



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado Ponente

SC4422-2020

Radicación: 11001-31-03-010-2011-00132-01

Aprobado en Sala virtual de tres de septiembre dos mil veinte

Bogotá, D. C., diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Se decide el recurso de casación de Aura Nayibe, Fruto Eleuterio, César Manuel y María Antonia Mejía López, interpuesto contra la sentencia de 4 de noviembre de 2015, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso ordinario adelantado por Eduardo Giraldo Mejía contra los recurrentes.

1. ANTECEDENTES

1.1. Petition. El demandante solicitó declarar la existencia de un contrato de «intermediación y/o corretaje» inmobiliario, o, en subsidio, uno de «comisión o remuneración». Como consecuencia, condenar a los interpelados a pagar las sumas que se determinan o se establezcan en el proceso. En cualquier caso, con intereses corrientes y moratorios, e indexación.

1.2. Causa petendi. Los demandados eran propietarios del 50% de un predio en esta ciudad. Fallecida su progenitora, heredaron el otro 50%.

El pretensor se enteró del interés de los dueños de enajenar el inmueble. A mediados de 2009, los contactó para informarles, a cambio de una comisión, la posibilidad de conseguir clientes. Aceptada la propuesta se iniciaron las labores de intermediación con la potencial compradora IC Inmobiliaria S.A., o sus empresas vinculadas.

Coordinada una reunión para el 8 de septiembre de 2009, asistieron María Antonia y Fruto Eleuterio Mejía López, en nombre propio y de sus hermanos César Manuel y Aura Nayibe. Así mismo, los representantes de la citada sociedad, Lina Echeverry Botero y Andrés Pizano Gutiérrez.

En el encuentro se definieron los términos de la compraventa, condicionada a la viabilidad de adelantar un proyecto inmobiliario. El 19 de noviembre de 2009, los demandados recibieron la oferta escrita y la indicación verbal de materializarla en el mes entrante.

Aura Nayibe, entre diciembre de 2009 y el 26 de febrero de 2010, *ex profeso*, se ausentó de la escena para presionar un mejor precio. La estrategia rindió sus frutos. La suma de \$24.000'000.000, inicialmente acordada, se aumentó a \$28.000'000.000, quedando de esa manera aceptada según reunión celebrada el 8 de marzo de 2010.

El 6 de abril de 2010, se firmó la respectiva promesa y el 6 de junio, mediante escritura pública 2407 de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, se perfeccionó el contrato. El bien raíz, finalmente, lo adquirió Prodesic S.A., empresa del grupo CI Inmobiliaria S.A., todo producto de la intermediación y diligencia del demandante.

La comisión, resultado de *conseguir y presentar al comprador que efectivamente adquirió el predio*, no ha sido pagada por los enajenantes. Desconocen deberla, no obstante, haber sido pactada.

1.3. Las réplicas. Todos los convocados resistieron las súplicas. Formularon, entre otras, la excepción de falta de legitimación en causa por pasiva. La fundamentaron en que, conforme a la promesa de compraventa, el pago de la remuneración estaba a cargo de la sociedad adquirente.

1.3.1. En lo demás, Aura Nayibe y César Manuel señalaron que en la reunión de 8 de septiembre de 2009, María Antonia y Fruto Eleuterio no eran sus representantes. Tampoco, agregaron, se definió allí la venta del predio ni la intermediación de Eduardo Giraldo Mejía. La decisión de enajenar ocurrió tiempo después. Y gracias a la labor de las comisionistas María Inés París y Olga Muñoz, emprendida en febrero de 2010, se columbró el contrato.

1.3.2. María Antonia, por su parte, negó concertar el encuentro de 8 de septiembre de 2009, simplemente, dice, fue ocasional. Subrayó que no se habló de negociación ni de

la posible venta, ni actuó en nombre de Aura Nayibe y César Manuel. Corroboró, sí, la enajenación, pero debido a la gestión de María Inés París y Olga Muñoz, cuyos honorarios ascendieron al 1% del precio del lote.

Acotó que, en el 2006, la interesada en vender el predio fue su madre, Nohemy López Mejía. Lo ofreció a Henry Cubides Olarte, un vecino, y se firmó una promesa que se frustró. En las negociaciones asistió acompañado del hoy demandante, a la sazón, su empleado.

1.3.3. En el mismo sentido de la anterior, en general, se pronunció Fruto Eleuterio. Aclaró, sin embargo, que la interacción con el actor el 8 de septiembre de 2009, *«se trató de un evento social, más que comercial»*.

1.4. El fallo de primer grado. El 29 de agosto de 2013, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, negó las pretensiones. Para el fallador, ninguna de las pruebas acopiadas permitía seguir que los hermanos Mejía López solicitaron el concurso del precursor, Eduardo Giraldo Mejía, para la enajenación del terreno.

1.5. La sentencia de segunda instancia. Resuelve favorablemente la alzada interpuesta por el actor.

2. RAZONES DEL TRIBUNAL

2.1. En el proceso existían indicios sobre que el pretensor sí presentó una *«oferta verbal para intermediar en*

la venta del predio. El hecho indicador se observaba en distintas contradicciones.

2.1.1. María Antonia señaló que su consanguíneo, Fruto Eleuterio, fue quien la invitó al almuerzo reunión de 8 de septiembre de 2009, pero éste lo negó. Él sostiene que fue aquella, mas, ella lo refutó.

De esto se concluía que *«alguno necesariamente tuvo que comunicarse con el aquí actor para saber de la programación de la cita, el lugar y la hora (...), de lo contrario no había posibilidad que asistieran a la misma»*.

2.1.2. Supuestamente, María Antonia no sabía del motivo del encuentro. Fruto Eleuterio, en cambio, indicó que aquella lo citó para conocer unos posibles adquirentes.

Fruto Eleuterio sostiene que después de la *«primera fallida negociación con Henry Cubides»* no tuvo más acercamientos con el accionante. Empero, si existieron, dado que en el interrogatorio manifestó que al citado almuerzo también concurrió Eduardo Giraldo Mejía.

En ello, para el *ad-quem*, aparecía evidencia de ocultar la real intención. Y no era otra que *«poner en contacto a los vendedores y los posibles compradores del lote»*.

2.1.3. Por su parte, Aura Nayibe puso de presente que el demandante la llamó a comienzos de 2009, para saber si

estaban vendiendo el fundo, pues tenía un cliente. Le contestó que sí y lo mandó a hablar con sus parientes.

2.1.4. María Antonia, además, insistió en que durante la comentada reunión *«no se habló de precio ni de nada»*. Sin embargo, los testigos la desmentían.

