registro, por lo que las atestaciones efectuadas ante dicho funcionario se tienen por ciertas hasta que no se demuestre lo contrario por los medios legales, y por ello, *"no es atendible entonces la queja que se expone en el libelo introductorio, ya que en aquél instrumento público se afirmó por el ahora demandante que recibió a entera satisfacción el precio de la negociación allí referida, al punto que aparece suscribiendo tal documento (folio 20 vuelto), así, ante la aparición de varias manifestaciones respecto del pluricitado precio del negocio entablado entre las partes y a que se remite la demanda, y dada la prevalencia que le asiste a las aseveraciones contenidas en la escritura 1423 de 20 de noviembre de 1997, a éstas debemos atenernos e improcedente resulta para apuntalar la resolución de un contrato alegar de un lado que no se cumplió el asunto que ya se había dicho, ante funcionario público que estaba suficientemente colmada. Cabe preguntar: ¿ Cómo se explica la rúbrica de la escritura pública 1423 si el entonces vendedor no estaba satisfecho con el pago anunciado?"*.

6. Luego indica, que al parecer hubo varios precios y hasta se consiente que uno de ellos fue solucionado, razonamiento por el cual no se estructura la resolución deprecada. *"Otra cosa bien diferente, es que se estime que uno de ellos, el satisfecho, no sea cierto y que el que realmente se convino no fue cumplido, asunto que no fue materia de la demanda que nos ocupa recuérdese que únicamente se intentó la resolución del contrato y consecuentemente la restitución del inmueble objeto del mismo, el reconocimiento de los perjuicios y el pago de la cláusula penal (folios 47 a 50 cuaderno N° 1) y queda al haber del interesado alegarlo por el medio y la oportunidad que estime conveniente."*

Agrega, que si se atendiera lo expresado por Octavio Miguel Díaz Graterol al absolver interrogatorio de parte, podría pensarse que confiesa que uno de los aludidos "es a la par cierto", pero a continuación afirma al preguntársele sobre sus obligaciones, "nosotros hemos cumplido" relato con el que queda diluida la anhelada resolución, "con mayor razón, aunque pueda parecer ajeno a la pretensión, que el actor no hizo lo que le correspondía para descifrar dicha dicotomía, ya que no trajo a la actuación otra prueba que aquella versión y el dictamen que está a folio 15 a 50 del cuaderno N° 2, que poco aporta al tema estudiado. Se enfrentan pues la manifestación hecha por el demandante ante el señor Notario 6° de esta ciudad, respecto que el precio de la negociación fue \$302'000.000 y que los recibió a entera satisfacción, y la de uno de los demandados que declara que fue de \$621 '000.000 que asegura cumplió".

8. Anotó, que la forma como contestaron los accionados los hechos 7° y 10° de la demanda, relativos al precio que no corresponde a la realidad y al incumplimiento que se les imputa, ofrecen *"disconformidad que poco le aporta a la pretensión ejercitada"*, pues Galvis Díaz expresó: *"es cierto en lo que respecta al precio lo demás deberá ser objeto de prueba"* y *"no es cierto"*,

mientras Díaz Graterol dijo: *"es cierto que subsistieron el monto del precio, la forma de pago y la cláusula penal prevista en la promesa antes mencionada a pesar de lo dicho en dicha escritura" y "no es cierto"*.

9. Precisa que, *"termina de abatir la pretensión resolutoria, única intentada, y sin perjuicio de las demás que puede conferir la circunstancia que se pasa a relatar, la manifestación que hace el demandante referida a la cláusula tercera de la escritura 1423 de 20 de noviembre de 1997 no corresponde a la realidad, sino que se realizó en atención a situaciones fiscales; el verdadero precio es el estipulado en la promesa de venta, pues, ¿ cómo es que a sabiendas, ya que así lo afirma, que no era veraz se atrevió a sentar aquél recibo para ahora alegar que todo fue una farsa y que el precio es muy otro y que no se ha cumplido?. Nemo auditur turpitudinem allegans suma , circunscrito a lo que solicitó declarar en lo que nos ocupa, además que, se insiste, no se comprobó la existencia del otro valor señalado como precio que según la demandante fue el real"*.

