



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

AC4265-2022

Radicación n.º 11001-31-99-001-2020-43285-01

(Aprobado en sesión de primero de septiembre de dos mil veintidós)

Bogotá, D.C., diez (10) de octubre dos mil veintidós (2022).

Se decide sobre la admisión de la demanda de casación presentada por los actores frente a la sentencia de 4 de noviembre de 2021, dictada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso declarativo que promovieron Carlos Fernando Faccini Orozco y otros contra Seyteco S.A.S.; Inversiones Cafí S.A.; Puerta de Rosales S.A. – en liquidación, y los patrimonios autónomos “Fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites” y “Fideicomiso Recursos Proyecto Uraku Suites”, cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

Los demandantes, diecisiete personas naturales y tres personas jurídicas de derecho privado, solicitaron (i) reconocer la ineficacia de la cláusula que dejaba indeterminada la fecha de la entrega de las unidades habitacionales que conforman el proyecto inmobiliario “Uraku Suites”; (ii) declarar terminados los contratos de compraventa que cada uno de ellos celebró con las convocadas, «*como consecuencia del incumplimiento de la garantía por no entrega del inmueble*»; y (iii) ordenar la restitución de los dineros entregados «*para la adquisición de apartamentos*».

2. Fundamento fáctico.

En sustento de sus súplicas, los actores dijeron haber celebrado sendos contratos de vinculación a un proyecto inmobiliario denominado “Uraku Suites”, el cual se desarrollaría a través de una estructura fiduciaria en la que participaron Seyteco S.A.S. e Inversiones Cafí S.A. como fideicomitentes, dando lugar a la creación de los patrimonios autónomos “Fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites” y “Fideicomiso Recursos Proyecto Uraku Suites”, ambos administrados por Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

El propósito de los convocantes era adquirir «*un apartamento vivienda (...) para su uso familiar, doméstico o empresarial, es decir, como consumidores finales en el fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites, y para tal fin se vincularon mediante los mencionados contratos, adquiriendo la calidad de beneficiarios de área del Fideicomiso Recursos Proyecto Uraku Suites, con el propósito de que a la terminación del proyecto el fideicomitente le haga entrega material de las unidades inmobiliarias cuyos números y características quedaron en*

cada uno de los contratos, y que Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera [de ambos patrimonios autónomos] efectuara la transferencia del derecho de dominio mediante escritura pública a los beneficiarios de área».

Sin embargo, para la fecha de presentación de la demanda no se habían otorgado los títulos con vocación translaticia, ni mucho menos se había efectuado la entrega de los inmuebles, *«incumpliendo por parte del patrimonio autónomo y las fideicomitentes el contrato de vinculación [y transgrediendo] de manera flagrante el estatuto del consumidor».*

3. Actuación procesal.

3.1. Notificada del auto admisorio de la demanda, la vocera de los fideicomisos demandados excepcionó *«debido cumplimiento a las estipulaciones contractuales (...); «Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos (...) no puede ser responsable por trámites pendientes de terceros»; «no existe incumplimiento contractual por parte de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos (...), y «los contratos de vinculación suscritos por los aquí demandantes no contiene[n] cláusulas abusivas».*

Las demás convocadas guardaron silencio.

3.2. Mediante fallo de 18 de diciembre de 2020, la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio reconoció la falta de legitimación en la causa de Puerta De Rosales S.A. – en liquidación, y declaró que las demás demandadas *«vulneraron*

los derechos del consumidor», razón por la cual les ordenó restituir a los beneficiarios de área los dineros por ellos entregados, indexados de acuerdo con la variación del IPC.

4. Sentencia impugnada.

Al resolver los recursos de apelación que propusieron una de las convocantes (Hanna Patricia Ramírez de Navas) y los patrimonios autónomos demandados, la colegiatura *ad quem* revocó la decisión de primera instancia y dispuso en su lugar «*negar las pretensiones de la demanda por falta de acreditación de la vulneración de los derechos del consumidor*». Para soportar esa conclusión, expuso los siguientes argumentos:

(i) Es innegable que los demandantes «*pueden ser considerados como consumidores, por cuanto no se desvirtuó probatoriamente que ellos, entre los que se incluyen personas naturales y jurídicas, no fueran los destinatarios finales de las unidades inmobiliarias del proyecto Uraku Suites, [ni] la parte pasiva adosó medios de convicción que indicaran que la adquisición de los bienes raíces estuviere ligada intrínsecamente a la actividad económica ejercida por alguno de los demandantes, tal como lo exige el numeral tercero del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011, máxime que el inciso cuarto del artículo 4 ibidem preceptúa que “[l]as normas de esta ley deberán interpretarse en la forma más favorable al consumidor*”, lo que implica que la carga de demostrar la falta de la calidad de destinatario final de los actores debían ser cumplida por el extremo pasivo».

