



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

AC703-2022

Radicación n.º 05001-31-03-014-2007-00488-01

(Aprobado en sesión de veinticuatro de febrero de dos mil veintidós)

Bogotá, D.C., veinte (20) de mayo dos mil veintidós (2022).

Se decide sobre la admisibilidad de la demanda de casación que interpusieron los convocantes frente a la sentencia de 23 de junio de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso verbal promovido por María Helena, Luis Eduardo, Martha Luz y Gloria Cecilia Gutiérrez Muñoz y los herederos de Pascual Gutiérrez Pizano, contra Alianza Fiduciaria S.A., Proyekta Ltda. y Carlos Eduardo Mejía Gutiérrez.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

Al reformar su escrito inicial, los actores pidieron declarar que su contraparte inobservó las estipulaciones del «contrato denominado “Fideicomiso ADM Mirador Santa Catalina – Comodato precario”, contenido en la escritura pública n.º 1422 de

septiembre 27 de 2004, otorgada en la Notaría Tercera (...) de Envigado». En consecuencia, solicitaron resolver esa convención, y condenar a la parte incumplida a retornar a los fideicomitentes, hoy demandantes, «la titularidad de los inmuebles» transferidos al patrimonio autónomo, así como a pagar «los perjuicios causados por el incumplimiento, que se estiman en la suma de \$1.000.000.000».

En forma subsidiaria, reclamaron que se dispusiera el cumplimiento de lo pactado en el referido contrato de fiducia, «ordenando a los demandados a pagar solidariamente a los demandantes el saldo del precio adeudado (...) el cual asciende a \$4.972.487.400», junto con los réditos moratorios que se hubieran generado y los perjuicios por la inobservancia contractual, tasados en la misma cantidad señalada previamente (\$1.000.000.000).

Como segundas y terceras pretensiones subsidiarias, solicitaron que se declarara que «la real voluntad de las partes al suscribir el contrato “Fideicomiso ADM Mirador Santa Catalina – Comodato precario” (...) fue el de (sic) constituir una fiducia en garantía a través de la cual se les garantizara el pago del precio a los fideicomitentes»; que ese pacto fue incumplido, y que, por lo mismo, debía resolverse o cumplirse forzosamente, en ambos casos, indemnizando los perjuicios causados.

2. Actuación procesal.

2.1. Los convocantes, actuando como promitentes vendedores, prometieron enajenar en favor de Proyeckta

Ltda. y Carlos Eduardo Mejía Gutiérrez una porción de la finca La Gloria, ubicada en el municipio de Envigado.

2.2. Como precio se pactó la suma de \$3.935.201.000, la cual se cubriría a través de (i) «obras completas de urbanismo (...) sobre aquella porción de tierra que hace parte del proyecto “Mirador de Santa Catalina”, que los promitentes vendedores conservan y no están incluidas en la promesa», valoradas en \$1.672.487.000; (ii) «un segundo contado, en el pago (...) de lo que se adeude por concepto de impuesto predial e INVAL», que se tasó provisionalmente en \$65.000.000; (iii) «un tercer contado, por valor de \$55.571.520, que los promitentes vendedores le adeudan a los promitentes compradores por la ejecución de diseño y urbanismo para acceder a la licencia respectiva»; y (iv) el saldo, «mediante pago en efectivo a partir del momento de haberse logrado el equilibrio, entendiendo por la preventa de por lo menos 27.400 metros cuadrados sobre las tierras prometidas en venta, pago que se iría desembolsando (...) por la entidad fiduciaria que está encargada de recibir los dineros de los compradores de las parcelas individuales».

2.3. Las partes acordaron suscribir un «encargo fiduciario, a fin de que la entidad respectiva perciba los pagos de los interesados en la compra de las parcelas individuales, garantice la correcta inversión de los recursos en las distintas etapas de ejecución del proyecto».

2.4. Además de la promesa de compraventa, los ahora litigantes celebraron un contrato de mandato, mediante el cual confirieron a la sociedad Proyekta Ltda. y al señor Mejía Gutiérrez la facultad de «administrar y ofrecer en venta a terceras personas los lotes de terreno que, haciendo parte de la finca La Gloria, no están incluidos en el contrato de promesa de compraventa». Allí

también se pactó que las potestades delegadas *«comprenden la de recaudar por intermedio de Alianza Fiduciaria S.A. los productos y celebrar los contratos pertinentes a la administración de dichos bienes»*.