10. Fuera de lo anterior, indicó que los argumentos expuestos en la decisión impugnada para negar las súplicas, sobre la falta de lealtad y actitud ocultadora del actor en relación con sus obligaciones frente a la sociedad Icollantas S.A. los apoyó en copias simples que se aportaron extemporáneamente y respecto de las cuales no hubo contradicción; máxime cuando al demandante no se le imputó en debida forma incumplimiento alguno, ya que su deber era únicamente transmitir el dominio del predio a los compradores y ello se efectuó a través del título notarial antes enunciado, y que *"él principio de la congruencia impone respetar los límites trazados por los demandante en su libelo"*.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Los tres cargos formulados contra la sentencia, que se sustentan en la causal 1a consagrada en el artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se despacharán conjuntamente por contener elementos comunes.

CARGO PRIMERO

1. Ataca el fallo por violar indirectamente los artículos: 1609 1546, 1603, 1608, 1611, 1613, 1614, 1618, y 1930 del Código Civil; 175 del C.P.C.; 822, 870, y

871 del C. de Co, denunciando yerros evidentes de hecho en la interpretación de los medios probatorios.

En la fundamentación de la acusación, expone el impugnante los hechos que a continuación se compendian:

1° Comprendió equivocadamente el Juzgador la promesa de venta, en cuanto no vio que en ella *"el precio de la negociación aparece suficientemente claro, y expuesto (sic) de manera expresa las obligaciones no dinerarias que lo constituían"*, en dicho instrumento se establece como tal la suma de \$621'000.000, asumiendo los *"compradores"* una hipoteca otorgada por el vendedor a favor de Icollantas S. A. y que cubre el valor de \$371'000.000, la cual debían cancelar a esa empresa en un plazo de 36 meses; y en segundo término, \$250'000.000 representados en el derecho de dominio sobre el inmueble rural denominado Bellavista, gravado también con garantía real en \$28'057.000, y la que se comprometieron a pagar en un lapso no mayor a 180 días; de donde se deduce que la prestación no radicaba en pago efectivo sino en las cargas antes descritas.

2. También desentrañó mal la escritura pública 1423 del 20 de noviembre de 1997, porque *"si nos detenemos a mirar el contexto transcrito en el que se desenvuelve la apreciación del fallador, se verifica que este cree equivocadamente que el pago fue de contado"*, conclusión a la que se llega por cuanto el ad quem *"primero reproduce el texto de la cláusula tercera de la promesa de compraventa en lo referente al precio y obligaciones de los promitentes compradores y luego funda su duda en el tenor de la escritura pública del 20 de noviembre de 1997 donde se dijo que el precio de venta del inmueble antes relacionado es la suma de de trescientos dos millones de pesos (\$302.000.000) moneda corriente que el vendedor declara tener recibidos en este acto de manos de los compradores a entera satisfacción"*, como si las obligaciones que emergen de la negociación se tratara de obligaciones dinerarias de pago al contado recibidos en el acto de suscribir dicha escritura", (subrayado en texto), y como si nada se hubiera dicho referente a que tal estimación, así quedó estipulada dentro de la promesa de compraventa y se propuso atendiendo a situaciones meramente fiscales.

3. No consideró, lo manifestado en la contestación de la demanda por Octavio Miguel Díaz Graterol, puesto que al referirse al hecho primero, admite que son ciertas las transcripciones de la promesa a que hace relación ese punto, y al replicar el quinto acepta la existencia y vigencia de ésta, así como los términos referidos en ella o transcritos en este aparte del libelo.