(ii) La revisión del clausulado de los contratos permite descartar que «*sean abusivas las condiciones establecidas para la transferencia por escritura pública del dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias del proyecto Uraku Suites, puesto que,*

además de haber sido sometidas a un examen previo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, no produjeron un desequilibrio contractual injustificado en perjuicio de los consumidores ni afectaron que estos pudieran ejercer sus derechos. Lo anterior se debe a que, contrario a lo afirmado por el juzgador de primera instancia (...) no se confirió a los fideicomitentes o a la fiduciaria las facultades de (a) vincular a los consumidores a los contratos aun cuando aquellos no cumplieran sus obligaciones o (b) determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajustaba a lo estipulado en el mismo».

(iii) Por esa vía, «no es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de los apartamentos, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado. De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad».

(iv) Ya en lo que concierne «al incumplimiento de la garantía por la falta de entrega de los bienes raíces que fueron objeto de los contratos de vinculación (...) la Sala encuentra que no se reúnen los presupuestos fácticos y jurídicos para que se emita aquella declaración», dado que «las prestaciones surgidas a cargo del fideicomitente de efectuar la entrega material y la transferencia del derecho real de dominio de la unidad privada al beneficiario están sujetas a condiciones suspensivas, [pues] tan solo cuando se reúnan los requisitos financieros,

técnicos, jurídicos y administrativos del proyecto inmobiliario se podrá cumplir la finalidad de la fiducia mercantil»

(v) Si bien en este trámite quedó demostrado que «los accionantes, mediante los contratos de vinculación suscritos entre el 2010 y el 2014, adquirieron los derechos a recibir, como beneficio de área, la propiedad de las unidades inmobiliarias del proyecto Uraku Suites y su entrega material, los cuales todavía no han sido obtenidos», lo cierto es que «la anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento de la garantía legal prevista en el Estatuto del Consumidor. Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los apartamentos está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario».

(vi) Obviando la necesidad de acreditar esa circunstancia, «en el plenario no se aportó ni practicó prueba alguna que corroborara, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que las unidades inmobiliarias hubieran sido terminadas, para lo cual no bastaba la acreditación de la finalización de la obra de construcción del edificio, sino que además se requería la demostración de la posibilidad jurídica de la entrega jurídica de los bienes y de la suscripción de las escrituras públicas de transferencia del dominio».

(vii) A pesar de que la Alcaldía Local de Chapinero otorgó permiso de ocupación al proyecto “Uraku Suites”, lo que sugiere la cabal terminación de las obras constructivas, lo cierto es que «de esa circunstancia no se extrae que se reunieran las condiciones para la entrega jurídica de dichos bienes. En efecto, de la revisión de los folios de matrícula de los apartamentos que conforman ese edificio se observa que están inscritas anotaciones como una

hipoteca abierta (...) y embargo ejecutivo con acción real (...) adelantado en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de esta ciudad».

(viii) En razón de lo anterior, «se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de las unidades inmobiliarias del edificio Uraku Suites ni tampoco para que se suscribieran las escrituras públicas de transferencia de la propiedad de esos bienes raíces a los beneficiarios de área, por cuanto todavía está a cargo de los fideicomitentes la realización de las actividades que conduzcan a la cancelación de dichas anotaciones, de conformidad con lo estipulado en los contratos de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario».

5. Demanda de casación.

La convocante interpuso oportunamente el recurso extraordinario de casación. Tras su admisión, enarboló dos cargos; con fundamento en las causales primera y segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

1. Fundamentación de la demanda de casación.

La fundamentación técnica de las causales de casación exige que el impugnante demuestre la presencia de yerros que comprometan la legalidad de la decisión cuestionada, tanto en la aplicación de las normas de derecho sustancial (yerros *in iudicando*), como en la actividad procesal connatural al juicio (errores *in procedendo*).

