



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**Magistrado Ponente**

**AC2897-2019**

**Radicación n° 11001-31-03-037-2015-00672-01**

(Aprobado en sesión de veintinueve de mayo de dos mil diecinueve)

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de julio de dos mil diecinueve (2019)

La Corte procede a decidir sobre la admisión de la demanda de casación presentada por la parte demandante, frente a la sentencia proferida en audiencia el 27 de septiembre de 2018 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá dentro del proceso verbal de resolución de contrato incoado por Inversiones Rojas Camacho Ltda., contra Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A.

## **I. ANTECEDENTES**

### **1. Pretensiones**

En la demanda se formularon las siguientes:

(i) Declarar que los contratos de promesa de compraventa suscritos el 2 de abril de 2009 entre la demandada y Park Capital Investments S.A., posteriormente cedidos a la actora, cumplen con los requisitos contenidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

(ii) Declarar que Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A. se encuentra en mora de entregar real y materialmente los apartamentos 301 y 303 del Conjunto Residencial Alto Verde Pijao, identificados con los folios de matrícula N° 50C-799483 y 50C-455105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad; así como de transferir el dominio, mediante el otorgamiento de las respectivas escrituras públicas.

(iii) Declarar que la demandada recibió el pago total del precio acordado por los apartamentos por parte de Park Capital Investments S.A. (cedente), y ante el incumplimiento de sus obligaciones, se decrete la resolución del contrato.

(iv) Como consecuencia de lo anterior, se condene a Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A. a restituir a la demandante (cesionaria), el dinero que recibió a título de pago del precio de los apartamentos, debidamente indexada o corregida monetariamente desde el 2 de abril de 2009.

(v) En subsidio, se condene a la demandada a entregar real y materialmente los apartamentos en cuestión a la cesionaria demandante, con el otorgamiento de las

correspondientes escrituras públicas; así como al pago de la indemnización de perjuicios tasada en la suma de \$603.834.000, más la indexación desde el 2 de abril de 2009.

## **2. Fundamentos fácticos.**

(i) El 2 de abril de 2009, Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A. suscribió dos contratos de promesa de compraventa en los que se obligó, como promitente vendedora, frente a Park Capital Investments S.A. a traspasarle el derecho de dominio y posesión sobre los apartamentos 301 y 303 del edificio denominado Conjunto Residencial Alto Verde Pijao, que construiría en la ciudad de Bogotá.

(ii) El 10 de noviembre de 2009 Park Capital Investments S.A. autorizada por la demandada, cedió a Firststone Holdings & Trading Inc., los citados contratos de promesa de compraventa. Esta última, a su vez, los cedió a la demandante Inversiones Rojas Camacho Ltda.

(iii) La sociedad Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A. no cumplió lo pactado en los referidos acuerdos negociales de promesa de compraventa.

(iv) Por existir cláusula compromisoria en dichos documentos, se convocó a Tribunal de Arbitramento para solucionar las diferencias, cuya demanda fue admitida,

notificada y contestada por la llamada al juicio, sin que asumiera la carga procesal de cancelar los honorarios de los árbitros, lo que conllevó a que dicho tribunal declarara concluidas sus funciones, así como extinguidos los efectos del pacto arbitral.

### **3. Actuación procesal**

La demanda fue admitida el 19 de agosto de 2016 y debidamente notificada a la sociedad demandada, que dentro del término replicó así:

Admitió como cierta la celebración de los contratos de promesa de compraventa, pero aclaró que la sociedad Park Capital Investments S.A es una «*sociedad propósito*» del grupo Pijao, siendo esta la razón por la cual se dejó plasmado en dicho acuerdo negocial que se había recibido a satisfacción el precio de los inmuebles prometidos.

No obstante, Park Capital Investments S.A nunca canceló suma alguna a favor de Pijao S.A. «*siendo importante resaltar que sus posteriores cesiones se efectuaron con la finalidad de estructurar y dar cumplimiento a los contratos de Alianza estratégica antes citados*».

En consecuencia, se opuso a las pretensiones de la demanda, y formuló las excepciones de mérito que denominó: «*excepción de contrato no cumplido o 'exceptio non adimpleti contractus'*»; «*cumplimiento por parte de Pijao S.A y fuerza mayor atribuible a un tercero o hecho exclusivo de un tercero 'Firstone*

*Holdings & Trading INC'*; «*Imposibilidad subjetiva subsiguiente, inexistencia del daño e inexistencia de perjuicios a favor de la demandante*»; y, «*Extensión indirecta de las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa*».

#### **4. La sentencia de primer grado.**

Cumplido el trámite del proceso, el 6 de septiembre de 2017, el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá dictó fallo de primera instancia en la que denegó las pretensiones de la demanda, y declaró probada la excepción de contrato no cumplido.

#### **5. La sentencia impugnada.**

Tramitada la segunda instancia, en fallo emitido en audiencia celebrada el 27 de septiembre de 2018, el *ad quem* confirmó el del *a quo*.

Las premisas fundantes de la decisión se pueden sintetizar y presentar así:

(i) Indicó que el artículo 1546 del Código Civil contempla la condición resolutoria tácita de los contratos bilaterales, de dónde se extrae que los presupuestos para el éxito de la pretensión de cumplimiento o resolución contractual, parten de: a) la existencia de un contrato bilateral válido; b) que el demandante sea un contratante cumplido o se haya allanado a cumplir; y, c) que el

demandado haya desconocido sus compromisos contractuales.

(ii) Dijo que no existía controversia en torno a la existencia del contrato bilateral válido, que para el caso eran los de promesa de compraventa celebrados, en los que la demandada figuraba como promitente vendedora, y la sociedad actora, como la cesionaria legítima de la promitente compradora.