Ignoró además lo afirmado en el mismo en el séptimo supuesto fáctico, referente a que el valor de la cláusula tercera de la escritura pública 1423 de 20 de noviembre de 1997 se realizó en atención a situaciones fiscales y que en el parágrafo B. de la quinta de la promesa de compraventa, se asentó que las "escrituras" de los inmuebles se correrían por menor cuantía. Es decir, desconoció que a pesar de haberse fijado como "precio" de la negociación dentro del primero de los mencionados instrumentos, \$302'000.000, y en la 1424 de la misma fecha, \$107'500.000.00, las partes siempre persistieron en el monto que se incorporó dentro del contrato preparatorio por \$601'000.000, lo que se ratifica con lo manifestado por el antes mencionado, quien al responderlo dijo: *" es cierto que subsistieron el monto del precio, la forma de pago, y la cláusula penal, previstas en la promesa de compraventa antes mencionada a pesar de lo expresado en dicha escritura"*.

4. Pasó por alto el Tribunal, que el otro demandado Luis Alberto Galvis Díaz, al responder los hechos primero, y quinto, del pliego demandatorio donde se reitera el valor de la venta y las condiciones de la transacción, aseveró que *"este hecho obra en la cláusula tercera de la promesa de compraventa de fecha 6 de octubre de 1997, sobre su veracidad será objeto de prueba en estas diligencias"*; y al dar respuesta al séptimo expresó: *"Es cierto lo que respecta al precio, lo demás deberá ser objeto de prueba"*.

Omitió considerar el fallador de segundo grado, que dentro de su declaración, la señora Nancy Hoyos Trujillo, esposa de uno de los accionados expuso que *"después se efectuó la compra de tal forma que don Luis recibía la finca por \$250.000.000. y una deuda que había en Unirroyal de trescientos y pico de millones"*, y que al ser interrogada sobre el precio de la transacción manifestó: *"efectivamente los dos señores se comprometieron a cancelar la deuda que tenía el señor Muñoz Orozco que era de tres algo millones mas el tiempo pactado para ello no lo sé, e insistió que siempre se habló con Icollantas para cancelar con prontitud esa deuda además la hipoteca está es sobre el bien inmueble"*.

6. Concluye el impugnante, que si el Tribunal hubiese efectuado una hermenéutica correcta de los elementos probatorios reseñados, habría colegido que el "precio" de la negociación era claro y por tanto procedente *"la resolución del contrato de compraventa por cumplimiento de todos los requisitos legales exigidos para tal efecto"*.

CARGO SEGUNDO

Al amparo de la misma causal, el censor impugna la sentencia por haber quebrantado indirectamente las disposiciones citadas en la acusación primera, por análogas equivocaciones evidentes de hecho, en la exégesis de las pruebas.

En la sustentación del ataque denuncia la comisión de los siguientes yerros:

1. No tuvo en cuenta el Tribunal, las obligaciones recíprocas que adquirieron las partes a través de la promesa de compraventa que suscribieron el 6 de octubre de 1997, y el cumplimiento que de ellas efectuó Luis Muñoz Orozco, al hacer entrega en esa fecha a los promitentes compradores del inmueble objeto de negociación, y su posterior transferencia del derecho de dominio a los mismos, a través de la escritura pública 1423 del 20 de noviembre de 1997, corrida ante la Notaría Sexta de Ibagué, lo que se encuentra sujeto de positiva verificación en el interrogatorio absuelto por el demandado Octavio Miguel Díaz Graterol; por lo que el actor se encontraba debidamente legitimado en la causa para deprecar la acción de resolución de contrato de compraventa, pues está demostrado que cumplió con lo pactado en la convención .

2. Ignoró, que quienes incumplieron fueron los compradores que se comprometieron en la aludida promesa a solucionar el precio, es decir, la suma de \$621'000.000, responsabilizándose a pagar a la empresa Icollantas S. A. \$371'000.000. correspondientes a una hipoteca *"que figura aún en cabeza de Luis Muñoz Orozco, en un plazo de de 36 meses y respecto de la finca Bellavista, obligándose a cancelar en un término de 180 días la hipoteca por valor de \$28'057.000"*, puesto que de ninguna manera efectuaron tales prestaciones; teniendo respaldo tal aseveración en el testimonio de Nancy Hoyos Trujillo, cónyuge de Octavio Miguel Díaz Graterol, y en el dicho de éste quien frente a la pregunta 11 del interrogatorio que se le formulara expresa: *"la deuda con Icollantas no se ha podido legalizar"*.