2.2. Ciertamente, si algún rezago de duda quedaba en los anteriores indicios, se disipaban con las declaraciones de quienes asistieron al almuerzo reunión.

Andrés Pizano Gutiérrez, interesado en la compra del lote para su empresa, dijo que Eduardo Giraldo Mejía lo invitó a un almuerzo y le presentó a María Antonia y a Fruto Eleuterio. Ahí les transmitió el interés de la compra. Agregó que las conversaciones quedaron en suspenso y se reiniciaron en enero de 2010, por intermedio de Olga Josefina Muñoz y María Inés París Arboleda.

Lina Echeverry Botero, también empleada de la compañía, asistió a la cita. Sostuvo que, Fruto Eleuterio y María Antonia, manifestaron el deseo de realizar la venta y en *«ese momento se comenzó el estudio»*. Puntualizó que Eduardo Giraldo Mejía *«presentó el predio»*, en tanto, las demás personas que participaron después facilitaron el negocio, entre otras, *«María Inés (...) y Olga»*.

2.3. La copropietaria Aura Nayibe, administradora del bien, como lo aceptó, y lo ratificó María Antonia, autorizó en tal calidad a sus hermanos la intermediación del

demandante. Si bien César Manuel no concurrió en las tratativas ni había prueba de su consentimiento, las actuaciones de los demás condóminos lo vincularon. De esa manera resultó la voluntad de «*todos los comuneros*» en el corretaje propuesto por el «*actor vía telefónica*» a la representante de la comunidad.

2.4. Según el Tribunal, el contacto entre vendedores y futuros compradores, propiciado por el precursor, culminó en negociación. Su actividad no la opacaba el concurso de «*otros corredores que ayudaron a concluir la misma*».

En agosto de 2009, inició los acercamientos. El 8 de septiembre, programó el encuentro en un restaurante. Y en noviembre o comienzos de diciembre, se presentó una primera propuesta. Luego, a comienzos de 2010, se concretó el contrato. En ello coincidían el presidente de la constructora y los testigos Andrés Pizano Gutiérrez, María Gloria Afanador Villegas y Lina Echeverry Botero.

Aunque Gregorio Salamanca Peña, designado por la administradora de la comunidad para la representación, declaró que las intermediarias fueron Olga Josefina Muñoz y María Inés París Arboleda, esto no tenía incidencia. La inmediatez de que habla acaeció después, en febrero de 2010, cuando Aura Nayibe le solicitó que las atendiera.

Las actuaciones del pretensor, en suma, redundaron en la compraventa. Antes de la presencia de las otras corredoras, permitida en la legislación para una misma

relación sustancial, la adquirente había conocido el predio y presentado una primera oferta. Es más, tenía *«pleno convencimiento que el negocio ya estaba finiquitado»*.

2.5. En el análisis conjunto de *«todas esas probanzas»*, el *ad-quem* concluye el contrato de corretaje entre el demandante y convocados. También, la obligación de pagar la comisión sobre el *«precio total de venta»* y su falta de pago. Por lo mismo, el fracaso de los *«medios exceptivos»*

Señaló que, acreditada la mediación de otras dos personas, la remuneración debía compartirse, para cada uno \$280'000.000. A falta de pacto expreso, resultado de aplicar el 3% a \$28.000'000.000 (\$840'000.000), que es lo usual conforme a la costumbre mercantil probada. Todo, a cargo de los hermanos Mejía López. Y la razón estribaba en que la entidad compradora nada tuvo que ver con el encargo, así se haya beneficiado de la intermediación.

2.6. Como corolario, el Tribunal revocó la sentencia apelada, reconoció el contrato de corretaje y condenó el pago de la parte proporcional de la comisión, con intereses. Al mismo tiempo, declaró *«no probadas»* las excepciones.

3. LAS DEMANDAS DE CASACIÓN

Los recurrentes sustentaron el medio extraordinario en sendos escritos. Por una parte, Aura Nayibe, César Manuel y Fruto Eleuterio Mejía López, en el único cargo, denunciaron incongruencia del fallo. Por otra, María

Antonia Mejia López, en una acusación, blandió la ausencia absoluta de jurisdicción, y en otra, la violación indirecta de la ley sustancial.

Advirtiendo que fueron replicados por el opositor, actor en el litigio, la Corte estudiará los reproches en orden lógico. Ante todo, los vicios de procedimiento, empezando por el de la impugnante singular, y luego, el del grupo mayoritario. Finalmente, los errores de juzgamiento.

Lo anterior, en el marco del Código de Procedimiento Civil, por ser el estatuto vigente para la época en que se profirió la sentencia y se elevó la casación. Los artículos 40 de la Ley 153 de 1887, modificado por la regla 624 del Código General del Proceso, en vigor a partir del 1° de enero de 2016, y 625-5, *ibídem*, ciertamente, establecen que los *«recursos interpuestos (...), se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron»*.

3.1. LA FALTA DE JURISDICCIÓN

3.1.1. Sostiene la censura que al emitirse el fallo acusado se violó el principio del juez natural, a su vez, integrante del derecho fundamental a un debido proceso.

Señala que el asunto en cuestión estaba atribuido a los jueces laborales. No obstante, fue definido por la justicia civil. Así lo establece el artículo 2° del Código Procesal del Trabajo, con los cambios y adiciones introducidas, a cuyo tenor, *«también serán de su competencia los juicios sobre el*

reconocimiento de honorarios y remuneración por servicios personales de carácter privado, cualquiera que sea la relación jurídica o motivo que les haya dado origen».

Agrega que las pretensiones se subsumían en la hipótesis normativa transcrita. El contrato de comisión o corretaje aducido, en efecto, conllevaba desplegar «servicios personales de carácter privado» en orden a concretar el negocio de compraventa. Prueba de ello, el Tribunal, para reforzar su decisión, se apoyó en jurisprudencia laboral aplicable, paradójicamente sobre un caso similar.

3.1.2. Se trata, entonces, de una causal de nulidad procesal insaneable, prevista en el artículo 140 del Código de Procedimiento Civil. Por lo mismo, pasible de alegarse en casación con base en el artículo 368, numeral 5°, *ibidem*.

3.1.3. Solicita, en consecuencia, «casar la sentencia impugnada y decretar la nulidad de la actuación».

3.2. CONSIDERACIONES

3.2.1. Las nulidades procesales son remedios instituidos para restablecer, en general, el derecho fundamental a un debido proceso, y en particular, las garantías mínimas de defensa y contradicción. Por su trascendencia, responden a los principios de especificidad o taxatividad (*numerus clausus*) y de interpretación restrictiva. Esto significa que no cualquier irregularidad

puede dar al traste con el procedimiento, sino exclusivamente las previstas por el legislador.