Para atender ese cometido, el inconforme deberá observar, invariablemente, los requerimientos señalados por la ley procesal y por la jurisprudencia para la apropiada sustentación del remedio extraordinario, dentro de los cuales cabe destacar:

(i) La formulación, por separado, de los respectivos cargos, con la especificación, de forma clara, precisa y completa, de los fundamentos de cada acusación, que deben armonizar con alguno de los cinco motivos de casación previstos en el precepto 336 del estatuto adjetivo.

(ii) En caso de denunciar la infracción de normas de derecho sustancial regulatorias del litigio, como consecuencia de errores jurídicos (vía directa), o yerros fácticos o de derecho (vía indirecta), es necesario incluir la disposición legal que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, haya sido transgredida, sin que sea necesario integrar una proposición jurídica completa.

(iii) Si se elige la vía directa, *«el cargo se circunscribe a la cuestión jurídica sin comprender ni extenderse a la materia probatoria»*.

(iv) Ahora, si se afirma que la violación ocurrió por la vía indirecta, por desaciertos de hecho y de derecho, es decir, los comprendidos en los supuestos de la causal segunda del precepto 336 del estatuto procesal, no es admisible referirse a aspectos fácticos no debatidos en las instancias.

(v) En lo que tiene que ver con el «*error de derecho*», que se materializa cuando, en la actividad de valoración jurídica de los medios de convicción –aducción, incorporación y apreciación– se contrarían las reglas legales que gobiernan el régimen probatorio¹ es menester señalar las normas de esa misma naturaleza que se consideran quebrantadas, así como hacer una explicación sucinta de la manera en que lo fueron.

(vi) A su turno, si se denuncia un «*error de hecho*», esto es, el que se exterioriza en la valoración del contenido material de las pruebas legal y oportunamente allegadas al juicio², deberá manifestarse en qué consiste y cuáles son, en concreto, las pruebas o piezas procesales sobre las que recayó el desacierto en la actividad de apreciación.

Asimismo, a fin de probar la pifia fáctica, habrá de evidenciarse que, respecto del escrito introductorio del proceso, su contestación o los medios de prueba, hubo pretermisión o suposición total o parcial, o que su materialidad fue alterada, ya por adición o cercenamiento de expresiones o frases, o tergiversación arbitraria o ilógica de su contenido. Igualmente se debe especificar lo inferido por el juzgador de cada medio de conocimiento, y señalar su tenor material, con el fin de exteriorizar en qué consistió la alteración de la prueba.

(vii) El cargo por error de hecho, además, debe comprender la totalidad de las deducciones probatorias

¹ *Cfr.* CSJ AC8716-2017, 18 dic., entre otras.

² *Cfr.* CSJ SC8702-2017, 20 jun., entre otras.

sobre las cuales se apoyó la providencia discutida (*completitud*), enfilarse con precisión absoluta hacia dichas conclusiones (*enfoque*), y demostrar la dimensión del error, de modo que se muestre tan grave y notorio que su sola exhibición sugiera que las tesis del tribunal son contraevidentes³.

Igualmente, en el evento de soportarse la acusación en la preterición u omisión de apreciación de pruebas incorporadas al plenario, se requiere identificar esos medios de convicción, así como su contenido, en aquello que guarde relación con los hechos referidos como no probados en el fallo impugnado, y que tengan incidencia en la resolución que haya sido adoptada.

(viii) Los cargos por incongruencia de la sentencia con los hechos o las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio (causal tercera) y por transgresión a la prohibición de la *reformatio in pejus* (causal cuarta), no pueden gravitar alrededor de apreciaciones probatorias.

(ix) Si se fustiga la decisión del tribunal por haber sido proferida en un juicio viciado nulidad, ha de tenerse en cuenta que el motivo de invalidación no puede haberse saneado, en los términos que prevén los artículos 135 y 136 del estatuto procesal civil actualmente vigente.

³ Cfr. CSJ SC, 9 ago. 2010, rad. 2004-00524-01, entre otras.