3. Indica, que tampoco percibió el Tribunal el documento emanado del Secretario del Juzgado Sexto Civil Municipal de Ibagué de 28 de abril de 2003, en donde consta que en ese Despacho cursa proceso ejecutivo mixto instaurado por la Sociedad Colombiana de Llantas Icollantas S.A., en contra de Luis Muñoz Orozco; que la demanda fue presentada el 16 de enero de 2003 y tiene como fundamento los pagarés números 730-018-97 por valor de \$300'000.000 más sus intereses, y otro sin número por \$637'000.000.

4. También inobservó el ad-quem, el documento del 31 de julio de 2002, expedido por el Banco Ganadero de Ibagué, en donde aparece que el señor Octavio Miguel Díaz Graterol fue beneficiado con el programa PRAN, y de esta manera la deuda fue vendida a FINAGRO y cedida a favor de esa entidad la garantía hipotecaria constituida sobre el predio Bellavista, y en la que se determina que Díaz Graterol no canceló la hipoteca que pesaba sobre el inmueble mencionado; escrito que no fue tachado de falso

5. Igualmente no advirtió, que la letra de cambio que se mencionó en la cláusula tercera de la referida promesa de compraventa *"se firmó y se registra en el respaldo de la deuda hipotecaria que el comprador poseía con el Banco Ganadero y que se devolvería a este cuando cancelen la deuda en dicha entidad, obligación que no fue pagada dentro del término estipulado ni se ha cancelado aún, por lo tanto al mencionado título valor no se le puede imprimir ninguna connotación de pago"*.

6. Desconoció, que el pagaré Número 853-107-97 suscrito por Díaz Galvis y Cía. Servicentro Surtillantas S. en C. donde aparecen como firmantes Luis Alberto Galvis Díaz, Octavio Miguel Díaz Graterol y Nancy Hoyos Trujillo en representación de sus menores hijos, el cual se aportó con la contestación de la demanda, no fue otorgado a Icollantas afianzando la deuda de Luis Muñoz, como lo refiere en su interrogatorio Díaz Graterol, pues en contrario Nancy Hoyos aseveró que la empresa firmó los "pagarés" abiertos y sin límite de cuantía *"porque si no nos enviaban las mercancías (sic)"*.

7. Como colofón predica, que si la Corporación hubiera apreciado en debida forma las piezas probatorias referenciadas, tendría que haber tenido por probado el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del vendedor y el incumplimiento de los compradores.

CARGO TERCERO

Con cimiento en la causal en que sustentaron las anteriores acusaciones, ataca el fallo por ser indirectamente violatorio de idénticas normas sustanciales denunciadas en los reproches antecedentes, por errores protuberantes en la apreciación de las pruebas.

En el desarrollo del embate se expresa, que si bien el juzgador de segundo grado no comparte los argumentos de la sentencia de primera instancia, por fundarse en sucesos que se escapan de la orbita de la pretensión, y que se oponen a los supuestos de hecho establecidos en los artículos 174 y 305 del Código de Procedimiento Civil, nada hizo, para una vez analizado y removido tal obstáculo, enlazar tales consideraciones positivamente hacia la reclamación, con miras a decretar la resolución del contrato, con apoyo en pruebas apreciadas debidamente, y de las cuales destaca, la fotocopia del pagaré 30-018-97 allegado y en el cual se lee que Luis Muñoz Orozco debe pagar a Industria Colombiana de Llantas S.A. Icollantas por concepto de refinanciación de cartera de un plazo de 36 meses a partir del 1° de marzo de 1997, \$300.000.000, figurando haber sido suscrito el 4 de ese mes y año; y en la cláusula tercera de la tantas veces mencionada promesa de fecha 6 de octubre de la misma anualidad, los compradores se comprometen a sufragar \$371.000.000 representados en una hipoteca a cargo del vendedor y a favor de la citada empresa, luego, de ésta data a la de suscripción del mentado título valor solamente habían transcurrido 7 meses, y no aparece demostrado que aquél tuviera otra deuda con esa compañía, siendo ello un hecho demostrativo de la buena fe de éste. Cuestión diferente es, que por el incumplimiento de los demandados se hubiese elevado la suma adeudada, *"y se ejecutara por parte de Icollantas, el pagaré refinanciado junto con el que fue motivo de refinanciación ascendiendo vertiginosamente tal sumatoria"*.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