2.5. En cumplimiento de las anteriores convenciones, *«se acudió a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. (...), ante quien se expusieron los hechos, los aceptó, y en desarrollo de los mismos, procedió a elaborar la escritura pública [n.º 1422 de 27 de septiembre de 2004] que contiene el contrato de fiducia en garantía (...), en la cual recibió el derecho de dominio y posesión de todos los inmuebles que hacían parte de los dos contratos, el de promesa de compraventa y el de mandato comercial»*.

2.6. No obstante, *«en el contrato de fiducia mercantil, redactado por Alianza Fiduciaria S.A. (...), inexplicablemente estableció en ese texto como “beneficiarios” a los deudores contractuales Proyekta Ltda. y Carlos Eduardo Mejía Gutiérrez, quienes adeudaban el precio de los inmuebles objeto de promesa de compraventa y eran los mandatarios (futuros deudores de los dineros surgidos de las ventas) en el contrato de mandato comercial»*.

2.7. Como secuela de ese yerro, el precio de la transferencia inmobiliaria no fue cubierto totalmente, a pesar de que las parcelaciones que conforman el proyecto “Mirador de Santa Catalina” habrían sido vendidas en su totalidad. Asimismo, y ya en el marco del contrato de mandato, los mandatarios enajenaron algunos de los bienes objeto del encargo, pero no entregaron a los mandantes los dineros correspondientes a dichas operaciones.

2.8. Similarmente, «*el abono (...) de las obras completas de urbanismo tampoco ha sido cumplido, porque el recibo de la primera etapa, de las seis que conforman el proyecto, fue recibida (sic) con observaciones tanto del Departamento de Planeación, por no cumplimiento de obligaciones urbanísticas de parcelación, como obligaciones ambientales pendientes de intervenciones no autorizadas sobre las corrientes naturales*».

2.9. La fiduciaria demandada, «*al entregar los dineros recaudados sin ningún control, incurrió en el incumplimiento de sus obligaciones*». Además, «*con base en la designación de beneficiarios que Alianza Fiduciaria S.A. hizo de los compradores–deudores–mandatarios, les entregó dineros a ellos y estos dispusieron libremente de los mismos y a consecuencia de ello, los fideicomitentes propietarios de los bienes no recibieron la totalidad del precio, no entregaron las obras que hacían parte del precio, tampoco cuentas comprobadas (sic) y no saben el destino final de 4000 m² de tierra*».

3. Actuación procesal.

3.1. Enterada del auto admisorio de la demanda, ProyeKta Ltda. se opuso al *petitum*, y formuló las excepciones que denominó «*cumplimiento de las obligaciones por parte de la demandada ProyeKta*»; «*inexistencia de las obligaciones de pagar saldos pendientes*»; «*falta de nexo causal entre el perjuicio y la conducta de la demandada*»; «*compensación, transacción y cosa juzgada*»; «*irrevocabilidad del contrato de fiducia*», y «*mala fe*».

A su turno, Alianza Fiduciaria S.A. propuso las defensas de «*intangibilidad del contrato de fiducia*»; «*no es función del juzgador modificar los contratos*»; «*ausencia de simulación*»; «*la reserva*

mental no produce efectos jurídicos»; «el contrato de fiducia sí refleja la voluntad de las partes»; «los demandantes renunciaron a la condición resolutoria»; «falta de legitimación en la causa por pasiva»; «inoponibilidad a Alianza del contrato de promesa y mandato»; «carácter vinculante solo del contrato de fiducia»; «falta de legitimación pasiva»; «inexistencia de obligación a cargo de Alianza»; «separación patrimonial»; «cumplimiento del contrato de fiducia por parte de Alianza Fiduciaria»; «ausencia de mora»; «valor del contrato de fiducia»; y «prescripción de la acción de nulidad relativa».