(iii) No obstante, al descender al estudio del segundo presupuesto, esto es, que quien ejercite la acción haya sido el contratante cumplido, concluyó que desde la fijación del objeto del litigio realizado en el trámite del proceso, se admitió que ninguna de las partes compareció a la Notaría el día y la hora dispuestos para otorgar la correspondiente escritura de compraventa, por lo que dicho incumplimiento, en cabeza del actor, hacía que careciera de legitimación en la causa para incoar la acción.

(iv) Adujo que *«sobre la base que la asistencia a la Notaría 32 de esta ciudad el 1º de junio de 2011 para suscribir la escritura pública de los inmuebles, correspondía a una prestación radicada en cabeza de cada uno de los contratantes, ciertamente debía la demandante acreditar que cumplió tal prestación o que se allanó a cumplirla en la forma y términos debidos, cosa que en este asunto no ocurrió y contrario a lo que pretende hacer ver el impugnante, tal omisión sí corresponde a un incumplimiento culposo de su parte (...). Las anteriores circunstancias ponen de manifiesto que tal y como lo adujo el juez de la primera instancia, la parte demandante no tiene legitimación en la causa por activa para demandar la resolución ni el*

*cumplimiento del contrato objeto de la Litis»* (minuto 11:04:00, Cd Tribunal).

(v) En ese orden, ante ese incumplimiento, el actor carecía de legitimación para beneficiarse de la acción incoada, en tanto que la misma está reservada para el contratante cumplido o que se ha allanado a hacerlo en la forma y tiempo debido.

## **6. La demanda de casación**

Se formularon seis cargos contra la sentencia de segundo grado: **el primer cargo**, por violación indirecta de la ley sustancial –arts. 1495, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil- como consecuencia de error de derecho derivado del desconocimiento de las normas probatorias contenidas en los artículos 165, 244 y 260 del Código General del Proceso; el **segundo cargo**, por violación indirecta de las mismas normas sustanciales, por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de determinadas pruebas; el **tercero**, por violación indirecta de las normas sustanciales contenidas en los artículos 1495, 1959, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil, así como los artículos 887, 894 y 895 del Código de Comercio, como consecuencia de error de derecho derivado del desconocimiento de los artículos 165, 244 y 260 del Código General del Proceso; el **cuarto cargo**, también por violación indirecta de las normas sustanciales citadas como sustento de la anterior censura, pero esta vez, a consecuencia de un error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación

de determinados medios de prueba; el **quinto** y **sexto cargo**, acusan a la sentencia de incurrir en inconsonancia de la providencia de segundo grado con los hechos (quinto cargo) y con las pretensiones de la demanda (sexto cargo).

## **II. CONSIDERACIONES**

### **1. Fundamentación de la demanda de casación.**

En virtud del carácter extraordinario de este medio impugnativo y la finalidad del mismo, el legislador ha impuesto exigentes requisitos formales para la adecuada estructuración de la demanda.

La fundamentación técnica de las causales autorizadas para cimentar el «*recurso de casación*», exige demostrar los dislates del juzgador de segunda instancia, que pudieron haber comprometido la legalidad de la decisión cuestionada, tanto en la aplicación de las normas de derecho sustancial (yerros *in judicando*), como las relativas al derecho procesal (errores *in procedendo*).

En ese contexto, el artículo 344 del Código General del Proceso ha fijado los requisitos para la adecuada sustentación de la «*demandación de casación*», dentro de los cuales se hallan los siguientes:

La formulación por separado de los respectivos cargos, con la especificación de forma clara, precisa y completa de los fundamentos de cada acusación.



En caso de plantearse la infracción de normas de derecho sustancial regulatorias del asunto materia del litigio, como consecuencia de errores jurídicos (vía directa), o yerros fácticos o de derecho (senda indirecta), ya sea por aplicación indebida o por la preterición de las mismas, es indispensable incluir la disposición legal que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, haya sido infringida, sin que se requiera integrar una proposición jurídica completa.

Cuando se plantea la violación indirecta, que comprende los supuestos de la causal segunda consagrada en el precepto 336 *ibídem*, por errores de hecho y de derecho, no es admisible referirse a aspectos fácticos no debatidos en las instancias.

Tratándose de «*error de derecho*», se exige señalar las normas probatorias consideradas transgredidas y una explicación sucinta de la manera en que lo fueron.

En el evento de invocarse «*error de hecho*», deberá manifestarse en qué consiste y cuáles son en concreto las pruebas o piezas procesales sobre las que recayó el yerro en la actividad de apreciación de su contenido material.

A fin de probar el desacierto fáctico, habrá de evidenciarse que respecto del escrito introductorio del proceso, su contestación o los medios de prueba, hubo pretermisión o suposición total o parcial de tales elementos de juicio, o alteración de su contenido material, ya por

adición o cercenamiento de expresiones o frases, o tergiversación arbitraria o ilógica del respectivo texto.

Igualmente, se debe especificar lo inferido por el juzgador del correspondiente medio de convicción y señalar el contenido material del mismo, para de esa manera revelar o exteriorizar en qué consistió la alteración de la prueba.

Si la crítica se funda en la preterición u omisión de apreciar probanzas incorporadas al proceso, se requiere identificar cada una de ellas, así como su texto en aquello que guarde relación con los hechos referidos como no acreditados en el fallo impugnado y que tengan incidencia en la decisión adoptada.