1. El demandante Luis Muñoz Orozco, impetra que se decrete la resolución *"del contrato de compraventa, contenido en la promesa de venta (sic) de fecha 6 de octubre de 1997 y en la escritura pública número 1423 de 20 noviembre de 1997, registrada el 8 de enero de 1998, en el folio de matrícula inmobiliaria número 350-139387 el 8 de enero de 1998"*, pues mientras él satisfizo todas las obligaciones que adquirió, los demandados incumplieron en el pago del precio del bien raíz objeto del contrato, que fue el establecido en la promesa de compraventa, con la consecuente condena a los accionados de restituirle el predio y pagarle perjuicios, frutos y la cláusula penal.

2. El núcleo de la decisión del Tribunal para confirmar la sentencia denegatoria de las pretensiones, radicó en que las promesas son preparatorias y anteceden a la concreción del contrato acordado; que tales transacciones cuando se trata de inmuebles han de elevarse a escritura ante Notario para su posterior inscripción en la oficina de Registro, por lo que las atestaciones y declaraciones que se hacen ante tales funcionarios se tienen por ciertas mientras no se desvirtúen por los medios legales; y en este asunto, en la cláusula tercera de la escritura pública 1423 de 20 de noviembre de 1997, obra la afirmación del vendedor de haber recibido a satisfacción el precio de la transacción, al punto

que aparece suscribiendo tal documento, y dada la prevalencia de lo manifestado en ésta, a ella debemos atenernos.

Agrega, que al parecer hubo variados "precios" y hasta se acepta que uno de ellos fue satisfecho, *"circunstancia que impide estructurar la anhelada resolución y, en principio deslegitimaría en la causa a los demandados, por ello y argumentando tal cosa no puede encontrar asidero la resolución anhelada por el señor Luis Muñoz Orozco, otra cosa bien diferente, es que se estime que uno de ellos, el satisfecho, no sea cierto y que el que realmente se convino no fue cumplido, asunto que no fue materia de la demanda que nos ocupa, recuérdese que únicamente se intentó la resolución del contrato y consecuentemente la restitución del inmueble objeto del mismo"*, quedando al haber del interesado alegarlo por el medio y la oportunidad que estime conveniente.

Acota que poco le aporta a la reclamación ejercitada, la posición disconforme asumida por los demandados al replicar los hechos 7° y 10° del libelo, pues mientras aceptan el "precio" relacionado, niegan su incumplimiento, para seguidamente indicar que *"termina de abatir la pretensión resolutoria, única intentada, y sin perjuicios de las demás que puede conferir la circunstancia que se pasa a relatar, la manifestación que hace el demandante referida a que la cláusula tercera de la escritura pública 1423 de 20 de noviembre de 1997 '...no corresponde a la realidad, sino que se realizó en atención a situaciones fiscales; el verdadero precio es el estipulado en la promesa de venta..., pues ¿cómo es que a sabiendas, ya que así lo afirma, que no era veraz se atrevió a sentar aquél recibo para ahora alegar que fue una farsa y que el precio es muy otro y que no se ha cumplido?. Nemo auditur turpitudinem allegans suam, circumscribo a lo que solicitó declarar en lo que nos ocupa, además que, se insiste, no se comprobó la existencia del otro valor señalado como precio que según la demandante fue el real"*.

