



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

## **FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

Magistrado Ponente

**SC313-2023**

**Radicación n° 68001-31-03-012-2016-00162-01**

(Aprobado en sesión de veintinueve de junio de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., cinco (05) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por el demandado **Carlos Mauricio Herrera Rodríguez** frente a la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2017, y adicionada el 18 del mismo mes por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, dentro del proceso verbal que instauró **José Macedonio Herrera Daza**.

### **I. ANTECEDENTES**

#### **1.- La pretensión**

Con la demanda reformada (fols. 170 a 175, c. 1), el actor pretendió que se declarase, de manera principal, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa. Y subsidiariamente, la rescisión de tal acto. En consecuencia,

solicitó las restituciones mutuas y la indemnización de perjuicios.

## **2.- Causa petendi**

El 10 de marzo de 2016, José Macedonio Herrera Daza -promitente vendedor- y Carlos Mauricio Herrera Rodríguez -promitente comprador- suscribieron contrato de promesa de compraventa sobre un «*bien inmueble de carácter rural, ubicado en la vereda los cacaos, finca la palmita, vereda los cacaos del municipio de Piedecuesta*». El demandante afirmó que el predio objeto del acto no está determinado, en tanto el instrumento señala que «*el promitente vendedor promete venta real y efectiva a favor del promitente comprador y este a su vez, promete comprar el inmueble descrito a continuación: 4 hectáreas, 9290.466 metros cuadrados, de un predio de mayor extensión de 25 hectáreas; conocido como finca la palmita, vereda los cacaos, del municipio de Piedecuesta, con número de matrícula inmobiliaria 314-0000544, ubicado 400 m costado sur, sobre la carretera que conduce a Incubadora Santander*». De tal forma que no se cumplieron los requisitos de validez de la convención demandada.

## **3.- Posición de la pasiva**

El convocado se opuso a todas las pretensiones. En síntesis, aseveró que los requisitos exigidos en el artículo 1611 -89 de la L. 153 de 1887- del Código Civil se encuentran satisfechos. En lo que atañe a la determinación del bien, adujo que «*no se deben trasladar los requisitos de una promesa de compraventa a los de una escritura pública*». Y, además, señaló que cumplió con lo estipulado, «*pues hizo uso de la facultad aceptando voluntariamente por el señor José Macedonio Herrera Daza, según la cual, podía sustituir los pagos mensuales, con bienes inmuebles*».

#### **4.- Resolución en las instancias**

4.1.- Culminado el trámite correspondiente a la primera instancia<sup>1</sup>, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa. Esto, en tanto «*las partes al referirse al objeto del contrato no identificaron con su ubicación y linderos, ni el bien inmueble materia del mismo, como tampoco el de mayor extensión del cual se segrega, pues solo se limitaron a señalar que corresponde a "4 hectáreas, 9290.466 metros cuadrados, de un predio de mayor extensión de 25 hectáreas; conocido como finca la palmita, vereda los cacaos, del municipio de Piedecuesta, con número de matrícula inmobiliaria 314-0000544, ubicado 400 metros, costado sur, sobre la carretera que conduce a Incubadora Santander*». En tal virtud, no se determinó de manera clara y precisa el bien prometido, configurándose, así, la nulidad deprecada.

4.2.- Tal providencia fue apelada por la parte pasiva. La alzada fue resuelta por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de esa capital, con sentencia del 14 de diciembre de 2017, que ratificó el pronunciamiento de primer grado. El proveído fue adicionado el 18 del mismo mes y año.

## **II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

Tras referirse, brevemente, a los reparos concretos planteados contra la sentencia de primer nivel, indicó que el punto sobre el cual versó el estudio se circunscribió a

---

<sup>1</sup> Fl 276 C .1.

determinar si la nulidad declarada se avizora en el caso. Al respecto, expuso lo que sigue:

1.- Para identificar una heredad se puede acudir al levantamiento topográfico o a los documentos donde estén acotados sus linderos. En ese orden, *«el requisito de identificación de linderos, que puede ser señalando los que tradicionalmente (...) se anotan (...) al interior de todo contrato en que, sobre bienes inmuebles, por su ubicación y linderos o siguiendo el plano cartesiano, cierto, o la referencia a un documento en donde estén consignados los inmuebles y por ello resulta válida su apreciación»*. En tal virtud, sostuvo que la determinación de los bienes raíces en el marco de la promesa no requiere de la exhaustividad que se espera del contrato de compraventa al incorporar los linderos. Sin embargo, sí es indispensable que se anote *«una identificación que no llame a equívocos»*.