3.2.2. La jurisdicción, en sentido lato, corresponde a la titularidad del Estado para dispensar justicia. Se caracteriza por ser única e inescindible. Pero como el ente abstracto no la puede administrar, la distribuye en distintas jurisdicciones. Conforme a la Constitución Política (Título VII, Capítulos 2 a 6), en la ordinaria, contencioso-administrativa, constitucional, indígena y de paz.

En los términos del artículo 234 de la Carta Magna, la Corte Suprema de Justicia es el máximo tribunal de la «*jurisdicción ordinaria*». Y se suman, según el artículo 11 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, los Tribunales Superiores de Distrito Judicial y los «*juzgados civiles, laborales, penales, penales para adolescentes, de familia, de ejecución de penas, de pequeñas causas y de competencia múltiple, y los demás especializados y promiscuos que se creen conforme a la ley*».

Las justicias civiles y laborales, como se observa, cada una, no son jurisdicciones independientes. Hacen parte del género «*jurisdicción ordinaria*». Por esto, los conflictos de atribuciones que surgen o se suscitan al interior de las autoridades judiciales que la integran no pueden catalogarse de jurisdiccionales. En sentir de esta Corporación, «*se reputan como de competencia*»¹.

¹ Cfr. CSJ. Civil. Sentencias 030 de 28 de mayo de 1996, 072 de 30 de julio de 2004 y 321 de 13 de diciembre de 2005, entre otras muchas.

3.2.3. La competencia, justamente, concretiza o materializa la jurisdicción. Es su medida. Se le concibe como la potestad o facultad de un juez, recibida de la ley a través de distintos factores (subjetivo, objetivo, territorial, funcional y conexidad), para componer determinada controversia o emitir una decisión de necesario pronunciamiento, como acontece en los asuntos de jurisdicción voluntaria.

En general, cuando la competencia ha quedado asignada de manera irregular, es prorrogable, por tanto, saneable, expresa o implícitamente. La *ratio legis* radica en que, a pesar de ser equivocada, los derechos de defensa y contradicción no sufrieron mella. Se excepciona, entre otras, la falta de competencia funcional, referida a su distribución vertical, por grados, y a la asignación específica de tareas o materias. Para esta Corte:

«En virtud del factor funcional en estricto sentido (...), el legislador toma en cuenta la diversa índole de las funciones que deben cumplir los jueces que intervienen en las distintas instancias de un mismo proceso (competencia por grados), de modo que habrá jueces de primera y de segunda instancia; pero se sabe además que el Código de Procedimiento Civil colombiano aplica el factor funcional según la clase de función que el juez desempeña en un proceso, distinta del grado, y así por ejemplo tiene la Corte competencia funcional para conocer del recurso de casación o de revisión»².

Significa lo anterior, *verbi gratia*, que el trabajo asignado a un juez civil no puede ser abordado o conocido por uno laboral, ni viceversa. La transgresión a esa pauta de conducta el Código de Procedimiento Civil la sanciona

² CSJ. Civil. Sentencia de 26 de junio 2003, expediente 7258.

con la invalidez de la actuación afectada (artículo 146). Y el Código General del Proceso, únicamente, con la nulidad de la sentencia (cánones 16 y 138). En ambos casos, con la remisión del proceso al juez competente.

3.2.4. La norma aludida en la acusación, es cierto, atribuye a la justicia laboral los conflictos sobre *«reconocimiento de honorarios y remuneraciones por servicios personales de carácter privado, cualquiera que sea la relación jurídica o motivo que les haya dado origen»*.

El precepto no supedita su aplicación a la naturaleza de la relación. Exige, sí, que se trate de *«honorarios»* o *«remuneraciones»*. La Corte entronca los primeros a los *«contratos de mandato o de prestación de servicios profesionales»*. Los segundos, a *«una actividad o gestión profesional realizada a la cual se compromete el contratista en defensa de los intereses del contratante»*³. Empero, en cualquier hipótesis, la actividad siempre debe corresponder a *«servicios personales de carácter privado»*.

En el corretaje, el intermediario no presta *«servicios»* en defensa de los eventuales contratantes. Como lo prevé el artículo 1340 del Código de Comercio, no actúa bajo ninguna forma de *«colaboración, dependencia, mandato o representación»*. Simplemente, se ocupa de poner en relación a dos o más personas interesadas en celebrar un convenio. La Corte, por esto, tiene sentado que los agentes

³ CSJ. Sala Laboral. Sentencia de 9 de mayo de 2018, expediente 47566.

intermediarios no son *«dependientes, mandatarios o representantes de los potenciales negociadores»*⁴.

3.2.5. Frente a las anteriores directrices, surge claro que la irregularidad procesal denunciada no se estructura.

3.2.5.1. En la óptica de la falta de jurisdicción, cual fue nominada, porque tanto los jueces civiles como los laborales integran una misma jurisdicción: la ordinaria.

3.2.5.2. Interpretando en este último sentido el ataque, la actividad del agente en el corretaje no se clasifica como un servicio personal de carácter privado. Inclusive, así tenga derecho a la remuneración estipulada, a la usual o a la fijada por peritos. Su rol de independiente no cuadra en los contratos en que, directa o indirectamente, subyacen relaciones y obligaciones laborales, o afines, pues no son dependientes, subordinados, mandatarios o representantes de los potenciales negociadores; además, de la naturaleza típicamente mercantil del contrato de corretaje.

3.2.6. La acusación, en consecuencia, está llamada al fracaso.

3.3. EL VICIO DE INCONGRUENCIA

3.3.1. En el único cargo formulado, el grupo mayoritario enfatiza que el Tribunal no resolvió la excepción de *«falta de legitimación de los demandados»*.

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de 12 de diciembre de 2014, expediente 00193.

3.3.2. La defensa la fundamentaron, expresan, en que el proponente adquirente *«ofreció pagar la comisión de venta al intermediario»*. Así aparecía en la propuesta de compra de 26 de febrero de 2010, en la cláusula décima (literal «C») de la promesa de compraventa y en el *«memorando de entendimiento»* de 8 de marzo de 2010. Todo, en favor de las corredoras María Inés París y Olga Muñoz. De ahí que en el eventual caso de tener derecho el demandante a recibir comisión, su pago era de cargo de la compradora.

3.3.3. El Tribunal, agregan, enunció las excepciones y las declaró no probadas. En su sentir, al estar demostrada la oferta de contacto efectuada por el intermediario, su aceptación por los demandados y el éxito de la gestión.

Sin embargo, incurrió en *«error de apreciación»* por omisión. Se estableció en las referidas pruebas que la comisión del relacionista por la conclusión del negocio no era una obligación de los enajenantes. Esa circunstancia no la *«advirtió el fallador de segunda instancia»*.