3. El embate de los cargos presentados, hacen alusión a la indebida valoración que hizo el sentenciador del documento en el que consta la citada promesa, en especial lo referente al precio pactado y a los compromisos contraídos por los contratantes; así como de la escritura pública 1423 de 20 de noviembre de 1997 que solemniza la compraventa; las manifestaciones hechas por los accionados en la contestación del libelo; el testimonio de Nancy Hoyos Trujillo, las certificaciones expedidas por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Ibagué y el Banco Ganadero, y la copia del pagaré 853-107-97, medios de convicción que según el recurrente son demostrativos del incumplimiento en que incurrieron los demandados al no pagar la totalidad del precio real pactado, que es, en su sentir, el del contrato preparatorio de 6 de octubre de 1997, que plasmaba, no una estipulación de pago en efectivo como se aseveró en el título

escriturario que recogió el inicial, sino la de cancelar el monto al que ascendían las obligaciones hipotecarias allí descritas.

4. Uno de los requisitos esenciales que debe contemplar toda demanda de casación, es que se dirija a combatir en integridad todos y cada uno de los argumentos que le sirvieron al juzgador de soporte para adoptar la decisión que es objeto de reproche por la censura. Por ello, carece de idoneidad el cuestionamiento que deje por fuera uno o varios de los puntales que se adujeron en su momento para dictar la providencia cuestionada y que, por lo demás, tengan aptitud y suficiencia para mantenerla enhiesta. A este respecto ha dicho esta Corporación, que en tratándose de *"la causal primera de casación no cualquier cargo puede recibirse, ni puede tener eficacia legal, sino tan sólo aquellos que impugnan directa y completamente los fundamentos de la sentencia o las resoluciones adoptadas en ésta; de allí que haya predicado repetidamente que los cargos operantes en un recurso de casación únicamente son aquellos que se refieren a las bases fundamentales del fallo recurrido, con el objeto de desvirtuarlas..., puesto que si alguna de ellas no es atacada y por sí misma le presta apoyo suficiente al fallo imputado éste debe quedar en pie"* (sentencia 035 de 12 de abril de 2004, exp. N° 7077), haciéndose de paso inoficioso el examen de los desatinos cuyo reconocimiento reclama.

Encuentra la Sala que la exigencia de orden técnico que viene de comentarse no se satisface a cabalidad en este asunto, pues la acusación plantea un ataque incompleto, en la medida en que no repele todos los fundamentos edificados por el sentenciador para dar por no establecida la pretensión resolutoria intentada, ya que el éxito de la casación imponía al recurrente, el remover la totalidad de obstáculos que no permitieron el buen suceso de la resolución suplicada, en tanto que de nada le servía a la parte actora señalar que el Juzgador se equivocó al no darle validez a la prueba relativa a que el precio pactado e incumplido fue el señalado en la promesa de contrato como se demuestra con esté documento; la confesión de los demandado, junto con el testimonio de Nancy Hoyos Trujillo, dejando de lado aspectos torales de la decisión que la mantendrían intangible, tales como:

"(...) Precios al parecer hubo variados y hasta se acepta que uno de ellos fue satisfecho, circunstancia que impide estructurar la anhelada resolución (...) Otra cosa bien diferente, es que se estime que uno de ellos, el satisfecho, no sea cierto y que el que realmente se convino no fue cumplido, asunto que no fue materia de la demanda que nos ocupa recuérdese que únicamente se intentó la resolución del contrato y consecuentemente la restitución del inmueble objeto del mismo, el reconocimiento de los perjuicios y el pago de la cláusula penal (folios 47 a 50 cuaderno N° 1) y queda al haber del interesado alegarlo por el medio y la oportunidad que estime conveniente (...)."