2.- Así las cosas, desestimó la inconformidad planteada por el apelante. Ello, al considerar que la nulidad sí se presentó: el fundo no se determinó. Véase que, *«si bien es cierto que hay una referencia al folio de matrícula 314-000544, ubicado a 400 m del costado sur sobre la carretera que conduce a Incubadora – Santander, ese folio de matrícula nos estaría, a lo sumo, identificando el predio o la finca La Palmita, que es la de mayor extensión»*. De tal suerte que no se hizo referencia al predio prometido. Asimismo, hizo hincapié en que la identificación no se concreta solamente a través de los linderos. Por cuanto, *«para identificar un inmueble, (...) se puede acudir al levantamiento topográfico a través de los deltas, utilizando las coordenadas cartesianas. Pero en esos casos tiene que haber una referencia a qué plano se hace mención de esa red, de esas coordenadas. O también (...) puede darse a través de (...) posicionamiento geoestacionario, (...) y que en esos casos también resulta de la identificación válida siempre y cuando, en el caso colombiano, se haga con el MAGNA SIRGAS, con origen en Bogotá, que*

*es la que gobierna el posicionamiento geostacionario para la República de Colombia y utilizada por el instituto geográfico Agustín Codazzi».*

De igual modo, extrañó que el bien raíz objeto de la promesa no se encuentre precisado dentro del fondo de mayor extensión, porque *«no hay una ubicación y alineamiento propio dentro de ese globo de terreno, en donde quedaba particularmente esas cuatro hectáreas y algunos metros más de los que allí se hablan. No está identificado. No hay la remisión a un plano aprobado por autoridad competente que permitiera a las partes irse a buscar e identificar esas cuatro hectáreas».* Enfatizó en que la heredad de mayor extensión es común a dos copropietarios, de tal manera que *«resulta y acontece que, si miramos ese folio de matrícula inmobiliaria, aparece que ni siquiera el demandante es propietario del predio La Palmita en su totalidad y de la cual se está despojando en alguna parte. Porque en ese folio, visible a partir del folio matrícula inmobiliaria 314-544, a partir del folio 191 del cuaderno 1, resulta que al señor Macedonio Herrera le corresponde única y exclusivamente el 50%. Porque el restante 50% es para sus hijos. Usted en su interrogatorio de parte habla de que llegó a un acuerdo con sus hijos respecto de qué correspondía a quién. Eso es perfecto. Pero plásmelo en una escritura pública y que se refleje allá teniendo como matriz este folio, los folios para cada uno de los predios que dice en que, de hecho, está dividido el inmueble».*

3.- A su turno, sobre el plano relatado, señaló que este *no «aparece probado dentro del proceso conforme a las normas urbanísticas, en este caso de Piedecuesta, sin desdeñar obviamente la legislación nacional que es imperativa. Si no que, además, si se mira la promesa, en el punto cuatro, en donde se le permitía al promitente comprador entrar a lotear y vender sobre el predio, luego entonces tampoco estaba presente el loteo para el momento en que se confeccionó la promesa. Así se diga dentro del interrogatorio de parte que usted permitió la entrada a partir del 12 de enero del 2016 y que comenzaron unos trabajos de topografía».*

4.- Por último, acotó que la estipulación del precio efectuada en la promesa es defectuosa. Al respecto, indicó que *«en la promesa se habla de un plano y se habla del famoso lote número uno, que tampoco está determinado como parte de pago. Sigue ahí la indeterminación en esa parte del precio»*. Bajo tales consideraciones, ratificó la sentencia de primer grado.

### **III. LA DEMANDA DE CASACIÓN: CARGO ÚNICO**

El actor formuló un embate. La censura se promueve bajo el amparo del numeral 2° del artículo 336 del Código General del Proceso. Se acusa a la sentencia de haber violado indirectamente, por aplicación indebida, los artículos 1611, numeral 4, 1741 y 1742 del Código Civil. Y, por falta de aplicación, los cánones 1864, 1887 y el inciso 2° del 1518 del mismo ordenamiento. Ello, a causa de errores de hecho en la apreciación de las pruebas. Esas fallas en el examen de los medios suasorios condujeron el Tribunal a dar por demostrada la nulidad absoluta, por falta de determinación del bien. En efecto, arguye:

**1.- Primer error: *«[e]n la valoración objetiva de la promesa de compraventa por falta de alinderamiento»*.**

El Colegiado no estimó que, en el instrumento contractual, el objeto del contrato de promesa fue sobre un bien rural, y, por tanto, su determinación se hizo por cabida. En efecto, al acudirse a la cláusula primera del convenio, para el censor resulta evidente que *«las partes, por tratarse de un inmueble rural, expresaron su voluntad inequívoca de determinar el inmueble por la cabida»*. Adicionalmente, indicó que si en el

contrato no se hace la salvedad de que el precio no influye en la cabida, la venta se «*presume*» hecha de tal forma. Luego, pretender la individualización por medio de linderos es equivocado. Al respecto, a la luz del numeral 4 del artículo 1611 del Código Civil, argumentó que «*una promesa de venta cuyo objeto sea la venta de un bien rural cumple con el requisito cuando se ha determinado por cabida, al ser una de las modalidades autorizadas legalmente. Exigir que la promesa de venta de un inmueble rural lo identifique por sus linderos, desconoce tajantemente esta posibilidad de ley*». Asimismo, adujo que es indiferente que en el contrato de promesa se haya declarado la venta como cuerpo cierto. En tanto, «*que como NO se dijo que “la cabida no influye en el precio”, al tenor del inciso 2° del artículo 1887 del C.C., hay presunción de venta por cabida que no admite prueba en contrario*». Además, dado que «*la promesa sigue siendo por cabida debido a que no se consignaron los linderos del bien, lo cual hace imposible pasar del género de las 4 hectáreas y otros metros cuadrados, a la especie como cuerpo cierto*». De manera que la convención prometida no fue de «*cuerpo cierto*», en atención a la mencionada presunción legal y por el hecho de no haberse individualizado el inmueble.