3.3.4. Solicitan los censores casar la decisión impugnada y declarar probada la defensa enervante.

3.4. CONSIDERACIONES

3.4.1. La actividad de los juzgadores no es irrestricta o absoluta. Se delimita por las pretensiones y las excepciones probadas o alegadas. Estas últimas, cuando para su reconocimiento no aplica el principio inquisitivo, como la

prescripción, compensación y nulidad relativa. Se restringe también a los hechos en que unas y otras se fundamentan.

El artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, justamente, establece que la *«sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley»*.

La Corte tiene sentado que *«[a] la luz del principio dispositivo que rige primordialmente el procedimiento civil, debe el juez, al dictar el fallo con el cual dirime la controversia, respetar los límites o contornos que las partes le definen a través de lo que reclaman (pretensiones o excepciones) y de los fundamentos fácticos en que se basan ante todo los pedimentos, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso, o de pretensiones que, no aducidas, asimismo deben declararse oficiosamente por el juez»*⁵.

Significa lo anterior, en línea general, que los confines del litigio lo demarcan las propias partes, precisamente, en desarrollo del principio dispositivo que, como norma, irradia la actividad procesal. El problema surge cuando el juez cognoscente desborda o recorta ese marco decisorio. Si peca por exceso (*extra o ultra petita*) o por defecto (*citra petita*), incurre en incongruencia objetiva (*atinerente al petitum*). Pero si suplanta, imagina o inventa hechos, el vicio sería fáctico (*relacionada con la causa petendi*).

Las directrices señaladas no se quedan en el terreno meramente legal. Trascienden al campo constitucional. Esa

⁵ CSJ. Casación Civil. Sentencia de 24 de febrero de 2015, expediente 00108.

es su razón de ser. Por una parte, controlan los eventuales caprichos o arbitrariedades de los falladores. Y por otra, garantizan los derechos fundamentales de defensa y contradicción. De ese modo, en el contexto, los litigantes claramente saben de antemano que no van a quedar expuestos a decisiones sorpresivas, súbitas e intempestivas.

3.4.2. De lo anterior se sigue que la desarmonía en los contornos del proceso constituye un error de actividad, formal, no de fondo. Su alegación no autoriza examinar el juicio del caso. Llanamente, la incongruencia, al decir de la Corte, *«ostenta naturaleza objetiva, al margen de consideraciones normativas, la valoración probatoria o eventuales yerros de juzgamiento, y no se estructura por la simple divergencia o disentimiento con la decisión»*⁶.

Indudable surge que los errores de actividad son distintos a los de pretermisión o tergiversación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar aducidas por los litigantes para sustentar sus aspiraciones. Igualmente, a los errores de apreciación de las pruebas relacionadas con esos mismos hechos. Mucho más, en cualquiera de esos casos, con las equivocaciones de adecuación normativa.

Lo anterior, teniendo en cuenta que para reparar la falta, tratándose de la incongruencia objetiva, no hay lugar a variar la sentencia. Se supone que es acertada, solo que diminuta o excesiva. Y de la fáctica, por cuanto no habría

⁶ CSJ. Sala Civil. Cfr. Sentencias de 18 de septiembre de 2009 (expediente 00406), de 2 de junio de 2010 (radicado 09578) y de 1° de diciembre de 2015 (expediente 00080), entre otras muchas.

decisión, pues la equivocación no es de lo finalmente adoptado, sino de los hechos imaginados o inventados.

La Sala tiene sentado que *«estructurados los yerros, en el primer evento, todo se concretaría a eliminar lo concedido por fuera o por encima de lo pedido, a reducir la condena a lo probado o a completar los faltantes; en la segunda, a retirar el cuadro factual adicionado arbitrariamente por el juzgador, junto con los efectos jurídicos atribuidos»*⁷.

De ahí que si nada al respecto se procura los eventuales errores serían de la estructura y fundamentos de las decisiones, bien en la fijación de los hechos aducidos y de sus pruebas, ya en la aplicación del derecho. En una u otra hipótesis, atacable en casación, para la época, con base en el canon 368, numeral 1º del Código de Procedimiento Civil, y ahora, en el artículo 336, numerales 1º y 2º del Código General del Proceso.

3.4.3. Aplicado lo razonado al contenido de la acusación, el vicio de incongruencia no se configura.

3.4.3.1. Los recurrentes aceptan, cual así ocurrió, que el Tribunal declaró *«no probadas las excepciones invocadas»*. No obstante, en el cargo pretenden que se case la sentencia impugnada, para, en su lugar, en sede de instancia, se declare *«obviamente probada la excepción»* nominada *«falta de legitimación pasiva de los demandados»*. Esto, por sí, acorde con lo explicado, descarta cualquier error de

⁷ CSJ. Sala Civil. Sentencia de 21 de junio de 2016, expediente 00043.

actividad en la solución formal o mecánica del litigio. En últimas, porque su desacuerdo es con lo decidido.

3.4.3.2. La excepción de falta de legitimación pasiva, con todo, no fue negada de manera inopinada, sino en forma argumentada.

Para los censores, asidos de ciertas pruebas, el pago de la remuneración del corredor le correspondía a la compradora del predio, claro está, en la hipótesis de tener derecho a ella. En cambio, según el Tribunal, los hechos así demostrados eran inoponibles al actor. En particular, porque la compradora era ajena al contrato de corretaje.

En ese sentido dijo que si bien la norma señala que la comisión debe ser pagada por *«compradores y vendedores, ello solo es aplicable en los casos en que aquellos hubieren sido parte del negocio de corretaje (...), cuando claro está que ellos nada tuvieron que ver con el encargo, así se hubieran visto beneficiados por la intermediación»*.

Como se descubre, no es cierto que el *ad-quem* haya omitido examinar todos los fundamentos de la excepción en cuestión. Si en alguna falta se incurrió en la decisión no sería de forma, sino de fondo, atacable en casación por una causal distinta. La otra impugnante, en efecto, se refiere al tema en la acusación que enarbola por la vía indirecta.

3.4.4. Corolario de lo expuesto, el cargo resulta infundado.

3.5. VIOLACIÓN DE LA LEY SUSTANCIAL

3.5.1. La recurrente, en el segundo cargo, acusa trasgredidos los artículos 11, 260, 261, 822, 845, 854, 858, 1340 y 1341 del Código de Comercio; y 1502, 1505, 1602, 1618, 1621 y 1622 del Código Civil.