(x) El censor tiene la carga de evidenciar el alcance del desacierto esgrimido en el sentido decisorio (*trascendencia*), para lo cual, acreditado alguno de los motivos aducidos como sustento de la casación, debe explicarse por qué el fallo definitivo habría de ser distinto del cuestionado, además de favorable a los intereses del recurrente.

En resumen, como lo ha sostenido la Sala:

*«[P]ara que la casación pueda alcanzar sus fines propios, para que sea dado a la Corte entrar a estudiar el recurso en el fondo, no basta con que se haya interpuesto, concedido y admitido, ni tampoco que se presente una demanda a manera de alegato de conclusión, ya que se trata de un recurso eminentemente extraordinario y no de una tercera instancia del proceso, sino que es menester que esa demanda llene todos los requisitos formales exigidos por la ley para ella, **cuya omisión total o parcial conduce, por mandato expreso de la misma ley, a la inadmisión de la que ha sido defectuosamente aducida**» (CSJ AC, 28 nov. 2012, rad. 2010-00089-01).*

2. Síntesis de las censuras.

2.1. Cargo primero.

Tras denunciar la infracción directa de «los artículos 6, 11 num.6º, 38, 42 y 43 de la ley 1480 de 2011 », los actores adujeron que el tribunal, «*habiendo entendido rectamente la norma sustancial de rango legal que establece los requisitos para que exista una relación de consumo (...), es decir la premisa mayor norma (sic) jurídica (...), al momento de subsumir los hechos del litigio dentro de aquella aparece la equivocación, puesto que en la especie litigiosa “sub examine” lo que debía tener en cuenta era la violación del clausulado contractual respecto y frente a las normas del Estatuto del Consumidor (...) y no el*

cumplimiento de los requisitos admirativos (sic), técnicos, jurídicos y financieros del contrato»

A ello agregaron que *«la conclusión decisoria del Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil en el sentido de que, porque no se dieron las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y administrativas el mencionado contrato de vinculación está sujeto a condición suspensiva, las sociedades demandadas, por lo demás expertas en este tipo de proyectos, no vulneraron los derechos del consumidor y en consecuencia las exonera de cualquier responsabilidad (...), deriva de una deplorable equivocación de diagnosis jurídica –calificación errónea acompañada de desenfocada aplicación– que además de mostrarse evidente e intuitiva, reviste la necesaria relevancia en la medida que de la misma es consecuencia única, directa e inevitable tal conclusión (sic)».*

En ese sentido, aun cuando *«el cumplimiento del contrato está sujeto acaecimiento de la condición suspensiva, no le es dable a los predisponentes condicionar[lo] de tal manera que el cumplimiento de la obligación se torne imposible, que el clausulado en sí mismo impida ejercer los derechos de los consumidores (Beneficiarios de Área), es así como el artículo 38 de la Ley 1480 de 2011 dispone que le está prohibido al predisponente contractual (Fiduciaria y Fideicomitentes) incluir cláusulas que excluyan su responsabilidad, como por ejemplo la fecha de la firma de la escritura pública, la cual no es determinada, sino que incluye una fecha determinable a “la terminación de la obra” (...), pero vuelve y la condiciona a una supuesta orden o instrucción de los fideicomitentes, pero vuelve y la condiciona al cumplimiento de requisitos administrativos, técnicos, financieros y jurídicos, siendo su obligación realizar el acto de transferencia, es decir sustrayéndose indirectamente de su obligación, la cual es transferir el inmueble mediante escritura pública, afectando [el ejercicio de los derechos del consumidor]».*

2.2. Cargo segundo.

Acusaron los recurrentes la sentencia del *ad quem* «por violación indirecta de la ley sustancial por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de una prueba, al dar por probado sin estarlo que la Superintendencia Financiera aprobó los contratos, medio de prueba inexistente en el proceso, en contravía de lo establecido en los artículos 164, 165, 170 y 171 del Código General del Proceso».

Para desarrollar esa crítica, sostuvieron que el tribunal asignó un rol protagónico a la aprobación, por parte de la Superintendencia Financiera, de la estructura contractual a la que se vincularon como beneficiarios de área, perdiendo de vista que «la mencionada “prueba” no obra en el expediente, y adicionado a que los mencionados contratos nunca fueron aprobados por dicha entidad y jamás fueron enviados para su revisión por parte de la fiduciaria, [lo que] lleva a tres conclusiones contrarias que constituyen el error de hecho manifiesto y trascendente».