**2.- Segundo error: «[e]n la valoración objetiva de la promesa por supuesta indeterminación del precio».**

Aseveró que los jueces de instancia desdeñaron el contenido de la promesa al considerar que el precio fue impreciso. Porque «*se pactó que el promitente vendedor recibiría el lote No. (sic) 1, bien que sería determinable, porque hacía parte del proyecto inmobiliario Primavera Real*». En ese sentido, y tras transcribir la cláusula segunda de la convención, manifestó que no se podía concluir que había indeterminación de tal tópico, por falta de identificación del lote núm. 1, «*porque el mismo documento señala que: (...) ese lote era determinable, a partir del*

*loteo que se le autorizó al demandado con miras al proyecto de urbanización Primavera Real (...). Que efectivamente se realizó un plano de loteo, dentro del cual está identificado el lote N° 1». Prueba que, a su juicio, no deja duda acerca de la determinación del precio.*

**3.- Tercer error: «[e]n la valoración objetiva del interrogatorio de parte, y del plano de la urbanización Primavera Reab».**

Aludió a que en la audiencia inicial se ratificó el área que le correspondió al lote núm. 1 y, además, que su determinación se llevó a cabo. En ese orden, del interrogatorio del demandante se extrae una confesión, de la que se infiere, por un lado, *«que su contraparte se comprometió a desenglobar el predio de mayor extensión»*. Y, por el otro, que *«en desarrollo de la promesa le correspondió un lote de 5.000 metros. Así diga que fue a iniciativa de su contraparte, lo cual no es cierto, pues en la promesa hay mutuo acuerdo sobre esta parte del precio»*.

A su turno, sostuvo que el plano mencionado no requería de ninguna aprobación de una autoridad, *«en tanto para la etapa de la promesa es válido un “plano previo”, cuya versión definitiva se debe presentar a la firma de la escritura pública correspondiente, porque allí SÍ, de conformidad con la legislación vigente, debe contar con las aprobaciones y requisitos del caso»*. Bajo tales consideraciones, evidenció que se apreció defectuosamente dicho documento, en tanto que se exigieron requisitos legales y administrativos que no eran necesarios para lograr la correcta identificación del inmueble.

**4.- Cuarto error: «[e]n la valoración objetiva de la promesa concluyendo falsamente en nulidad absoluta declarada de oficio».**

Subrayó que, pese a aducirse, como requisito indispensable para declarar una nulidad de oficio, que esta aparezca de bulto en el contrato, lo cierto es que se realizó un pormenorizado análisis de otros elementos probatorios. Estos fueron: el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, la ausencia de alinderamiento del predio al desechar el plano topográfico y el interrogatorio de parte absuelto por el demandante. De forma tal que *«el fallo no se fundamenta en una declaratoria de oficio, sino que se trata de una nulidad absoluta, originada tanto en la promesa como en las otras pruebas»*.

### **CONSIDERACIONES**

1.- La demanda de casación ostenta un vicio de forma que impone la desestimación del cargo. En efecto, el argumento referido a la *«venta por cabida»* como modalidad bajo la cual fue pactada la promesa de venta objeto de controversia corresponde a un medio nuevo. De hecho, tal planteamiento no fue expuesto en ninguna fase del proceso. Al revisar las piezas obrantes en el plenario, se observa que el demandado no se refirió a tal embate al momento de contestar la demanda<sup>2</sup>. Así como, tampoco, fue puesto en consideración de los juzgadores de instancia al instante de rendir los alegatos de conclusión en la audiencia del 06 de

---

<sup>2</sup> En cuanto al tema de la identificación del inmueble, únicamente manifestó que: *«[e]n requisito según el cual, el contrato de promesa de venta se determine de tal forma que para su perfeccionamiento solo falte para la tradición de la cosa o las formalidades legales, debe entenderse en el sentido que lo ha expuesto nuestra Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL en sentencias como la SC 004 de 2015, según la cual, no pueden trasladarse los requisitos de una promesa de compraventa a los de una escritura pública, por lo tanto también se dio cumplimiento a ese aspecto»* (folio 219 del C.1.).

julio de 2017<sup>3</sup>, al interponer el recurso de apelación<sup>4</sup> o al sustentarlo<sup>5</sup>.

Por tanto, para esta Sala es inédita la censura que en esta oportunidad se plantea, por lo que no se satisfacen las exigencias técnicas del recurso de casación al no haber sido revelada durante las instancias ordinarias. Así, pues, el reparo se constituye como un «*medio nuevo*», el cual debe rechazarse. Al respecto, esta Corporación ha sostenido que «(...) **admitir argumentos nuevos en casación, hiere la lealtad procesal, en tanto se espera que en los grados jurisdiccionales se discutan las materias fácticas objeto de su ligio, sin que pueda aguardarse al final para izar tópicos con los que se pretende una resolución favorable**» (Negritas deliberadas, CSJ SC1732-2019, citada en SC2779-2020 y AC810-2022).