3.5.2. Lo anterior, como consecuencia de los errores de hecho en que incurrió el Tribunal al valorar las pruebas.

3.5.2.1. Pretirió documentos indicativos de que en «marzo de 2008», el demandante, en nombre de una sociedad que representaba, había ofrecido comprar el predio, al punto de proyectar una promesa de contrato. Esto evidenciaba que sabía sobre su disponibilidad.

El medio desvirtuaba el testimonio de Lina Echeverry Botero, quien dijo que el actor comunicó, a ella y a Andrés Pizano, no estar interesado en vender el fundo de su empresa, pero conocía a los dueños del terreno contiguo. No es cierto, por tanto, que los convocados ocultaron hechos anteriores y que obraron incorrectamente. Y ninguna prueba señala que en los tratos previos se preparó el corretaje que se concretó en la reunión del restaurante.

3.5.2.2. Supuso en el almuerzo de 8 de septiembre de 2009, la presencia de todos los «vendedores» y el nacimiento jurídico de la intermediación en esos precisos instantes. Ahí únicamente estuvieron María Antonia y Fruto Eleuterio

Mejía López. Y según la escritura pública de compraventa los propietarios eran cuatro hermanos.

3.5.2.3. La comunera Aura Nayibe Mejía López no estuvo en la reunión. Empero, el juzgador dio por sentada su representación sin existir prueba al respecto. Esto no lo acreditaba el simple hecho de enviar al demandante a hablar con sus hermanos sobre la negociación.

3.5.2.4. El consentimiento de César Manuel Mejía López, el *ad-quem* lo halló en la venta que como condueño debía realizar. Además, en la permisión dada al actor por Aura Nayibe para hablar con sus consanguíneos sobre la negociación. Supuso así que un comunero podía autorizar a los otros, plenamente capaces, para celebrar el corretaje.

Ese hecho tampoco podía darse por establecido con las actuaciones de Aura Nayibe, administradora de la comunidad. Ello, dice, no implicaba la *«representación individual de los demás comuneros para la celebración de actos o contratos referentes a su cuota de derecho»*.

3.5.2.5. En la compraventa fungió como adquirente Prodesic S.A., persona distinta de IC Construcciones S.A., contactada por el actor. El Tribunal lo justificó en que se trataba de una de sus filiales. Mas, como la subordinación no estaba acreditada supuso la prueba sobre el particular.

3.5.2.6. El sentenciador, por último, no se percató que después del 8 de septiembre de 2009, las *«negociaciones se*

paralizaron. Solo surgieron con la gestión de María Inés París y Olga Muñoz, esta vez, sí, en presencia de todos los copropietarios, y con la ausencia del precursor.

Resultado de lo cual se convino la comisión de las intermediarias en el equivalente al 1% del precio de la venta y su solución a cargo de la compradora. El reclamo del demandante y el derecho a ese monto *«no lo era solamente frente a los aquí demandados, sino necesariamente, respecto de quién asumió el pago, y, desde luego, frente a quienes recibieron el pago para el reembolso respectivo»*.

3.5.3. Concluye la recurrente que los errores probatorios enrostrados llevaron al Tribunal a adoptar una decisión equivocada, todo con incidencia en los preceptos señalados como transgredidos. En efecto, por las razones anotadas, no podía encontrar el *«contrato de corretaje»* en los términos planteados por el pretensor.

3.5.4. Solicita casar el fallo recurrido y, en sede de instancia, confirmar la decisión absolutoria del juzgado.

3.6. CONSIDERACIONES

3.6.1. En el mercado inmobiliario, no siempre quien desea vender conoce un comprador. Tampoco la persona que pretende adquirir se encuentra en condiciones de saber quién ofrece lo buscado. Estas necesidades suelen satisfacerse a través de sujetos dedicados en forma independiente a contactar a quienes desean negociar.

El corretaje o mediación tiene reconocimiento normativo en el art. 412 del Código suizo - Obligaciones, *Zivilgesetzbuch*, ZGB, en el marco del mandato, definiéndolo como *«el contrato por el cual el corredor es encargado, mediante una remuneración, sea de indicar a la otra parte la ocasión de concluir una convención, sea de servirle de intermediario para la negociación de un contrato»*⁸.

El Título 10, Subtítulo 1, de las disposiciones generales del contrato de comisión en el parágrafo 652 del B.G.B. alemán, para el nacimiento de la pretensión de la retribución del mediador regula: *«Quien promete una comisión por procurar la oportunidad de celebrar un contrato o por la intermediación en un contrato, sólo está obligado a pagar la comisión si, como consecuencia de la gestión o como consecuencia de la intermediación del comisionista, el contrato llega a celebrarse. Si el contrato se concluye bajo una condición suspensiva, sólo puede reclamarse la comisión una vez se ha cumplido la condición»*⁹.

Las normas comunitarias de la Unión Europea que regulan la figura de la intermediación en la Directiva 2008/48/CE, art. 3, apartado f, describen la función del intermediario, como prestación de asistencia. Sus criterios se introdujeron luego, en la reforma al BGB alemán de 1900, en noviembre de 2001, reforma vigente a partir del

⁸ CÓDIGO CIVIL SUIZO. *Zivilgesetzbuch*. Libro Cinco de las obligaciones. Este libro hace parte del C.C., pero sus disposiciones se hallan enumeradas individualmente, y la relación contractual se aborda del art. 184 al 551.

⁹ CÓDIGO CIVIL ALEMÁN. *Bürgerliches Gesetzbuch*. Traducción de Albert Lamarca Márques - Director. Madrid: Marcial Pons, 2008, p. 203.

2002, para el Libro II del Derecho de las Obligaciones, parágrafo 655 a y concordantes¹⁰.

El artículo 1754 del C.C. italiano, define al mediador o «*broker*» como, quien «*(...) pone en relación a dos o más partes para la conclusión de un negocio sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, de dependencia o representación*»¹¹. El Tribunal Supremo español en sus decisiones, otorga algunos elementos característicos del contrato, identificándolo como figura independiente y autónoma del mandato, del arrendamiento y de la comisión mercantil, acercándose a nuestro Derecho.

El artículo 1340 de nuestro Código de Comercio vigente desde 1971, compartiendo con el Código italiano y con la doctrina jurisprudencial española la estructura e identidad del corretaje, a los denominados en el derecho comparado, «*intermediarios*» o «*mediadores*», quienes actúan en la relación oferente-mediado y mediatario o contactado; los denomina corredores. Su rol se reduce a «*(...) poner en relación a dos o más personas con el fin de que celebren un negocio comercial (...)*»¹². La actividad que desarrollan, por tanto, es de simple promoción, facilitación y acercamiento,

¹⁰ CÓDIGO CIVIL ALEMÁN. *Bürgerliches Gesetzbuch*. Traducción de Albert Lamarca Márques – Director. Madrid: Marcial Pons, 2008, p. 203.