3. Análisis conjunto de las censuras.

3.1. En líneas generales, el argumento del tribunal puede resumirse de la siguiente forma:

(i) En los contratos de vinculación celebrados entre las partes en contienda se incluyó un pacto que supeditaba la escrituración y la tradición –entendida en los términos del artículo 922 del Código de Comercio– de las unidades inmobiliarias (apartamentos residenciales) del proyecto “Uraku Suites”, al cumplimiento de ciertos requisitos de carácter financiero, técnico y jurídico.

(ii) Ese condicionamiento, que fue informado y aceptado por los beneficiarios de área, no puede considerarse abusivo, en tanto: (a) los contratos fueron sometidos a un examen previo por parte de la Superintendencia Financiera, orientado a evitar la inclusión de cláusulas de ese linaje; (b) el pacto no produce «*un desequilibrio contractual injustificado en perjuicio de los consumidores*»; y, (c) contrario a lo afirmado por la delegatura *a quo*, no es posible subsumir aquel acuerdo en alguna de las hipótesis que consagran los numerales 6 y 7 del artículo 43 de la Ley 1480 de 2011⁴.

(iii) Dadas las características de la fiducia inmobiliaria, la tradición de las unidades construidas debe quedar supeditada al cumplimiento de ciertas «*condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto había finalizado*». De ahí que «*en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de los apartamentos*».

(iv) Para poder concluir, en el marco de una acción de protección al consumidor, que «*el productor y/o proveedor no realizó la entrega oportuna del producto objeto del contrato de vinculación*», incumpliendo así la garantía legal, resulta imperativo acreditar que esas «*condiciones financieras, técnicas y jurídicas*» se habían verificado cabalmente, nada de lo cual quedó demostrado en este juicio. Por tanto, no es viable

⁴ A cuyo tenor: «*Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que: (...) 6) Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones; 7) Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo*».

colegir que los derechos como consumidores de los beneficiarios de área se vieron vulnerados.

3.2. Perdiendo de vista la estructura de ese argumento, en su primer cargo los recurrentes reprocharon el fallo de segundo grado por vincular la oportunidad de la transferencia inmobiliaria a «*una orden de los fideicomitentes, la cual puede llegar o no llegar*, crítica que se muestra desenfocada, porque el *ad quem* subordinó la exigibilidad de las prestaciones a cargo de las convocadas a la realización de algunas variables objetivas, que no dependían de la voluntad de Seyteco S.A.S. o Inversiones Cafí S.A.

A renglón seguido, la incompatibilidad conceptual entre el primer cargo y la sentencia se hizo más evidente, porque en lugar de enfrentar los planteamientos del tribunal, los impugnantes se limitaron a reprocharlo por «*evaluar el contrato frente a las normas contractuales (sic)*», es decir, sin tener en cuenta el régimen especial de protección al consumidor. Pero, según queda evidenciado en los apartes del fallo de segunda instancia transcritos *supra*, allí se dedicaron amplias reflexiones a entroncar las disposiciones especiales de la Ley 1480 de 2011 con la situación fáctica descrita en la demanda, laborío al que los recurrentes no se refirieron.

Esa desconexión entre los embates de los casacionistas y la motivación de la sentencia recurrida es contraria al rigor técnico de este remedio excepcional, el cual exige del recurrente la formulación de

«(...) una crítica concreta y razonada [que] guarde adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar, vale decir que se refiera directamente a las bases en verdad importantes y decisivas en la construcción jurídica sobre la cual se asienta la sentencia, habida cuenta de que si blanco del ataque se hacen los supuestos que delinea a su mejor conveniencia el recurrente y no a los que constituyen el fundamento nuclear de la providencia, se configura un notorio defecto técnico por desenfoque que conduce al fracaso del cargo correspondiente (sentencia 06 de 26 de marzo de 1999); criterio que la Corte ha reiterado en muchos pronunciamientos, entre otros, en los fallos de 7 de noviembre de 2002, exp. 7587, y 28 de mayo de 2004, exp. 7101, para citar solo algunos» (Casación Civil, sentencia de 5 de abril de 2010, Exp. 50001-31-03-002-2001-04548-01)» (CSJ SC, 20 sep. 2013, rad. 2007-00493-01).