---

<sup>3</sup> Folio 277 del C.1. En dicha oportunidad, el apoderado de la parte demandada, frente a la denunciada ausencia de identificación del inmueble, indicó que: «*la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, magistrado ponente Arturo Solarte Rodríguez, de fecha 14 de diciembre de 2010 se ha pronunciado al respecto, dejando claro que la promesa de compraventa es en sí un prerrequisito y que incluso en este país todavía está prohibido la venta de cosa ajena. Por lo tanto, en el caso que a nosotros nos ocupa, la cláusula primera de la promesa de compra y venta determinó el predio objeto de negociación como el folio 314-0000544 y especificó que el área objeto de negociación eran 4 hectáreas 9290.466 m<sup>2</sup>. Si bien es cierto no se especifican los puntos de los linderos, las partes conocían determinadamente el área objeto de negociación, pues la escritura pública que también obra en la promesa de compra y venta determinaba que provenía este predio de una sucesión y que si bien eran comuneros, como lo conocía mi demandado, el señor Macedonio sabía y tenía posesión sobre el predio objeto de negociación. Muy resumidamente, (...) específica (...) habida cuenta que si el bien en la cláusula destinada a especificarse el bien raíz, perdón, objeto de la enajenación prometida, no se mencionó específicamente el municipio al que correspondía las direcciones a él asignadas, es lo cierto que las mismas promitentes, en la estipulación siguiente, colmaron la supuesta omisión al señalar el número de matrícula inmobiliaria que el bien le asignó la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos. Y el código o la cédula que se le fijó la dependencia de catastro a tal inmueble que el objeto de la jurisprudencia*».

<sup>4</sup> Al respecto, observó que «[e]n este caso, su señoría, en la demanda se relacionó una importante jurisprudencia de la misma Corte Suprema de Justicia, en donde le indicó y negó una nulidad justamente por la misma situación donde bastaba relacionar el folio de matrícula inmobiliaria del globo del bien al cual pertenecía el inmueble. En esa promesa de compraventa no solamente aparecía especificado el folio de matrícula del globo inicial. Aparece identificado el área y aparece identificado en dónde se ubicaba - inentendible- en el costado sur de la vía que conduce a Incubadora, Santander (...). Ahora, bajo la técnica procesal, cuando se contestó la demanda, se relacionó expresamente el plano del proyecto (...). Lo que no se ha puesto de presente es que para que exista una nulidad, incluso oficiosa, que no es del caso (...), se requiere que salga de bulto en la promesa de compraventa y resulta que no sale de bulto de la promesa de compraventa».

<sup>5</sup> Folio 15 C. Tribunal.

2.- Así y todo, incluso si se pasara por alto tal vicio, el cargo tampoco estaría llamado a prosperar.

2.1. - En efecto, el censor denuncia la violación indirecta de ciertas normas, como consecuencia de errores de hecho por tergiversación y omisión de algunos medios de prueba. En síntesis, y con el fin de desvirtuar las conclusiones del *ad quem*, indicó que, por un lado, se valoró indebidamente el contrato de promesa, al haberse desconocido que lo prometido fue una venta por cabida. Por tanto, no era posible exigir la determinación de los linderos del bien. Y, por el otro, que se pretermitió, injustificadamente, el plano y la confesión efectuada por el demandante en el interrogatorio de parte respecto de la determinación del precio. Además, señaló un yerro al haberse sostenido que la nulidad fue declarada de oficio cuando, para decretarla, tuvo que acudir a otros elementos de prueba.

2.2.- En cuanto al primer desatino, se expone lo siguiente:

2.2.1.- Los requisitos de validez del contrato de promesa están señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -modificatorio del 1611 CC-, a saber: i) que conste por escrito; ii) que el contrato al cual la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y, iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. De tal suerte

que, si dichos elementos no están contenidos en la referida convención, esta no producirá ninguna obligación.

2.2.2.- En punto del cuarto presupuesto, es decir, el que ordena que «(...) se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales», este impone a los contratantes la obligatoriedad de fijar los elementos indispensables del contrato que va a celebrarse. Esto es, al tratarse de una compraventa, deben quedar determinados -o, al menos, ser determinables- el precio y la cosa prometida en venta<sup>6</sup>. Y, para efectos de identificar el objeto del contrato, cuando este corresponda a un inmueble, se tiene previsto que la forma de hacerlo es a través de la mención de su ubicación o linderos. O, cuando menos, con la referencia a cualquier dato que permita la cabal identificación del predio prometido en venta<sup>7</sup>. Ello, según lo exigido en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970<sup>8</sup> y el canon 2.2.6.1.2.1.11. del Decreto 1069 de 2015<sup>9</sup>. Siendo

---

<sup>6</sup> Al respecto, esta Sala ha sostenido que «[e]n esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que esta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública» (SC del 30 de octubre de 2001, exp. 6849).

<sup>7</sup> Artículo 2.2.6.1.2.11.1 del Decreto 1069 de 2015: «[e]n desarrollo de lo dispuesto en el artículo 317 del Decreto Ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva. En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble».

<sup>8</sup> «ARTÍCULO 31. Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; 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».

<sup>9</sup> «ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.11. Segregación de un inmueble. Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los

que, «*tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente*» (G. J., T. CLXXX, pág. 226)<sup>10</sup>.