¹¹ "1754. *Broker*. A Person who places two or more parties in contact for the purpose of bringing about a transaction, without being connected with either of such parties by way of collaboration, employment, or representation (1761), is a broker" (THE ITALIAN CIVIL CODE. Translated by Mario Beltramo Giovanni E. Longo y otro. New York: Oceana Publications, inc. 1969, p. 439).

¹² El Código Civil y Comercial de la Nación en Argentina, aprobado según Ley 26.994 de 2014 y, vigente desde el 2015 por Ley 27.077, tal cual nuestro ordenamiento y la doctrina de ésta Sala, en el art. 1345 define que "hay contrato de corretaje cuando una persona denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes" (CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Buenos Aires: Lajouane, 2015, p. 267).

no de contratación, sin actuar como mandatarios, representantes o dependientes. Es un contrato unilateral o bilateral, pero, aleatorio al supeditarse la remuneración del corredor a la celebración del negocio en que intervenga.

La Corte, desde vieja data, tiene sentado que el «(...) *corredor como simple intermediario no es un mandatario. No tiene la representación del comitente, ni realiza ningún acto jurídico por cuenta de éste. Su intervención se limita a actos materiales para aproximar a los contratantes a fin de que éstos perfeccionen por sí mismos el negocio (...)*»¹³.

Lo mismo la doctrina, como la Sala en otra ocasión lo resaltó¹⁴. Para Ripert, «*el corredor es un comerciante cuya profesión consiste en acercar a las personas que deseen contratar. Da a conocer a cada parte las condiciones de la otra; se empeña en llegar a una conciliación de intereses; aconseja la celebración del contrato, y a veces, colabora en la redacción del documento que lo prueba. Salvo excepción, el corretaje no es obligatorio. Un viejo adagio francés dice: Ne prend courtier qui ne veut, pero a veces como el pago del corretaje es obligatorio las partes no tienen ningún interés para prescindir de los servicios del corredor*»¹⁵.

Según Ruiz de Velazco, «*el contrato de mediación, también llamado de corretaje, es aquél por el que una parte (mediador), se obliga frente a otra, a cambio de una*

¹³ CSJ. Civil. Sentencia de 6 de octubre de 1954 (LXXVIII-861) reiterada en fallo de 13 de abril de 1955 (LXXX-13).

¹⁴ Vid. CSJ. Casación Civil. Sentencia de 12 de diciembre de 2014, radicado 00193.

¹⁵ RIPERT, Georges. *Tratado elemental de Derecho Comercial*. Argentina: Ediciones jurídicas Labor, 1988, tomo IV, p 121-130.

remuneración, a promover la celebración de un determinado contrato, mediante la búsqueda de una persona con quien pueda contratar el que utiliza los servicios del mediador. La naturaleza mercantil se deriva del carácter de los contratos que promueve el mediador, y del carácter profesional de éste. No obstante, el mediador puede actuar con consumidores o usuarios, a través de sistemas electrónicos o de otra manera, y formalizando contratos de adhesión. El mediador solo se compromete a realizar todo lo posible para promover la conclusión del contrato, pero no se obliga a obtener un resultado. De aquí se deduce que el contrato de mediación es un contrato aleatorio, ya que si no obtiene el resultado deseado, el mediador no tendrá derecho a la remuneración acordada. Es un contrato bilateral, puesto que quien encarga la mediación confía en la habilidad del mediador se concede en el régimen de exclusividad, aunque no suele ser habitual, y el mediador se obliga a cumplir el encargo»¹⁶.

Gázquez Serrano, siguiendo el ordenamiento Alemán, expresa que el «contrato de mediación es aquel contrato por el que una persona promete a otra una retribución o precio por indicarle la ocasión de celebrar un contrato o por mediar en el mismo, encontrándose el contrato de mediación definido desde el punto de vista subjetivo, a través de la persona del oferente»¹⁷. Y Ennecerus lo ha definido como «aquel contrato, unilateral o bilateral, por el cual uno se obliga a pagar a otro (el corredor) una remuneración (la comisión) por la

¹⁶ RUÍZ DE VELAZCO, Adolfo. *Manual de Derecho Mercantil*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas, 2005, p 849.

¹⁷GÁZQUEZ SERRANO, Laura. *El contrato de mediación o corretaje*. Ed. 1. Móstoles: Ediciones la Ley, 2007, p 51-53.

información de la ocasión para concluir un contrato o por la mediación en un contrato»¹⁸.

Castan y Piug Brutau, lo refiere como «un contrato unilateral o bilateral, por el cual uno se obliga a pagar a otra una remuneración por la información de la ocasión para concluir un contrato, o por la mediación en el mismo»¹⁹.

Brosseta Pons, sostiene que el «contrato de mediación o corretaje ha sido definido también desde la perspectiva del oferente, como aquel contrato por el que una persona se obliga a abonar a otra una remuneración por indicarle la oportunidad de concluir un negocio con un tercero o por servirle de intermediario en dicha conclusión. También desde la óptica del corredor como un contrato por cuya virtud una parte se obliga frente a otra u otras, sin relación de dependencia ni representación, a desplegar una actividad dirigida a procurar la conclusión de un contrato, o como contrato por el que una de las partes se obliga, a cambio de una remuneración, a promover o facilitar la celebración de un determinado contrato entre la otra parte y un tercero que habrá de buscar al efecto»²⁰.

Por último, para Ferri, la «mediación no se puede concebir como un contrato, y además hasta que no se

¹⁸ENNECERUS, L. *Derecho de obligaciones*. Barcelona: Editorial Bosch, 1935, vol.2, p 303.

¹⁹CASTAN. *Derecho Civil Español, común y foral*. Madrid, 1944, tomo 3, p 240.

BRUTAU, Puig. *Fundamentos de Derecho Civil*. Madrid, Ed. 2, tomo 2, vol. 2, p 480.

²⁰BROSETA, Pons. *Manual de Derecho Mercantil*, Ed. 6, Madrid: Editorial Tecnos, 1985.

*concluya el negocio no se justificara el hablar de una relación jurídica de mediación*²¹.

La actividad del corredor, como se observa, es simplemente funcional. En palabras de esta misma Corporación, *«(...) no es otra que la de poner en contacto, 'poner en relación', o acercar 'a dos o más personas', 'con el fin de que celebren un negocio comercial' (...)*²². El intermediario, como allí igualmente se señaló:

«(...) dicen las actas de la Comisión Revisora del Proyecto de Código de Comercio (1958), 'toma la iniciativa del negocio y busca a los interesados a quienes proponérselo o insinuárselo, e, igualmente, relaciona a estos con todas las personas que pueden servir a los fines del negocio en proyecto'. La labor del corredor se encamina a facilitar a las personas el acercamiento entre sí, la búsqueda, hallazgo y conclusión de los negocios, agregan las mismas actas'».