"(...) Termina de abatir la pretensión resolutoria, única intentada, y sin perjuicio de las demás que puede conferir la circunstancia que se pasa a relatar la manifestación que hace el demandante referida a la cláusula tercera de la escritura 1423 de 20 de noviembre de 1997 `no corresponde a la realidad, sino que se realizó en atención a situaciones fiscales; el verdadero precio es el estipulado en la promesa de venta', pues, ¿ cómo es que a sabiendas, ya que así lo afirma, que no era veraz se atrevió a sentar aquél recibo para ahora alegar que todo fue una farsa y que el precio es muy otro y que no se ha cumplido?. Nemo auditur turpidudinem allegans suam, circunscrito a lo que solicitó declarar en lo que nos ocupa, además que, se insiste, no se comprobó la existencia del otro valor señalado como precio que según la demandante fue el real (...)"

Lo expuesto permite inferir que la acusación ha sido parcial, toda vez que en ella no se embisten como era su obligación dos aspectos medulares de la decisión, destacados en parágrafos precedentes y que fueron trascendentes, al punto que le siguen sirviendo de suficiente respaldo a la sentencia y que como secuela de la ausencia de cuestionamiento la erige en invulnerable. En consecuencia, ya que el ataque es insuficiente para desquiciar el fallo recurrido, no puede la Corporación abordar de oficio el análisis de lo que la parte impugnante se guardó para sí o pretermitió, con el fin de suplir o corregir falencia de tal envergadura, por que se lo prohíbe la naturaleza dispositiva de la casación.

La Sala se ha pronunciado sobre esa necesaria consistencia de orden técnico en repetidas ocasiones, entre otras muchas, en la sentencia No. 035 de 12 de abril de 2004, expediente 7077, en la que se lee *"(...) el rompimiento de la presunción de verdad y acierto que arroja a la sentencia enjuiciada, así como, en tratándose de acusación consistente en violación de ley sustancial por el sendero indirecto, la demostración palmar de una equivocación evidente y trascendente cometida por el fallador en la apreciación de las pruebas obrantes en el expediente, cual lo ha reiterado la Corte en múltiples ocasiones, pues '... por vía de la causal primera de casación no cualquier cargo puede recibirse, ni puede tener eficacia legal, sino tan sólo aquellos que impugnan directa y completamente los fundamentos de la sentencia o las resoluciones adoptadas en ésta; de allí que haya predicado repetidamente que los cargos operantes en un recurso de casación únicamente son aquellos que se refieren a las bases fundamentales del fallo recurrido, con el objeto de desvirtuarlas..., puesto que si alguna de ellas no es atacada y por sí misma le presta apoyo suficiente al fallo imputado éste debe quedar en pie, haciéndose de paso inocuo el examen de aquellos otros desaciertos cuyo reconocimiento reclama la censura"*

Así las cosas, no obstante las múltiples irregularidades alegadas a lo largo de las tres acusaciones que se despachan, es incontrastable, que éstas no involucran una confrontación puntual de todas las conclusiones de tipo fáctico y probatorio esgrimidas por el Tribunal que apareja que su alcance se torne francamente fragmentario e insuficiente para derribar todos los pilares sobre los que fue edificado el fallo del ad quem, pues, como ha quedado explicado, dos de ellos que tiene bastante idoneidad para sostener la sentencia, permanecen todavía en erguidos porque no fueron objeto de cuestionamiento.

5. No obstante que los anteriores planteamientos son suficientes para el despacho adverso de la acusación, ha de observarse que además el recurrente, tal como emana del compendio de las acusaciones, dirige el ataque a demostrar la comisión de errores de hecho cometidos por el Juzgador en la valoración de algunas pruebas que si vio el Tribunal, sin percatarse que a pesar de haberlo apuntado por la vía adecuada, (causal primera vía indirecta), no atinó a confrontar la hermenéutica o interpretación que el sentenciador hizo de la demanda y que constituye uno de los puntos básicos de la decisión adversa, pues debe recordarse que el examinador fue enfático en precisar que limitaba su competencia a decidir exclusivamente sobre la acción resolutoria del contrato impetrado, por ser tema diferente, el de no ser cierto el precio satisfecho, el cual debía el demandante reclamar por otro medio.