2.2.3.- En el caso, el Tribunal extrañó, en el contrato demandado, la identificación del bien. Lo que lo llevó a refrendar la anulación de la convención como consecuencia del incumplimiento del ordinal cuarto del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -1611 CC-. Postura que se halla en consonancia con la doctrina esbozada por esta Sala, que en reciente jurisprudencia recordó que

*«(...) Ya adoptado el estatuto de notariado contenido en el decreto 960 de 1970, reiteró su doctrina de antiguo cuño, explicando que “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, 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 alinderaciones 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*

---

*predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal».*

<sup>10</sup> Frente al tema, en proveído del 24 de junio del 2005, esta Sala indicó que la identificación de un inmueble no está librada enteramente a la voluntad privada. Ello, porque el legislador identifica la forma en que habrán de determinarse las heredades.

*como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala» (CSJ SC004-2015).*

2.2.4.- Esto es, se advierte que el *ad quem* no incurrió en ningún error en la valoración de la promesa de compraventa. Y es que en la convención demandada se acordó que el objeto del negocio consistía en la enajenación del *«bien inmueble descrito a continuación: 4 hectáreas, 9290.466 metros cuadrados, de un predio de mayor extensión de 25 hectáreas; conocido como “Finca la palmita” vereda los cacaos, del municipio de Piedecuesta, con número de matrícula inmobiliaria 314-0000544, ubicado a 400 metros costado sur, sobre la carretera que conduce a Incubadora, Santander»*. Esto es, tal como lo observó el juez de segundo grado, la heredad objeto de la convención futura fue presentada de forma imprecisa. Más allá de la superficie del predio, nada se dijo sobre cuál parte del fundo de mayor extensión ocupaban las cuatro hectáreas y los «9290.466» metros cuadrados prometidos en venta, en cuál zona estaba ubicado o cuáles eran sus linderos. Sobre este tema, cabe también resaltar que tal información fue la que extrañó el *ad quem*: el uso de alguna referencia de individualización del bien. Como se ha dicho, únicamente se mencionó el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, lo cual *«nos estaría, a lo sumo, identificando el predio o la finca La Palmita, que es la de mayor extensión. Pero no hay una ubicación y alineamiento propio dentro de ese globo de terreno en donde quedaba particularmente esas cuatro hectáreas y algunos metros más de los que allí se hablan. No está identificado. No hay la remisión a un plano aprobado por autoridad competente que permitiera a las partes irse a buscar e identificar esas cuatro hectáreas»*.

La postura asumida por el Tribunal no resulta alejada del entendimiento que se ha otorgado al artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -modificatorio del 1611 CC-. Y es que, en efecto,

véase cómo el juez de segundo grado no exigió indefectiblemente que la promesa contuviera los linderos del bien prometido. Por el contrario, la declaratoria de nulidad absoluta se debió a haberse obviado cualquier mención o alguna referencia que permitiera saber, con exactitud, qué fue lo que se prometió en venta.

En ese orden de ideas, no se evidencia ningún yerro por parte del Colegiado en la aplicación de la norma, a partir de la interpretación del acto jurídico. Frente a este último tópico, vale la pena memorar que «[l]a interpretación de un contrato (...) una cuestión de hecho, una estimación circunstancial de factores diversos probablemente establecidos en el juicio, (...) no es posible desestimarla por la Corte, sino al través de la alegación demostrada de un evidente error de hecho, que ponga de manifiesto incuestionablemente una arbitraria interpretación judicial de la voluntad de los contratantes (...)»<sup>11</sup>. Yerro que, como se ha razonado, no se revela notorio.

2.2.5.- Y si bien con la contestación de la demanda se aportó un plano topográfico «del proyecto de parcelación»<sup>12</sup>, lo cierto es que tal medio suasorio no otorgó certeza al Tribunal sobre la determinación del bien. Conclusión que no implica un error manifiesto en la valoración de la prueba, pues tal proceder responde al criterio de la sana crítica. Además, al analizarse el referido documento, es de resaltarse que en este no se especifica si se trata del fundo objeto del contrato de promesa o de la totalidad del «Predio la Palmita». Y, si se tratare de este último, cuál es la parte de la heredad cuya venta se prometió.

---

<sup>11</sup> CSJ SC del 25 de junio de 1951. En dirección análoga: CSJ SSC del 11 de agosto de 1953, 7 de noviembre de 1953, 27 de abril de 1955, 28 de febrero de 1958, 21 de nov. de 1969, 28 de agosto de 1978, 6 de sept. de 1983 y 6 de agosto de 1985. Entre muchas más.

<sup>12</sup> Folio 87 del Cuaderno 1.

En un caso de similar connotación, en que se prometió vender unos bienes que hacían parte de otros de mayor extensión, esta Sala dictaminó que

*«Lo laberíntico de la estructura contractual elegida, en sí mismo, muestra que el objeto del negocio jurídico prometido no fue determinado con el rigor del caso, pues no es claro si la transferencia futura versaba sobre un cuerpo cierto (una subdivisión del local), o sobre una cuota de dominio. **Pero, de optarse por la primera alternativa, resultaría innegable la necesidad de dejar consignados los linderos específicos de cada «módulo comercial», pues ellos no constaban –ni podrían constar– en ningún documento público; de ahí que los jueces de instancia se refirieran a la cuestión con especial ahínco, pero como una de las varias razones para justificar la anulación del acuerdo preparatorio, y no como la única.***