Con respecto al yerro fáctico, esta Corte ha reiterado que *«(...) 'atañe a la prueba como elemento material del proceso, por creer el sentenciador que existe cuando falta, o que falta cuando existe, y debido a ella da por probado o no probado el hecho' (LXXVIII, p. 313), es decir, acontece 'a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad sí existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que sí existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento' (cas. civ. sentencia 034 de 10 de agosto de 1999, exp. No. 4979); siendo tal su notoriedad y gravedad, 'cuando su sólo planteamiento haga brotar que el criterio del sentenciador fue totalmente desenfocado, que está por completo divorciado de la más elemental sindéresis; si se quiere, que repugna al buen juicio', lo cual ocurre en aquellos casos en que 'el fallador está convicto de contraevidencia' (cas. civ. sentencias de 11 de julio de 1990*

y 24 de enero de 1992), *'cuando el sentenciador se estrelló violentamente contra la lógica o el buen sentido común, evento en el cual no es nada razonable ni conveniente persistir tozudamente en el mantenimiento de la decisión so pretexto de aquella autonomía'* (CCXXXI, pág.644), o en otros términos, *'que a simple vista se imponga a la mente, sin mayor esfuerzo ni raciocinio, o en otros términos, de tal magnitud, que resulte contrario a la evidencia del proceso (...)'* (G.J. Tomo LXXVII, pág. 972)' (cas. civ. sentencias 006 de 12 de febrero de 1998, expediente 4730; 080 de 18 de septiembre de 1998, exp. 5058) (...)." (CSJ, SC, 9 mar. 2012, reiterada en CSJ-SC, 16, may. 2013).

Y en CSJ, SC-2, jul. 2010, insistió en que *«(...) 'el error de hecho se estructura cuando el juicio probatorio del sentenciador es arbitrario o cuando la única ponderación y conclusión que tolera y acepta la apreciación de las pruebas sea la sustitutiva que proclama el recurrente', ya que si la inferencia a la que hubiera llegado, '(...) luego de examinar críticamente el acervo probatorio se halla dentro del terreno de la lógica y lo razonable, en oposición a la que del mismo estudio extrae y propone el censor en el cargo, no se genera el yerro de facto con las características de evidente y manifiesto, por cuanto en dicha situación no hay absoluta certeza del desatino cometido' (casación de 27 de mayo de 2005, exp. 2005-00472)».*

El casacionista tiene también la carga de evidenciar la trascendencia del dislate en el sentido de la sentencia recurrida, para lo cual, demostrada alguna de las modalidades de errores aducidos como sustento de los reproches, debe proceder a explicar por qué la decisión habría de ser distinta a la cuestionada, además de favorable a los intereses de la parte que la impugna.

## **2. Estudio de la demanda formulada.**

### **2.1. Primer cargo.**

#### **2.1.1. Su formulación**

Está fundado en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso denunciando la violación indirecta de la ley sustancial –arts. 1495, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil- como consecuencia de error de derecho derivado del desconocimiento de las normas probatorias contenidas en los artículos 165, 244 y 260 del Código General del Proceso *«al no reconocer el pago que le efectuó PARK CAPITAL INVESTMENTS S.A., a PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. (...) tal como consta en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONTADO suscritos el día dos (2) de abril de 2009 y acreditados en éste proceso como título por INVERSIONES ROJAS CAMACHO LTDA en su condición de cesionaria de los mismos».*

La sustentación y desarrollo de la censura fue planteada con las siguientes premisas:

(i) Explica que la demandada se comprometió con Park Capital Investments S.A. a transferirle la propiedad y posesión de los apartamentos 301 y 303 del Conjunto Residencial Alto Verde Pijao, cada uno con su garaje, conforme a los contratos de promesa de compraventa allegados al proceso, y en los cuales se documentó que el pago de los precios fueron *«recibidos a satisfacción».*

(ii) Refiere que los aludidos acuerdos constituyen prueba del pago de los apartamentos, siendo un documento privado emanado de las partes, el cual se presume auténtico.

(iii) Concluye que «*la expresa manifestación consignada en dichos documentos por PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., en el sentido de haber **RECIBIDO A SATISFACCIÓN** de PARK CAPITAL INVESTMENTS S.A., el precio pactado por cada uno de los apartamentos y sus respectivos garajes, constituye, **por sí sola**, plena prueba con los efectos de la confesión consagrados en los artículos 195 del C de P.C, hoy 191 del C.G.P»*

### **2.1.2 Examen del cargo.**

Al analizar su contenido total, se advierten falencias de orden técnico y formal que determinan su inadmisión, porque impiden a la Corte abordar el examen de fondo de la censura, en razón de la estricta limitación de su competencia en el ámbito propio del recurso extraordinario de casación.

El recurrente incluyó como disposiciones legales infringidas, los artículos 1495, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil, de los cuales, esta Corporación se ha pronunciado sobre el carácter insustancial de las tres primeras, en tanto se limitan a contener definiciones, sin establecer, verbi gracia, la atribución de un derecho subjetivo, que para el caso, guarde relación con las pretensiones desestimadas al demandante, aquí recurrente.

En el proveído CSJ, SC2000-00103, dijo:

*«El grupo 13 denuncia la violación de la ley sustancial por falta de aplicación de los artículos 29 y 83 de la Constitución Política, 1, 2, 5, 822, 824, 845, 981 y 983 del Código de Comercio y **1495** del Código Civil, los cuales no satisfacen el requerimiento de indicar la norma sustancial infringida.*

*«A este respecto, normas sustanciales son las que “en razón de una situación fáctica concreta, declaran, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas también concretas entre las personas implicadas en tal situación” (sent. cas. civ. del 19 de diciembre de 1999), carácter del cual carecen los artículos 1, 2, 5, 981 y 983 del Código de Comercio y **1495** del Código Civil, pues ninguno consagran derechos o imponen obligaciones a las partes.» (negrilla intencional)*

En el pronunciamiento, CSJ, AC4260-2018 rad. n.º 2012-0549-01, indicó:

*«[E]sta Corte ha definido que son normas sustanciales, los artículos 780, 1611 y 2513 del Código Civil (S-166 de 10 de julio de 1991, AC-5617-2016, Rad. 2011-00723-01 y S-442 de 19 de noviembre de 1987), pero no los cánones 757, 762, 764, 769, 775, 777, **1602**, **1603**, 1615, 1618, 1621, 1626, 2512, 2518, 2522 y 2531 del Código Civil; 174, 175, 177, 187 y 258 del Código de Procedimiento Civil y 164, 167 y 176 del Código General del Proceso (Entre otros, ver: A-109 de 2 de mayo de 2005; AC7510-2017, rad. 2013-0038-01; AC6897-2017, rad. 2011-00682-01; AC6698-2016, rad. 2011-00304-01; S-039 de 30 de marzo de 2006; AC6492-2016; AC7709-2017, rad. 1998-07501-01; AC7520-2017, rad. 2007-00065-01; SC2506-2016, rad. 2000-01116-01; AC6291-2017, rad. 1999-00273-01; A-1999-00908, AC4858-2017, rad. 1998-01235-01; A-2004-00222 de 28 de junio de 2012; AC2194-2016; A-217 de 15 de agosto de 1996; AC3642-2016, rad. 2010-00740-01; AC6288-2017, rad. 2010-00737-*

01, AC6229-2017, rad. 2005-00166-01; AC2195-2016, rad. 2009-00263-01; AC5335-2017, rad. 2013-54933-01; AC6288-2017 y AC4529-2017)» (resalto intencional)

Lo anterior significa que por tratarse de normas que se limitan a definir fenómenos jurídicos, no pueden soportar cargos casacionales por las causales primera y segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

Tampoco constituye norma sustancial la contenida en el numeral 1 del artículo 1625 del Código Civil, en tanto se limita a definir la solución o el pago como modo de extinción de las obligaciones.

Ahora, si bien el artículo 1611 del mismo cuerpo normativo, es de naturaleza sustancial, no explica en la censura, en qué consistió el quebranto de dicho precepto. Más aún, cuando la sentencia de segundo grado, centró su decisión en la falta de legitimación en la causa del demandante como contratante incumplido, sin que se abordara la temática tendiente a la validez del contrato de promesa de compraventa, al que se refiere la disposición normativa antes citada.

Recuérdese, como consta en CSJ AC 13 mar. 2008, rad. 2000-05547-01, que

*(...) no cualquier norma de derecho sustancial, entendiéndose por tal la [que] declara, crea, modifica o extingue una relación jurídica concreta, es decir, la que regula una situación de hecho, respecto de la cual se siga una consecuencia jurídica, debe denunciarse vulnerada,*

*sino una que sea pertinente a lo decidido, bien con la pretensión o con la oposición.*

Por lo demás, en el reproche no se explica la razón por la cual se infringió indirectamente dicha norma, dado que ni en primera, ni en segunda instancia, se discutió sobre la validez del contrato de promesa de compraventa que le fuere cedido a la sociedad demandante. Y, aunque en la sentencia de primer grado se discurrió sobre la falta de pago del precio, lo cierto es que ese tema no fue abordado por el *ad quem*, quien consideró que el demandante no había cumplido con la obligación de asistir a la Notaría para la firma del instrumento público, lo que a su vez lo convertía en contratante incumplido y, en tal virtud, sin legitimación para pedir la resolución del mencionado acuerdo contractual.

El tribunal no se ocupó de los requisitos de validez del contrato de promesa, conforme lo regula el artículo citado. Lo que fue detonante para confirmar la sentencia desestimatoria, fue el incumplimiento de las obligaciones dimanantes de esa promesa, concretamente, aquélla que fijó la época en que el acuerdo prometido debía celebrarse. Por tanto, refulge patente el desenfoque del cargo.

El censor no aborda el argumento por el cual resultó vencido en sede de instancia, sin que medie relación en lo preceptuado en dicha disposición normativa, con lo que finalmente concluyó el juez colegiado.



Esta omisión hace que las premisas de la sentencia queden enhiestas, tornando incompleta la acusación.

Recuérdese, que la naturaleza dispositiva y extraordinaria de este medio impugnativo, así como las presunciones de legalidad y acierto de las cuales están revestidos los fallos judiciales, ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, imponen al recurrente *«la obligación de atacar de manera idónea todos los pilares que fundamentaron la decisión objeto del reproche, al tiempo que le exige que explique en qué consistió la infracción de la ley que le atribuye al fallo, y por qué el error demostrado tiene la virtualidad de variar el sentido del proveimiento en orden a restablecer el derecho sustancial quebrantado; es decir que la crítica que se hace a las conclusiones de la sentencia tiene que ser completa, evidente y trascendente.»*<sup>1</sup>

Adicionalmente, tampoco discurre sobre la forma en que se desconocieron las normas de índole probatoria citadas, desatendiendo la regla técnica que reclama del censor, la demostración del *«error de derecho»* y la explicación de la manera como se generó su infracción.

De acuerdo con la jurisprudencia consolidada de esta Sala, el citado desatino se caracteriza por la equivocación en que incurre el sentenciador al apreciar las normas regulatorias de las fases de aducción, incorporación o práctica y apreciación de los medios de convicción, lo mismo que lo atinente a la validez y eficacia de las pruebas, por lo que al recurrente se le exige explicar en qué consistió

---

<sup>1</sup> C.S.J. Sala de Casación Civil. Auto de 16 de diciembre de 2013. Exp. 11001-3103-023-1997-04959-01

la transgresión y también su influjo o trascendencia en la decisión impugnada.

Esta Corporación, acerca del entendimiento del citado yerro probatorio, en fallo CSJ SC, 21 jun. 2011, rad. n.º 2007-00062-01, en lo pertinente, indicó:

*«El error de derecho, [...], apunta al aspecto normativo de las probanzas y se presenta en el momento de la contemplación jurídica de las mismas, es decir, cuando luego de darlas por materialmente existentes en el proceso, se pasa a ponderarlas a la luz de los preceptos que regulan su valoración, quedando excluida toda controversia en cuanto a su aspecto físico o material, pudiendo surgir el desacierto por transgredir el debido respeto al postulado del contradictorio, en las fases de aducción e incorporación de los elementos de juicio, ora porque se entra a contrariar al legislador acerca de su mérito o eficacia probatoria [...] ‘se presenta en síntesis cuando la sentencia exige, para demostrar un acto o un hecho, una prueba especial que la ley no reclama; o cuando viendo la prueba en su exacta dimensión no le atribuye a ella el mérito que la ley le asigna para demostrarlo; o, en fin, cuando se lo niega por estimar que el medio fue ilegalmente producido cuando así no sucedió’ [...].»*

De manera que, el silencio del casacionista en este aspecto, implica el incumplimiento de la técnica propia de este recurso extraordinario.