3.3. Como secuela de ese ataque desenfocado, los argumentos que realmente expuso el tribunal –y que se reconstruyeron en el numeral 3.1. que antecede– no fueron verdaderamente refutados. Ello es especialmente notorio en frente a la prueba de la realización efectiva de las susodichas «condiciones financieras, técnicas y jurídicas», temática que constituyó el motivo determinante para denegar las pretensiones, pero que no fue mencionada en el primer cargo.

Cabe anotar que la comentada omisión no se limita a la orfandad demostrativa que reconoció el *ad quem* –pilar fáctico de la sentencia, que, por su naturaleza, no podría discutirse por la senda de la causal primera–, sino que se hace extensiva a la necesidad misma de acreditar esas variables, puntal que obviaron discutir los actores, al menos a través de racionios sólidos, concretos y fundados.

Un reproche técnico similar cabe hacer al cargo segundo, pues allí se criticó una sola de las premisas que sirvieron al *ad quem* para descartar la abusividad de las cláusulas predispuestas por la fiduciaria (la aprobación de los contratos por parte de la Superintendencia Financiera), dejando totalmente incólume las dos razones adicionales que sirvieron como sustento de aquella conclusión, a saber, que las convenciones no habían generado «*un desequilibrio contractual injustificado en perjuicio de los consumidores*», y que lo allí convenido no encuadraba en las hipótesis del artículo 43-6 y 43-7 de la Ley 1480 de 2011 (que fueron las normas que se citaron en el fallo estimatorio de primera instancia).

Esos ataques fragmentarios, que no abarcan de manera integral los pilares centrales de la motivación del fallo confutado, revelan el incumplimiento de otra exigencia formal del recurso de casación. No se olvide que, conforme lo tiene decantado el precedente, en esta sede extraordinaria es imperativo para el recurrente

«(...) desandar los pasos del tribunal para derruir todos y cada uno de los pilares que sirven de apoyo a la decisión que clausuró la segunda instancia, porque en la medida en que alguno de sus argumentos basilares se mantenga incólume, la presunción de legalidad y acierto que ampara la labor de esa colegiatura se torna intangible para la Corte (...). “La competencia que el recurso de casación otorga a la Corte, no abre un debate sin límite como si fuera un *thema decidendum*, todo lo contrario, el fallo del Tribunal atrae sobre sí la censura, como *thema decisum*».

La demanda de casación delinea estrictamente los confines de la actividad de la Corte, la que desarrolla su tarea de velar por la cabal aplicación del derecho objetivo y la preservación de las garantías procesales, según sea la causal alegada. Siguese de ello, que no puede la Corte abordar un examen exhaustivo de todo

el litigio, sino que su misión termina donde la acusación acaba, y si tal impugnación es deficitaria, porque algunos argumentos o elementos probatorios invocados por el Tribunal quedaron al margen de la censura, porque fueron omitidos por el casacionista, que respecto de ellos dejó de explicar en qué consiste la infracción a la ley, cuál su incidencia en el dispositivo de la sentencia y en qué dirección debe buscarse el restablecimiento de la normatividad sustancial vulnerada, no puede la Corte completar la impugnación. En suma, el ataque en casación supone el arrasamiento de todos los pilares del fallo, pues mientras subsistan algunos, suficientes para soportar el fallo, este pasará indemne» (CSJ SC, 2 abr. 2004, rad. 6985 reiterada en CSJ SC, 29 jun. 2012, rad. 2001-00044-01)» (CSJ AC2680-2020, 19 oct.).

3.4. Como las causales primera y segunda de casación consisten en la violación –directa e indirecta– de la ley sustancial, quien oriente sus críticas por dicha senda deberá demostrar que el tribunal transgredió, al menos, una norma que tenga el referido linaje, debiéndose precisar que, de acuerdo con el precedente consolidado de la Sala,

«(...) una norma es de estirpe sustancial cuando contiene una prescripción enderezada a declarar, crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas concretas» (G.J. CLI, pág.254) y por ende carecen de tal connotación “los preceptos materiales que se limitan a definir fenómenos jurídicos, o a precisar los elementos estructurales de los mismos, o los puramente enunciativos o enumerativos, o los procesales, entre ellos, los de disciplina probatoria” (auto 5 de agosto de 2009, exp. 1999 00453 01; reiterado el 12 de abril de 2011, exp. 11001-3103-026-2000-24058-01)» (CSJ AC4591-2018, 19 oct.).