*4.3. Queda así descartado que se hubiera presentado la violación directa de la ley sustancial que se denunció, pues si bien no puede afirmarse que sea imperativo transcribir los linderos de los bienes prometidos en venta o en permuta, sí resulta necesario que sus características se determinen de forma muy precisa, lo que impone aludir a un número de rasgos suficiente para distinguir con certeza la heredad que se transferirá en el futuro de cualquiera otra.*

*En ese sentido, se relieva de nuevo que el tribunal no decidió refrendar la anulación dispuesta por el fallador a quo únicamente con apoyo en la ausencia de la mención del alinderamiento, sino porque en el texto de las promesas no reposaba prácticamente ningún dato que sirviera para identificar los predios negociados. De hecho, en la promesa de permuta y su otrosí ni siquiera se incluyó su dirección.*

*Para finalizar, insiste la Corte en que, como es natural, toda la información faltante para lograr individualizar el objeto de los contratos prometidos reposa en varios documentos públicos ajenos a la promesa; pero estos solo podrían ligarse al pacto preparatorio suponiendo en su contenido textual algo que no dice –v. gr. la mención del número de folio de matrícula de cada uno de los locales prometidos en venta o permuta–, lo cual es improcedente, en razón a la solemnidad ad substantiam actus que consagra el artículo 1611-1 del Código Civil» (CSJ SC1964-2022, exp. 2013-00359-01. Subrayado aparte).*

2.2.6.- Ahora bien, aduce el gestor que en la providencia censurada se incurrió en error de hecho en la apreciación de la convención, por no haber tenido por demostrado, estándolo, que la venta efectuada fue por cabida. Y, por ende, no era imprescindible determinar los linderos. Lo cierto es que el referido argumento, además de ser un medio nuevo, resulta ser francamente intrascendente. Porque, tal como se vio en precedencia, el *ad quem* no exigió exclusivamente el alinderamiento del fundo prometido. Lo que halló ausente fue la **determinación o identificación** del inmueble, en tanto que únicamente se dijo prometer en venta 4 hectáreas con 9290.466 metros cuadrados de una heredad de mayor extensión. De manera que aun cuando la promesa de venta, en gracia de discusión, sí fuera por cabida, lo cierto es que de todas formas la providencia de segunda instancia habría de mantenerse incólume. Requerimiento que se impone en el contrato preparatorio de compraventa, sin perjuicio de la modalidad en que sea acordada el referido tipo contractual. Y ello es así, se insiste, pues la exigencia consiste en identificar el bien raíz -mas no necesariamente en citar los linderos<sup>13</sup>-. En ese orden, como en el caso en concreto el fundo prometido en venta no fue debidamente determinado, la nulidad absoluta del convenio se abría paso.

2.3.- En cuanto al segundo y tercer yerro denunciado, aduce el casacionista que se incurrió en dislate fáctico en la valoración objetiva de la promesa, del interrogatorio de parte y del plano de la urbanización «*Primavera Real*». Cuya deficiente

---

<sup>13</sup> Memórese cómo ya esta Sala había indicado, en breves líneas, que: «Ausencia de linderos no es lo mismo que indeterminación del bien, y mucho menos es lo mismo que inexistencia del bien» (CSJ SC del 01 de febrero de 1996, exp. 4361).

apreciación llevó a que el *ad quem* concluyera que el precio no se encontraba precisado. Afirmó que el lote núm. 1 sí era determinable «*a partir del loteo que se le autorizó al demandado con miras al proyecto de urbanización Primavera Real*»; que el impulsor confesó que el área de dicho fundo correspondía a 5.000 m<sup>2</sup> y que «*efectivamente se realizó un plano del loteo, dentro del cual está identificado el lote no. 1*».

2.3.1.- Al acudir al documento contractual, se observa que, como ya se dijo, la promesa celebrada por las partes tenía por cometido la venta de un «*bien inmueble descrito a continuación: 4 hectáreas, 9290.466 metros cuadrados, de un predio de mayor extensión de 25 hectáreas; conocido como “Finca la palmita”*». Respecto del cual se fijó el precio en la suma de \$1.100.000.000 «*más un pago en especie consistente en un lote de terreno conocido como Lote No 1 dentro del proyecto inmobiliario “Primavera Real” que desarrollará el promitente comprador dentro del mismo terreno objeto de este contrato*».

2.3.2.- A juicio del Tribunal, tal disposición conllevó la imprecisión parcial del precio. Al respecto, indicó que «*en la promesa se habla de un plano y se habla del famoso lote número uno, que tampoco está determinado como parte de pago. Sigue ahí la indeterminación en esa parte del precio. (...). Pues bien, entonces, ello sirve de paulo para determinar que, ciertamente, la promesa tiene ese defecto. No quedó determinado por su ubicación y linderos, ni la parte que se prometía en venta, ni tampoco el terreno que se iría a recibir, denominado o que las partes llamaron, lote número uno de ese proyecto inmobiliario Primavera Real*». Para esta Sala, la deficiencia advertida por el *ad quem* respecto de la indeterminación del lote núm. 1 sí torna equívoco el precio de la compraventa de la heredad. Y es que, al igual que ocurre con los bienes sobre los que recaerá el contrato futuro de venta, el valor acordado

entre las partes también debe estar determinado al momento de celebrar el acto de promesa de compraventa. O ser, al menos, determinable. Sin embargo, del texto de la convención no se extraen elementos que permitan identificar el inmueble denominado «lote no. 1». Así como tampoco se anexó al contrato ningún plano o alguna especificación respecto del bien. Y es que no podía ser de otra forma, tal como lo avizoró el juzgador, pues *«si se mira la promesa, en el punto cuatro, en donde se le permitía al promitente comprador entrar a lotear y vender sobre el predio, luego entonces tampoco estaba presente el loteo para el momento en que se confeccionó la promesa. Así se diga dentro del interrogatorio de parte que usted permitió la entrada a partir del 12 de enero del 2016 y que comenzaron unos trabajos de topografía»*.