Esto significa que establecido el acercamiento entre los posibles contratantes, la actuación posterior del corredor no es esencial. Las gestiones aledañas o adicionales, al decir de la Corte, *«(...) no miden el cumplimiento de [la] labor [del corredor], en tanto (...) ésta se agota con el simple hecho de juntar la oferta y la demanda*²³. Su labor queda concluida con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional.

Lo dicho, claro está, sin perjuicio de llevar el corredor a la práctica de diligencias encaminadas para que los contactados concreten el negocio. La razón estriba en que la

²¹ FERRI. *Manuale di diritto commerciale*. Turín, 1950, p 576.

²² CSJ. Civil. Sentencia 122 de 8 de agosto de 2000, expediente 5383.

²³ CSJ. Civil. Sentencia de 9 de febrero de 2011, expediente 00900.

norma 1341-2 del Código de Comercio, supedita el derecho a la remuneración a la conclusión del respectivo contrato. Al fin de cuentas, se trata de relaciones jurídicas encadenadas. La primera, nace entre el corredor y el cliente. La segunda, surge entre el contratante del intermediario y el tercero con el que se consuma el negocio. La conclusión de este último se erige en requisito para la comisión del corredor.

3.6.2. Sentado lo que precede, resulta pertinente precisar que las sentencias impugnadas en casación arriban a la Corte cobijadas por la presunción de legalidad y acierto. Comporta ello, en línea de principio, que el Tribunal no se equivocó al adoptar la decisión. Así se explica la razón por la cual el recurso extraordinario no tiene por mira las cuestiones de hecho o de derecho controvertidas, a la manera de las instancias. Su objeto preciso y directo, justamente, lo constituye desvirtuar dicha presunción.

De ahí, no todo yerro de hecho en la valoración de las pruebas o de la demanda o su contestación es admisible en casación. Se requiere para su estructuración que sea evidente, perceptible a los sentidos. Además, trascendente, en el sentido que haya determinado la decisión final en una relación necesaria de causa a efecto.

Los errores de facto siempre se entroncan con aspectos materiales u objetivos. Los primeros, se presentan cuando se omiten los hechos o las pruebas visibles en la actuación, también en los casos en que se valoran

elementos de juicio que no existen. Los segundos, parten de la constatación física de esas cuestiones, solo que se tergiversan por adición, cercenamiento o alteración.

3.6.3. Pasa entonces la Corte a examinar si la decisión del Tribunal es contraevidente.

3.6.3.1. El primer error de hecho denunciado se relaciona con la interrelación del actor y los demandados antes de la reunión - almuerzo del 8 de septiembre de 2008, respecto de una frustrada enajenación del mismo predio.

Según la recurrente, el Tribunal concluyó que los interpelados «ocultaron» esas «negociaciones previas», lo cual no es cierto. Además, dice, no existe prueba de que en esos tratos anteriores se preparó o definió el corretaje del caso.

Nadie discute que los encuentros previos tuvieron lugar. En la misma demanda y su contestación se relataron. El *ad-quem* también los evocó al decir que «desde mediados de 2006» el demandante conocía el interés de los convocados de enajenar el fundo. A la sazón, frente a la propuesta de compra elevada por la empresa a la cual estaba vinculado, no obstante, sin ningún éxito.

Frente a ese cuadro fáctico, las faltas enarboladas alrededor de la prueba documental y la declaración de Lina Echeverry Botero son inexistentes. El contrato de corretaje no se dejó sentado en los otrora tratos previos frustrados. Los potenciales compradores de entonces no eran los

mismos presentados en el almuerzo de 8 de septiembre de 2008. Distinto es que, para el Tribunal, los convocados hayan ocultado las incidencias anteriores, concomitantes y posteriores, pero asociadas, exclusivamente, con la reunión del restaurante y no con aquellas otras.

3.6.3.2. En la censura también se acusa al Tribunal de suponer las pruebas de la voluntad en el corretaje de los vendedores. Por una parte, en el comentado encuentro no estaban Aura Nayibe ni César Manuel. Por otra, se tuvo por acreditada, sin estarlo, la representación de los ausentes.

Relacionado con lo primero, en el mismo cargo se acepta que el *ad-quem*, en varios apartes, señaló que en *«dicha reunión solamente estuvieron María Antonia y Fruto Eleuterio Mejía López»*. Como esto es cierto, el error de hecho no existe. En el punto se observa es total coincidencia entre la recurrente y el fallador.

La vinculación de los convocados al corretaje el Tribunal no la derivó de su presencia física. La asentó en la actuación de la administradora de la comunidad. La recurrente no pone en tela de juicio la representación. Echa de menos, si, la prueba de la vocería para celebrar actos referentes a la *«cuota de derecho»* de los condóminos.

El razonamiento supone que el Tribunal entroncó las facultades con un acto de disposición del derecho. Esto, sin embargo, luce irreal, puesto que fuera de no haberlo aludido, en el corretaje subyace un negocio de gestión, no

de disposición. A la final, todos los condueños, hayan o no concurrido a la cita inicial, terminaron enajenando su participación en la comunidad.

El error de hecho por suposición de prueba de la representación queda así descartado. En la hipótesis de existir la falta tendría que buscarse en la normatividad, pues fijado el cuasicontrato de comunidad, lo subsumió en las reglas de la representación. Pero como sobre el particular nada se refutó significa que la conclusión sigue amparada por la presunción de legalidad y acierto. Por lo mismo, el Tribunal no se equivocó al espetarla.

Si lo anterior fuera poco, a propósito del escrito de réplica, los indebidamente representados en el corretaje, Aura Nayibe y César Manuel, no controvirtieron la conclusión del sentenciador. Así que respecto de ellos, los supuestamente afectados, la representación debe tenerse como cierta. En últimas, el error, en la hipótesis de existir, sería intrascendente, pues nada habría para desagraviarlos. Menos cuando en casación aceptan la comisión de los corredores, solo que, conforme a lo estipulado, su pago correspondía a los adquirentes y no a los enajenantes.

3.6.3.3. En otro segmento, la recurrente, ciertamente, se refiere al tema, pero no desde la perspectiva de la ausencia de legitimación en causa por pasiva, como se planteó en el cargo de incongruencia de la otra demanda.