### **2.1.3. Conclusión**

Por la deficiencia enunciada, este cargo será inadmitido, dado que las mencionadas falencias impiden a

la Corte desarrollar la función asignada como tribunal de casación, porque no es factible suplir, enmendar o completar la tarea del recurrente, en virtud del principio dispositivo que orienta el recurso extraordinario, que exige proponer la acusación de manera precisa, clara y completa.

## **2.2. Segundo cargo.**

### **2.2.1. Su formulación.**

Se denuncia la violación indirecta de norma sustancial –arts. 1495, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil– como consecuencia de error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de los contratos de promesa aportados *«como demostración y prueba del pago del precio total efectuado por PARK CAPITAL INVESTMENTS S.A., a PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. (...) documentos aportados al presente proceso como título por INVERSIONES ROJAS CAMACHO LTDA en su condición de cesionaria de los mismos»*.

Como fundamento de esta censura se explica que el error se erige al no haber tenido en cuenta que en dichos documentos negociales, se demuestra que fue recibido a satisfacción, el precio total de la venta acordada.

### **2.2.2. Examen del cargo.**

Frente a las normas sustanciales citadas como tales, se remite la Corporación a lo explicado en el desarrollo de la censura anterior.

Ahora, y en cuanto al quebrantamiento de la norma contenida en el artículo 1611 del Código Civil, se evidencia la misma falencia técnica advertida en el cargo inicial, pues omite referirse al argumento soporte de la decisión de segundo grado, dirigida a tener al promotor como contratante incumplido, lo cual le impedía incoar con éxito la acción resolutoria o de cumplimiento.

Nada se decidió en relación con la validez del contrato de promesa, la que se tuvo por superada en sede de segunda instancia, al no hacer parte de la pretensión impugnativa del apelante.

Dijo el tribunal en su sentencia que *«dado que en este segundo grado de conocimiento no es objeto de debate la existencia de un contrato bilateral válido entre las partes, como requisito indispensable para acoger la pretensión principal de resolución, como la subsidiaria de cumplimiento contractual, la sala no se detendrá en el análisis de este tema, sino que se circunscribirá a los puntos que son materia de apelación, enfilados específicamente a rebatir la satisfacción del requisito a que alude que el demandante cumplió con los deberes que le imponía la convención o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos»* (minuto 10:58:25 Cd, *ibídem*)

En ese orden, al comparar el argumento principal expuesto por el juez colegiado para confirmar la decisión de primera instancia, con el traído por el recurrente, se advierte una asimetría evidente, dado que la explicación del *ad quem* expresamente alude a la falta de legitimación del

contratante incumplido para incoar la acción resarcitoria del pacto al no asistir el día y la hora acordada para suscribir el instrumento público de venta, mientras el censor plantea la plena prueba del pago del precio de los inmuebles, argumento que no fue el fundamento de la decisión de segundo grado.

En un asunto de similares contornos, la Sala en AC7893 de 19, dic., 2014, radicación n.º 2007-00450-01, explicó:

*«Como con nitidez se aprecia, no acertó el censor en establecer las verdaderas bases de la sentencia cuestionada y, en tal virtud, dejó de combatirlas para, en cambio, dirigir su ataque a fustigar una razón que ni de lejos fue el eje central del razonamiento del ad quem.»*

*En tal orden de ideas, ningún sentido tiene admitir a trámite la censura, puesto que así fuera cierto que el Tribunal erró en la ponderación de las pruebas en ella relacionadas, en la medida que los genuinos basamentos del proveído recurrido en casación se mantienen enhiestos, inane resulta la queja del impugnante.»*

De ese modo, en el planteamiento del cargo se incurrió en falta de técnica que impide su admisión.

### **2.2.3. Conclusión.**

Por las razones esbozadas el cargo se inadmitirá por no atender la carga formal prevista en el orden jurídico.

### **3.3. Tercer cargo.**

#### **3.3.1. Su formulación.**

Está fundado en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso denunciando violación indirecta de la ley sustancial - arts. 1495, 1959, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil y 887, 894 y 895 del Código de Comercio- como consecuencia de error de derecho derivado del desconocimiento de las normas probatorias contenidas en los artículos 165, 244 y 260 del Código General del Proceso *«al omitir el reconocimiento de INVERSIONES ROJAS CAMACHO LTDA como titular de todos los derechos contractuales que tenía PARK CAPITAL INVESTMENTS S.A., en virtud de los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONTADO y del pago de[!] (...)precio total de la venta de dichos inmuebles que 'PIJAO S.A.' recibió 'a satisfacción' según lo expresan los mismos».*

#### **3.3.2. Examen del cargo.**

La formulación del ataque contiene la deficiencia técnica del desenfoque, pues la sentencia del juez colegiado, no desconoció la calidad de cesionaria de la demandante, sino que adujo el incumplimiento de deberes contractuales, que impedía el éxito de la pretensión resolutoria del acuerdo negocial.

Por esta razón, las normas comerciales citadas como sustanciales, carecen de incidencia en el asunto debatido, en tanto se contraen a definir la cesión contractual, sus

efectos y alcances, cuestiones estas que no merecieron reproche para el *ad quem*, ni fueron sustento del fracaso de las pretensiones elevadas por la sociedad demandante.