Y si bien con posterioridad las partes dictaminaron que al lote número 1 le correspondería un área de 5.000 m<sup>2</sup> y se elevaron los correspondientes planos, lo cierto es que tal información debió haberse especificado en la promesa de compraventa. Ello, en cumplimiento del ordinal 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Sobre el punto, es preciso memorar que tal requerimiento implica que el contrato preparatorio debe estar tan acabado que solo falte la suscripción de la escritura pública para perfeccionar o formar el convenio prometido. De manera que, con posterioridad, no se tenga que acudir a pesquisas para completar los elementos de validez del contrato futuro. Al respecto, esta Sala ha sostenido:

*«(...) si en algo se necesita con mayor énfasis la certeza y seguridad jurídica es en el contrato preparatorio, que, como se sabe, debe estar tan acabado y agotado que para hacer el contrato dado en promesa sólo falte suscribirse la escritura pública o la solemnidad que sea del caso, como bien se desprende del numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887.*

*De tal manera que, si para llevar a efecto lo que prometido está, falta algo más que la mera solemnidad, como sería en este caso la averiguación de los alindamientos, ya por eso la promesa es imperfecta. Dicho más elípticamente y en términos generales, la promesa de contrato es el contrato propio, pero sin solemnidad» (CSJ SC del 24 de junio del 2005, exp. 1999-01213-01).*

2.3.3.- En ese orden, del propio instrumento preliminar se deben revelar las condiciones sustanciales del convenio definitivo. De manera que, tratándose de la *promesa de compraventa de inmuebles*, la determinación del precio, para el caso que se examina, ha de estar contenida en el acto jurídico en sí mismo. Y no en otros medios de prueba. A los extremos contractuales les está vedado completar, durante las etapas probatorias, los requisitos del contrato de promesa, porque la preexistencia del acto es la que se somete al estudio de la jurisdicción. En ese orden de ideas, no se advierten los yerros denunciados, porque la decisión no es posible variarla con la alusión a la «*confesión*» efectuada en el interrogatorio de parte o con el plano aportado.

2.4.- Por último, el censor estimó que se incurrió en una deficiencia fáctica «*en la valoración objetiva de la promesa concluyendo falsamente en nulidad absoluta declarada de oficio*». En síntesis, criticó que el *ad quem* haya confirmado la declaratoria de oficio de la nulidad absoluta cuando, en su análisis, tuvo que acudir a otros medios de prueba, tales como el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, el plano topográfico y el interrogatorio de parte absuelto por el demandante.

2.4.1.- Tal reparo no tiene vocación de prosperidad. Y es que a pesar de que, desde el remedio de apelación, el

recurrente viene insistiendo en que no se debió haber declarado la nulidad de oficio, la realidad procesal muestra que en ningún momento la invalidación se efectuó por iniciativa del juzgado. Por el contrario, esta declaratoria respondió a la solicitud de la parte interesada, efectuada expresamente en la demanda. Véase que:

i.- En el libelo inicial reformado, el apoderado del impulsor pidió «*declararse la **Nulidad Sustancial Absoluta, o de Pleno Derecho**, de la Promesa de Compraventa celebrada entre mi mandante **JOSÉ MACEDONIO HERRERA DAZA** y el demandado **CARLOS MAURICIO HERRERA RODRÍGUEZ**, por cuanto no cumple los requisitos de validez (de forma y de fondo), exigidos por una regla de derecho, es decir, contraria a la ley, en las circunstancias de modo, tiempo y lugar que en esta demanda se detallan*». Como fundamento de tal solicitud, censuró que en la convención celebrada se omitiera describir el cuerpo cierto objeto de la compraventa, así como el inmueble de mayor extensión, «*por su ubicación, linderos y especificaciones*», así como su «*tradición jurídica en cabeza del promitente vendedor, con capacidad jurídica para transmitir el dominio*». Y, además, que «*la promesa de compraventa no contiene un plazo o condición que fije la época para la celebración o suscripción de la escritura por medio de la cual se transfiera el dominio*».

ii.- En ese orden, en audiencia del 01 de junio del 2017, la Juez Doce Civil del Circuito de Bucaramanga, al fijar el litigio, indicó que el debate probatorio se centraba en lo siguiente: «*los hechos que la parte demandada dijo no constarle, no ser ciertos o ser parcialmente ciertos, sobre los que se enfocara el trámite probatorio en este caso bajo estudio, los cuales guardan relación con la procedencia de la nulidad del contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria no. 314-0000544, ubicado en la vereda Los Cacaos, Finca La Palmita, del*