6. Por último, en cuanto al segundo de los pilares de la sentencia que no fue fustigado en casación y que ha sido reproducido en acápite precedente, esto es, aquel que por haber suscrito el vendedor la escritura pública que contiene la cláusula de haber recibido la totalidad del precio en suma inferior a la consignada en la promesa, posteriormente no puede argüir que no corresponde a la realidad, sino que se realizó en atención a situaciones fiscales, revelando *“que todo fue una farsa y que el precio es muy otro y que no se ha cumplido”*, puesto que nadie puede aprovecharse de sus propios errores para obtener un resultado benéfico, invocando el aludido principio *nemo auditur turpitudinem allegans suam*, advierte la Corte que no obstante de vieja data se sostuvo que podía aplicarse a sucesos semejantes tal como el caso de la simulación, posteriormente en sentencia de 18 de diciembre de 1964, reiterada en innumerables oportunidades, se recogió tal tesis, y es

así como en casación de 27 de agosto de 2002 se expresó: *“Si bien no se niega que ésta Corporación admitió en alguna oportunidad (XCIV, pág. 24), que la acción de simulación debía serle negada a quien la hubiese propiciado por motivos ilícitos, no es menos cierto que dicha doctrina dejó de prevalecer, al ser frontalmente abandonada en jurisprudencia posterior, plasmada en la sentencia de 18 de diciembre de 1964 y prohijada en ocasiones posteriores (G.J. CCXXVIII pág. 343, CCLII, pág. 820). En consecuencia, conforme al criterio adoptado por la Corte en estas últimas determinaciones, la regla moral **Nemo auditur**, contenida en el artículo 1525 del Código Civil, no tiene cabida en materia de simulación, cabalmente porque, dado su carácter sancionatorio,*

tal precepto no ha de emplearse analógicamente, o sea, que “ no puede extenderse ni ser aplicada a fenómenos ni en campos distintos del de la nulidad que proviene de esas mismas ilicitud (G.J. CIX, pág. 199)”.

7. Al margen de las consideraciones precedentes, de por si suficientes para desestimar los cargos, no a de perderse de vista que la crítica del censor, alberga otra irregularidad en la medida en que el ataque también es antitécnico, dado que la sentencia recurrida extraordinariamente es la del Tribunal y no la del Juzgado, mucho más cuando no se trata de una casación per saltum. En efecto, el fallador de segundo grado confirmó la impugnada sin hacer suyas las consideraciones del a quo, motivo por el cual resulta inútil arremeterla, bien por lo que no se dijo en relación con la de primera instancia, o por las conclusiones que éste no dedujo respecto a ella, así como por hacer planteamientos aparentes y extraños al discurso argumentativo del fallo aquí impugnado.

Por ello, no sobra reiterar lo que de antaño ha pregonado esta Sala que *“el recurso de casación no es una tercera instancia de los procesos en la cual se pueda revisar libremente el litigio o las pruebas aportadas en su caso, pues esta Corporación como tribunal de casación no se ocupa directamente del fondo mismo de los negocios, sino que examina la sentencia recurrida en relación con la ley y dentro de los límites y temas que sean adecuados según los fundamentos de la sentencia, y no los que libremente proponga el recurrente”*, como se observa en este caso. (S-100 de 5 de junio de 2002, exp. 6848).

8. Acorde con lo anteriormente expuesto, ha de despacharse adversamente los cargos formulados.

V. DECISIÓN

En mérito de las consideraciones anteriores, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia de 17 de octubre de 2007, proferido por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, dentro del proceso ordinario seguido por Luis Muñoz Orozco contra Luis Alberto Galvis Díaz y Octavio Miguel Díaz Graterol.

Costas a cargo de la parte recurrente, las que serán liquidadas por la Secretaria.

Notifíquese y devuélvase

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA

WILLIAM NAMEN VARGAS

CESAR JULIO VALENCIA COPETE

EDGARDO VILLAMIL PORTILLA