En razón de lo anterior, ante el evidente desenfoque de la censura, inane resulta el examen de la aludida deficiencia probatoria.

### **3.3.3. Conclusión.**

Las comentadas falencias técnicas determinan la inadmisión del cargo, porque se formuló de modo incompleto.

### **3.4. Cuarto cargo.**

#### **3.4.1. Su formulación**

Está fundado en la causal segunda del artículo 336 del C.G.P. denunciando violación indirecta de la ley sustancial – arts. 1495, 1602, 1603, 1611 y 1625 del Código Civil y 887, 894 y 895 del Código de Comercio- por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de los contratos de promesa de compraventa *«como demostración y prueba de pago del precio total efectuado por PARK CAPITAL INVESTMENTS S.A. a PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. 'PIJAO S.A.' (...) documentos aportados al presente proceso como título por INVERSIONES ROJAS CAMACHO LTDA en su condición de cesionaria de los mismos»*.

En la sustentación del ataque alude a que la violación indirecta devino como consecuencia de un «*error de derecho*» al desconocer los artículos 165, 244 y 260 del Código General del Proceso.

### **3.4.2. Examen del cargo**

La formulación de la censura contiene la deficiencia técnica de entremezclamiento; pues, denuncia la violación indirecta, como consecuencia de un «*error de hecho*», y en su desarrollo expone que se configura por el «*error de derecho*», al desconocer normas probatorias.

Ahora, el desarrollo del cargo, no logra identificar claramente a qué tipo de error corresponde el yerro endilgado, ni cuál es la diferencia de los demás cargos invocados en la demanda de casación.

Por lo demás, esta censura también adolece de desenfoque porque se dejan enhiestas las razones del tribunal para confirmar la sentencia de primera instancia. Memórese que, la principal razón por la cual se confirmó la sentencia de primer grado, estuvo dirigida a considerar que *«sobre la base que la asistencia a la Notaría 32 de esta ciudad el 1º de junio de 2011 para suscribir la escritura pública de los inmuebles, correspondía a una prestación radicada en cabeza de cada uno de los contratantes, ciertamente debía la demandante acreditar que cumplió tal prestación o que se allanó a cumplirla en la forma y términos debidos, cosa que en este asunto no ocurrió y contrario a lo que pretende hacer ver el impugnante, tal omisión sí corresponde a un incumplimiento culposo de su parte (...). Las anteriores circunstancias*



*ponen de manifiesto que tal y como lo adujo el juez de la primera instancia, la parte demandante no tiene legitimación en la causa por activa para demandar la resolución ni el cumplimiento del contrato objeto de la Litis» (minuto 11:04:00, Cd ibd.), contra lo cual, el recurrente guardó absoluto silencio.*

En ese orden, el cargo no fue formulado conforme a los señalamientos formales contenidos en el artículo 344 del Código General del Proceso.

### **3.4.3. Conclusión**

Por las deficiencias técnicas aludidas, se inadmitirá esta censura.

### **3.5. Quinto y sexto cargo.**

La Sala desarrollará conjuntamente estos ataques porque ambos contienen la misma falencia formal.

#### **3.5.1. Su formulación.**

Se invoca la causal tercera del artículo 336 del Código General del Proceso; el quinto cargo, por cuanto la sentencia cuestionada no está en consonancia «*con los hechos de la demanda*»; y el sexto, «*con las pretensiones*» de la misma.

(i) Para sustentar el quinto, sostuvo que dentro del proceso se demostró que la demandada había recibido a satisfacción el precio total de la venta de los inmuebles

objeto del contrato de promesa. También se probó que esa entidad aprobó la cesión de los mencionados acuerdos. Por tanto, concluye que la pretensora *«se encuentra facultada para exigir la devolución de tal dinero»*.

(ii) Como soporte de la sexta y última censura, alegó que en la demanda se solicitó la restitución de los dineros que la convocada había recibido en virtud de los contratos de promesa de compraventa, y que dicho asunto *«no fue resuelto ni en primera ni en segunda instancia pese a que este punto fue una (sic) de los REPAROS que fundamentaron el recurso de apelación»*.

### **3.5.2. Examen de los cargos quinto y sexto.**

En estas censuras también existen insalvables falencias que impiden su admisión, porque no dan cuenta del yerro denunciado.

Tratándose de la inconsonancia en el ámbito del recurso extraordinario de casación, esta Corte ha dejado explicado que:

*«[C]omo regla general, no puede edificarse frente a sentencias absolutorias, las cuales, como es obvio, traducen la negación del derecho pretendido, sin que interesen a esta causal los motivos que haya tenido el juzgador para arribar a esa decisión. "Siempre que el sentenciador resuelva sobre la totalidad del litigio -ha precisado la Sala-, no existe ninguna transgresión al principio de la congruencia entre lo pedido y lo resuelto, como quiera que, en tal caso, se cumple a plenitud con la función jurisdiccional en ese*

*proceso, sin que para ello tenga trascendencia si al decidir se acogen o se deniegan las pretensiones de la demanda, pues, en el evento de que el fallo sea adverso al actor, éste no resulta incongruente, ya que 'distinto de no decidir un extremo de la litis es resolverlo en forma adversa al peticionario. En el primer caso el fallo sería incongruente y, en consecuencia, podría ser atacado en casación con base en la causal segunda; en el otro no, puesto que el fallo adverso implica un pronunciamiento del sentenciador sobre la pretensión de la parte, que sólo podría ser impugnado a través de la causal primera si con él se violó directa o indirectamente la ley sustancial. De lo contrario se llegaría a la conclusión de que el fallo sólo sería congruente cuando fuera favorable a las pretensiones del demandante, lo que a todas luces es inaceptable' (LII, 21; CXXXVIII, 396 y 397)" (CCXLIX, Vol. I, 748)». (CSJ SC, 19 ene. 2005, rad. 7854).*

Conforme con ello, cuando el cargo formulado en casación es inconsonancia del fallo, es necesario reseñar claramente los puntos o aspectos respecto de los cuales la decisión resulta extraña a la controversia o a los extremos litigiosos no resueltos por el juzgador; esto es, debe dar cuenta de la imposición de una condena ajena o excesiva, o de la omisión de resolución de alguna excepción de mérito, cuando a ello haya lugar, o bien porque se negaron las pretensiones, tras el acogimiento de excepciones que no podían ser declaradas oficiosamente.