*municipio de Piedecuesta, el cual fue suscrito entre los señores José Macedonio Herrera, en calidad de promitente vendedor, y el señor Carlos Mauricio Herrera, como promitente comprador, suscrito el 10 de marzo del 2016 y protocolizado en la Notaría Única del Círculo de Piedecuesta el 27 de abril del mismo año. Lo anterior con el fin de determinar si las pretensiones de la demanda hallan eco o, por el contrario, las defensas propuestas por la parte accionada habrán de prevalecer». De manera que el problema jurídico que habrá de resolver consiste en determinar «si el contrato de promesa de compraventa antes descrito debe ser declarado nulo absolutamente y, en consecuencia de lo anterior, deberán devolverse las cosas al estado anterior a la celebración del mismo y condenarse a las partes a efectuar las restituciones mutuas a que haya lugar»<sup>14</sup>.*

iii.- A su turno, en la diligencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo el día 06 de julio del mismo año, la falladora de primer nivel accedió a las pretensiones de la demanda. En particular, sostuvo que *«en razón a que el yerro del que adolece la promesa de venta constituye motivo que contraviene el orden público y, por ende, afecta el interés general, se erige la nulidad absoluta. Esto habida cuenta de que se omiten los requisitos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, los cuales prescriben el valor de esta clase de contratos en consideración a la naturaleza de los mismos, tal como se pregona en el artículo 1741 del Código Civil, razón más que suficiente para acceder a la pretensión de la demanda en tal sentido»*.

Y si bien, a renglón seguido, se refirió a los requisitos para la declaratoria de oficio de las nulidades absolutas<sup>15</sup>, lo cierto es que ello constituye un *obiter dictum* que en nada

---

<sup>14</sup> Minuto 1:28:39 del audio «2016-162 Audiencia inicial». Folio 268 del C. 1.

<sup>15</sup> Al respecto, indicó que «[a]clarando que aún si se estuviese fallando sobre una pretensión resolutoria del contrato, la ley legitima al juez para declarar la nulidad absoluta de un negocio jurídico a partir de la ley 50 de 1936 que en su artículo segundo subrogó el artículo 1742 del Código Civil, disposición que sirvió de estribo para que la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 11 de marzo de 2004 haya decantado los requisitos de su procedencia así (...)».

modifica que en la sentencia se haya accedido a las pretensiones del libelo inicial. Y es que tal análisis lo efectuó para reforzar su postura, esto es, que procedía la petición anulatoria, rogada en la demanda.

iv.- Así también lo entendió el Colegiado de segundo nivel, al indicar que *«acá se pidió, y siempre ha sido la petición de la parte demandante, que la juez, inclusive alguna vez se recorrió el término de traslado de la demanda, se pronunciara al respecto. Bueno y le abona pues el garantismo a la juez de que llegó hasta la sentencia. Pero, ojo, una cosa es la oficiosidad del juez y otra cosa cuando hay petición de parte»*. En ese orden de ideas, el cargo esbozado queda acéfalo: se afincó en la supuesta declaración de oficio de la nulidad absoluta deprecada.

2.4.2.- Sin perjuicio de lo anterior, y aún si se considerara que la nulidad absoluta se decretó de oficio -que no lo fue-, lo cierto es que, contrario a lo argüido por el impugnante, tal decisión no se fundó en otras probanzas. Ciertamente, los dos jueces advirtieron que la causal de anulación absoluta emanaba del instrumento contractual mismo: en él no se dio cumplimiento a lo exigido en el numeral 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Esto es, se tuvo que acudir a los elementos suasorios obrantes en el plenario para verificar si, en efecto, en algún documento adicional se efectuó una incluso somera identificación del predio prometido -que permitiera salvar la ausencia evidenciada por los juzgadores<sup>16</sup>-. No obstante, como así no

---

<sup>16</sup> Lo que se evidencia cuando, a manera de conclusión, sostiene que: *«(...) Nulidad absoluta, entre otras cosas cuando, dice el artículo 1741 del código civil, cuando se produce por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos. Y aquí, ciertamente, uno de los requisitos para la validez del contrato, atendida la naturaleza de ello, que era una promesa de contrato, es que la identificación de esa porción del*

se encontró, el *ad quem* dictaminó que el proveído de primera instancia debía mantenerse incólume.

3.- En definitiva, el cargo fracasa.

#### **IV. DECISIÓN**

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

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. NO CASAR** la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2017, adicionada el 18 del mismo mes y año, por la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, en el proceso de la referencia.

**SEGUNDO. ABSTENERSE** de imponer condena en costas al recurrente, al encontrarse amparado por pobre.

**TERCERO. DEVOLVER** la actuación surtida al Tribunal de origen.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidente de Sala

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

---

*predio no se logra en la promesa. Ni se logra en los documentos que militan en el expediente».*

**AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

(comisión de servicios)

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

**Firmado electrónicamente por:**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez**  
**Presidente de sala**

**Hilda González Neira**  
**Magistrada**

**Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo**  
**Magistrado**

**Luis Alonso Rico Puerta**  
**Magistrado**

**Octavio Augusto Tejeiro Duque**  
**Magistrado**

No firma en comisión de servicios

**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: FF7125140AAB622BE99028D1260E337B7AB8455B4DA55D9695BDA69A1D1EE1CB

Documento generado en 2023-10-05