Aplicando esas premisas al segundo cargo propuesto, también refulge su traspié, porque allí los demandantes no señalaron ninguna norma de estirpe sustancial, «que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, a juicio del recurrente haya sido violada», conforme lo exige el

parágrafo 1.º del artículo 344 del Código General del Proceso, sino que se limitaron a referir la infracción de varias reglas probatorias (los artículos 164, 165, 170 y 171 de ese estatuto procesal), que no crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas concretas (Cfr. CSJ AC3765-2021; CSJ AC663-2021; CSJ AC5162-2019, y CSJ AC5149-2019, entre otras).

En ese escenario, conviene recordar que

«(...) si la transgresión que se invoca versa tan solo sobre normas (...) que de suyo, por su propia índole, no pueden ser las que reconocen el derecho subjetivo del demandante que se dice menoscabado por el fallo que se impugna, y si de otra parte la Corte tiene circunscrita su atribución decisoria por los límites precisos que traza la censura en casación –pues es la demanda punto de partida ineludible de cualquier consideración crítica respecto del juicio jurisdiccional cuya legalidad se controvierte (G. J. T. CXXXVIII, pág. 244, y CXXX, pág. 165)–, pónese así de manifiesto la falta de idoneidad del escrito (...) y la pérdida de toda perspectiva de prosperidad del cargo por este rumbo, lo que hace asimismo ostensible la inutilidad de un trámite posterior que inevitablemente, en cuanto a dicho cargo (...) concierne, tendrá que terminar con el registro en la sentencia del defecto advertido desde un principio» (CSJ AC221, 24 sep. 1998, rad. 7251).

3.5. Para finalizar, destaca la Sala que en el primer cargo sí se relacionaron varias normas sustanciales, como la que impone al productor «asegurar la idoneidad y seguridad de los bienes y servicios que ofrezca o ponga en el mercado, así como la calidad ofrecida» (artículo 6, Ley 1480); la inclusión como garantía legal de la obligación de entrega material del producto (artículo 11-6, *ejusdem*), o la prohibición de incluir cláusulas que permitan al productor o proveedor sustraerse de sus unilateralmente obligaciones, o crear un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor.

Sin embargo, no se explicó de qué manera la aplicación de esos preceptos habría conllevado una decisión judicial distinta, pues aun suponiendo la ineficacia de la cláusula contractual que correlacionaba la escrituración y entrega de los inmuebles a ciertas «*condiciones financieras, técnicas y jurídicas*», no se explicó por qué, prescindiendo de ese pacto concreto, debería entenderse que la obligación de hacer la tradición de las unidades habitacionales del proyecto “Uraku Suites” se encontraba en mora –o, en los términos del citado artículo 11-6, no había sido oportuna–.

El anunciado vacío es sumamente relevante, porque los recurrentes insistieron en dejar sentada la “abusividad” de un pacto que, interpretado en la forma anunciada por ellos, implicaría dejar en la indeterminación la época en la que debería efectuarse la tradición de los inmuebles asignados a los beneficiarios de área; pero no complementaron ese argumento, ilustrando los motivos que imponían concluir que esa tradición debió haberse verificado con anterioridad a la fecha de la presentación de la demanda, como era de rigor para demostrar el incumplimiento de la garantía legal que se invocó como fundamento del *petitum*.

4. Conclusión.

Dadas las deficiencias de técnica reseñadas, es imperativa la inadmisión de la demanda, con apoyo en el artículo 346-1 del Código General del Proceso.

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 presentada por Carlos Fernando Faccini Orozco y otros contra la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

SEGUNDO. Por secretaría remítase el expediente al tribunal de origen.

Notifíquese y cúmplase

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda González Neira

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

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: 20B3723F053C0C98B3A7D2B6479B206C245B41968D71337F68680DAD7B04F6FC

Documento generado en 2022-10-10