Es oportuno recordar que el mencionado desacierto tiene lugar cuando hay desconocimiento de los preceptos procesales que establecen los límites dentro de los cuales el *iudex* debe desarrollar su función. Por ello, la doctrina especializada ha considerado ese desatino como un

verdadero «exceso de poder» al momento de definir el asunto debatido, pues el juez se halla «desprovisto del poder de pronunciar más allá de los límites dentro de los cuales está contenido el tema de la controversia»<sup>2</sup>.

Como bien se sabe, el juicio civil comporta una relación jurídico-procesal en virtud de la cual, la actividad de las partes y el campo decisorio del fallador quedan sometidos a los términos de la demanda y su contestación.

La sentencia, por su parte, es la resolución final emitida por el respectivo juez acogiendo o desestimando la pretensión del actor; en otros términos, constituye la respuesta a través de la cual, el órgano jurisdiccional del Estado se pronuncia sobre el fondo del litigio o define con fuerza vinculante las súplicas formuladas por los litigantes en el correspondiente momento procesal.

Esa facultad del sentenciador al momento de emitir su decisión, sin embargo, está demarcada, entre otras normas, por los artículos 281 y 282 de Código General del Proceso, antes 305 y 306 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando el juzgador transgrede las anteriores pautas de conducta, incurre en la causal de incongruencia, constitutiva de un error de procedimiento, pues aunque las referidas reglas no le señalan al funcionario judicial cuál

---

<sup>2</sup>CALAMANDREI, Piero. La Casación Civil. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina, 1945. Pág. 266.

debe ser el sentido de su decisión, si le indican los límites que debe observar para emitirla.

Por ello, cuando se plantea la existencia del aludido vicio como causal de casación, según lo ha precisado la Sala, es necesario *«(...) realizar 'el cotejo objetivo entre lo pedido por el actor, el fundamento fáctico de las súplicas, las excepciones aducidas por el demandado y las que, sin requerir ser invocadas, resulten probadas en el proceso, por una parte, y el contenido concreto de la decisión del juzgador, por la otra, en orden a determinar si evidentemente se ha materializado alguna distorsión, defecto o exceso que habilite al interesado para aducir esta causal en el recurso extraordinario'<sup>3</sup>»*.

Auscultada la censura, se advierte que fue formulada con insuficiencia de contenido, lo cual denota insalvable ineptitud para ser admitida, por las razones que a continuación se exponen:

(i) Los comentados rasgos definitorios de la incongruencia son por entero ajenos a las alegaciones del recurrente, quien omitió señalar los aspectos del litigio que denuncia como desatendidos por el tribunal en la sentencia impugnada, para desestimarle sus pretensiones.

En efecto, el censor prescindió totalmente de todo laborío de contrastación de lo decidido por el *ad quem* con lo reclamado en la demanda, y con el supuesto fáctico alegado para fundar el *petitum*.

---

<sup>3</sup> CSJ SC14426-2016, rad. 2007-00079-01.

Al examinar la sustentación del cargo no se halla ninguna relación entre aspectos que revelen desarmonía entre lo planteado por los litigantes como materia de controversia propia de un proceso contractual, con lo decidido en el fallo censurado, el cual desestimó la totalidad de las pretensiones, al no encontrar acreditada la legitimación de la demandante para incoar la acción resolutoria, por ser contratante incumplido.

(ii) Los ataques se circunscribieron a reiterar nuevamente la posición de la actora, referente al reconocimiento del pago del precio y la pretensión de que sea devuelto, por ser la demandante cesionaria legítima de la promitente compradora inicial, lo que impone su inadmisión dado que omitió cuestionar los argumentos contenidos en la sentencia del tribunal.

(iii) En lo que a la providencia de segundo grado corresponde, el fallo atacado no abordó la temática referente a la prueba del pago del precio, sino la inasistencia a la Notaría para suscribir el instrumento público de compraventa, a lo que se suma que por ser una decisión totalmente absolutoria, guarda completa congruencia con las pretensiones de la demanda.

La Corporación sobre el tema tiene dicho que *«como es fácil advertirlo, siempre que el sentenciador resuelva sobre la totalidad del litigio, no existe ninguna trasgresión al principio de la congruencia entre lo pedido y lo resuelto, como quiera que, en tal caso, se cumple a plenitud con la función jurisdiccional en ese proceso, sin que para ello*

*tenga trascendencia si al decidir se acogen o se deniegan las pretensiones de la demanda, pues, en el evento de que el fallo sea adverso al actor, éste no resulta incongruente, ya que 'distinto de no decidir un extremo de la litis es resolverlo en forma adversa al peticionario. En el primer caso el fallo sería incongruente y, en consecuencia, podría ser atacado en casación con base en la causal segunda; en el otro no, puesto que el fallo adverso implica un pronunciamiento del sentenciador sobre la pretensión de la parte, que sólo podría ser impugnado a través de la causal primera si con él se violó directa o indirectamente la ley sustancial. De lo contrario se llegaría a la conclusión de que el fallo sólo sería congruente cuando fuera favorable a las pretensiones del demandante, lo que a todas luces es inaceptable' (G.J. T. LII, pág. 21 y CXXXVIII, págs. 396 y 397).» (G.J. t. CCXLIX, Pág. 739, reiterado en las sentencias de casación números 22 de 15 de marzo de 2004, expediente 7132 y 166 de 24 de noviembre de 2006, expediente 9188-01).*

En ese orden, el yerro del recurrente se torna evidente, ya que el juzgador no abordó ninguna de las temáticas aducidas en el recurso de casación. Por el contrario, al auscultar el tema relativo a la legitimación de ambos contendores, no encontró acreditada la de la demandante, razón por la cual, confirmó la desestimatoria de primer grado.