El sustrato del ataque se entronca con las relaciones internas entre deudores. Para la censura, si el Tribunal hubiere concluido en las pruebas que relaciona el pago de la remuneración a otras dos comisionistas y el derecho del demandante a una parte de ese monto, la demanda debió enfrentarse no solo contra los *«aquí demandados, sino (...) respecto de quien asumió el pago, y, desde luego, frente a quienes recibieron el pago para el reembolso respectivo»*.

La impugnante, en el cargo, acepta que después del 8 de septiembre de 2009, las *«negociaciones se paralizaron»*. Igualmente, que *«tiempo después, con la gestión de las corredoras María Inés París y Olga Muñoz, se retomaron con variaciones significativas de precio y condiciones, sin ninguna intervención del demandante»*.

El error, frente a las pretensiones de la impugnante, casar la sentencia del Tribunal y confirmar la absolutoria del juzgado, no se configura. Primero, si la comisión pagada a dos corredoras también debía ser compartida con el actor, la decisión por la que se aboga, la desestimación de las pretensiones, es totalmente incoherente. La falta, en la eventualidad de existir, resultaría intrascendente.

Segundo, el monto aludido en los elementos de juicio mencionados, el 1% del valor de la venta, no es oponible al actor. El Tribunal en esa dirección lo concluyó. La misma acusación sostiene que en la *«última etapa»* de las tratativas el demandante no estuvo presente. En esta óptica la falta denunciada es inexistente. Solo sería plausible si el

pretensor hubiese convenido ese porcentaje como comisión, pero esto no es lo que objetivamente ponen de presente tales pruebas. De modo que uno es el corretaje ajustado entre demandados y accionante, y otro, distinto, el celebrado entre aquellos y las otras intermediarias que contribuyeron a la conclusión del contrato de compraventa.

La conclusión del Tribunal, desde la perspectiva de «*quien asumió el pago*» de la comisión a las otras dos corredoras, por lo tanto, es objetiva. En lo que respecta al demandante, no tenía que reclamarle a la compradora. Como lo señaló el sentenciador, *mutatis mutandis*, «*no es posible suponer responsabilidad alguna para el pago fraccionado a cargo de los compradores, cuando claro está que ellos nada tuvieron que ver con el encargo, así se hubieren visto beneficiados por la intermediación*».

3.6.3.4. Otro de los errores de facto denunciados se asocia con la «*conclusión de la venta*». Es un hecho cierto que las negociaciones se hicieron con la sociedad IC Construcciones S.A. y en el contrato de compraventa se hizo figurar a la empresa Prodesic S.A. como adquirente.

Según el Tribunal, asido de la posición del presidente de la primera, la constructora, y de una misiva suya, en el contrato figuraría la segunda, «*una de nuestras compañías filiales*». Esto, dijo, «*no margina al actor de la negociación, ni puede servir de bastón (sic.) para desconocer el nexo causal entre su intervención inicial y la conclusión de la compraventa*».

Para el recurrente, en el proceso *«no se demostró»* lo relativo a las sociedades *«filiales o subsidiarias»*. Todo, *«al menos para predicar la unicidad del negocio respecto de dos sociedades distintas y con distintos socios»*. Por esto, concluye, no se podía afirmar que la *«gestión era la misma»*.

Aceptando en gracia de discusión que la prueba de las *«sociedades subordinadas»* no aparece en el proceso, el hecho ninguna incidencia tiene. El debate no giró sobre la responsabilidad de matrices y subordinadas. La *«unidad del negocio»* entre tales compañías ningún papel jugaba. La gestión se dejó sentada desde la óptica del *«nexo causal»*: intervención inicial y la conclusión de la compraventa. Lo que debía destruirse, entonces, existan o no entes filiales o subsidiarios, era esa relación de causa a efecto. Sin embargo, en el cargo, nada se confuta al respecto.

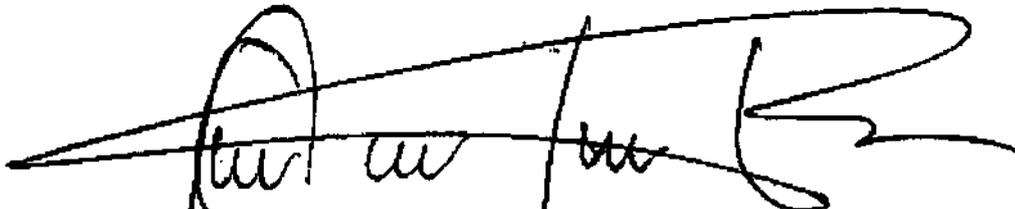
3.6.4. El cargo, en consecuencia, resulta infundado.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, no casa la sentencia de 4 de noviembre de 2015, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso ordinario adelantado por Eduardo Giraldo Mejía contra Aura Nayibe, Fruto Eleuterio, César Manuel y María Antonia Mejía López.

Las costas en casación corren a cargo de los demandados recurrentes. Ante la oposición formulada, en la liquidación, inclúyase la suma de seis millones de pesos (\$6'000.000.00) por concepto de agencias en derecho.

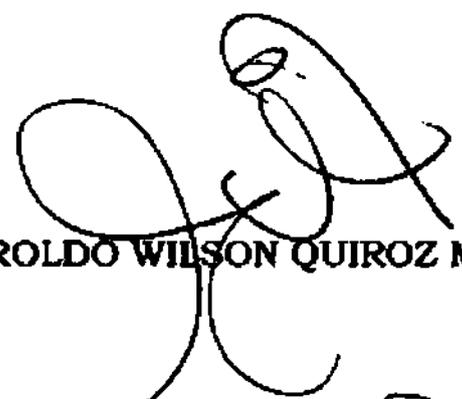
Cópiese, notifíquese y cumplido lo pertinente vuelva el expediente a la oficina de origen.



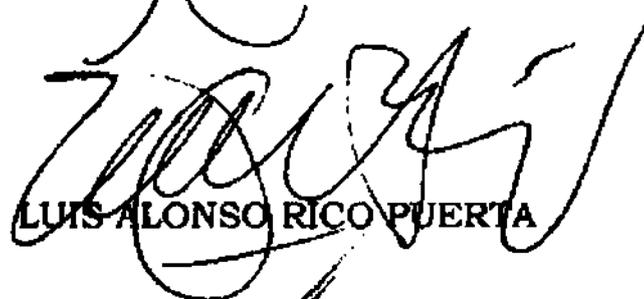
LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
(Presidente de la Sala)



ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



LUIS ALONSO RICO PUERTA

A handwritten signature consisting of a large, open circle at the top, followed by several overlapping loops and a horizontal stroke at the bottom.

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

A handwritten signature in cursive script, starting with a large, flowing 'F' and ending with a long, sweeping tail.

FRANCISCO TERNERA BARRIOS