Bien se sabe que la legitimación en la causa, como elemento material para la sentencia de mérito estimatoria, implica el examen de la titularidad del derecho sustancial invocado por el demandante, que deberá ser resuelto en la sentencia. Significa la absoluta coincidencia entre la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial

otorgada por el derecho de fondo, estudio que abordó el *ad quem* con las consecuencias conocidas.

La conclusión anterior está en plena armonía con lo sostenido por esta Sala, en el sentido de que *«como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión»* (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519).

En ese orden, en la sentencia no se incurrió en el vicio de procedimiento de inconsonancia al estudiar si la parte actora estaba o no legitimada para ejercer la acción contractual invocada, y concluir que no lo estaba, razón por la cual denegó los pedimentos de la demanda.

Por lo demás, el impugnante se desentendió de acreditar los errores denunciados; apenas señaló las razones por las cuales debía proferirse sentencia favorable a sus pretensiones; obviando la técnica propia de la causal de inconsonancia invocada.

### **3.5.3. Conclusión.**

Ambos cargos se inadmitirán por no contener los requisitos formales legales previstos en el orden jurídico.



#### **4. Conclusión final.**

Las reseñadas incorrecciones de los seis cargos propuestos en la demanda de casación formulada por la parte convocante y recurrente, imponen la inadmisión del libelo, con apoyo en el numeral 1 artículo 346 del Código General del Proceso, por no reunir los requisitos formales.

#### **5. Anotación adicional.**

De otra parte, no es procedente seleccionar el asunto para eventual casación de oficio, como lo solicita de manera subsidiaria el censor en cada uno de los cargos, porque no se evidencia la estructuración de alguno de los supuestos consagrados en el último inciso artículo 336 del Código General del Proceso, según el cual la Corte *«podrá casar la sentencia, aún de oficio, cuando sea ostensible que la misma compromete gravemente el orden o el patrimonio público, o atenta contra los derechos y garantías constitucionales.»*

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR INADMISIBLE** la demanda de casación formulada por la parte demandante frente a la

sentencia proferida en audiencia el 27 de septiembre de 2018 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá dentro del proceso verbal de resolución de contrato incoado por Inversiones Rojas Camacho Ltda., contra Pijao Grupo de Empresas Constructoras S.A.

**SEGUNDO. DEVOLVER EL EXPEDIENTE** a la Corporación de origen, lo cual deberá hacer la Secretaría.

**Notifíquese,**



**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

Presidente de Sala



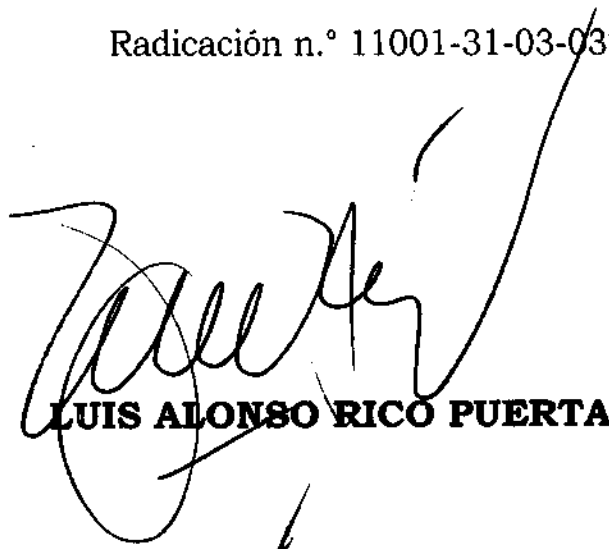
**MARGARITA CABELLO BLANCO**



**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

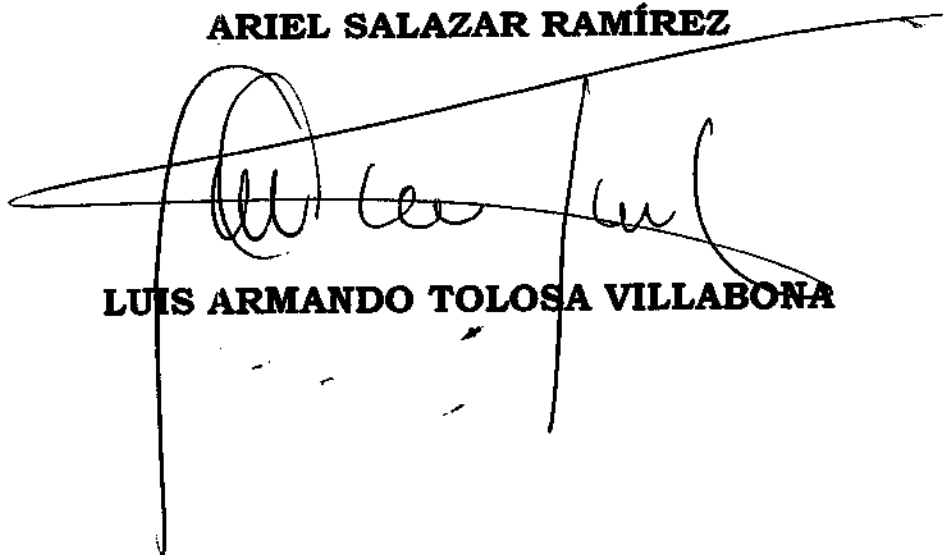


**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**



**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**AUSENCIA JUSTIFICADA**  
**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**



**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**