Finalmente, el señor Mejía Gutiérrez excepcionó *«pago de las obligaciones por parte del codemandado Carlos Eduardo Mejía»; «inexistencia de las obligaciones de pagar saldos pendientes»; «falta del nexo causal entre el perjuicio y la conducta de la demandada»; «compensación»; «transacción y cosa juzgada»; e «irrevocabilidad del contrato de fiducia y mala fe».*

3.2. En sentencia de 10 de diciembre de 2020, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Medellín desestimó los reclamos de los demandantes, tras considerar que estos no demostraron el incumplimiento del contrato de fiducia mercantil, única cuestión sobre la que gravitó su *petitum*.

3.3. Los actores interpusieron oportunamente el recurso de apelación.

4. La sentencia impugnada.

El tribunal confirmó el fallo emitido por el juzgador *a quo*, con apoyo en los siguientes razonamientos:

(i) El primer reparo de los demandantes está relacionado «con la naturaleza que debió tener el contrato de fiducia mercantil, arguyendo que la verdadera intención de las partes era la celebración de un contrato de fiducia en garantía en el cual los fideicomitentes detentaran simultáneamente la calidad de beneficiarios para recibir de la fiduciaria los dineros que se iban percibiendo como producto de las enajenaciones de inmuebles a terceros a través de la constitución de encargos fiduciarios individuales y la restitución a título de beneficio».

(ii) A ese alegato agregó que existió «un error en la designación de una parte contractual y en los reparos presentados frente a la sentencia de primera instancia», por lo que «se pidió una interpretación extensiva del contrato, la cual trascendiera de la simple denominación asignada, para entender que en su verdadera esencia se refería a la garantía de pago de los dineros que correspondían a los demandantes por la entrega de los predios en los cuales se desarrollaría el proyecto inmobiliario Mirador de Santa Catalina P.H.».

(iii) Hecho ese compendio, no debe desconocerse que «la celebración del contrato de fiducia mercantil guarda relación con el contrato de promesa y con el de mandato, porque la celebración (sic) de todos ellos buscó el objetivo común relacionado con la construcción de un proyecto inmobiliario y la venta de unos lotes de terreno sobre predios que eran propiedad de los demandantes». Sin embargo, los términos de ese negocio fiduciario no permiten sostener que Alianza Fiduciaria S.A. hubiera adquirido compromisos de pago frente a los ahora demandantes.

(iv) Cabe anotar que esa convención, instrumentada en la escritura pública n.º 1422 de 27 de septiembre de 2009, «da cuenta del libre consentimiento y de la aceptación de los términos en

los que se pactó el contrato de fiducia mercantil; el cual tuvieron a su disposición y sin ser compelidos a firmarlo si no estaban de acuerdo o no comprendían su contenido, puesto que no obra prueba que los fideicomitentes –demandantes– fueran engañados o forzados o inducidos dolosamente a emitir su voluntad en tal sentido o lo que estaban buscando era otro tipo de negocio jurídico».

(v) Las probanzas recaudadas sugieren que, «a pesar del limitado entendimiento de las partes, asintieron en la celebración del contrato de fiducia mercantil firmando una escritura pública para tal efecto, lo cual permite dilucidar que del texto del contrato y de la comunicación escrita que luego se mantuvieron con la entidad fiduciaria, se evidencia que la fiduciaria fue muy clara al momento de exponer el alcance de sus obligaciones como vocera y administradora del patrimonio autónomo, desligándose de las obligaciones derivadas de contratos antecedentes como el de promesa de compraventa en el cual no intervino, ni fue parte».

(vi) Aun cuando «en el clausulado del contrato preparatorio se estipuló la necesidad de constituir una garantía a través de una fiduciaria, del contenido de la cláusula no se desprende inequívocamente la obligación o compromiso de celebrarse una fiducia en la modalidad de garantía, máxime que la fiduciaria no hizo parte de la promesa de compraventa, por lo que frente a dicho contrato preparatorio de otro, no asumió responsabilidad alguna; como bien lo ilustró el Juzgado de primera instancia atendiendo a la finalidad perseguida, lo propio era la constitución de una fideicomiso inmobiliario para velar por la correcta administración de dos tipos de recursos, a) de los bienes sobre los que se desarrollaría el proyecto inmobiliario y b) del dinero depositado por los beneficiarios de área que serían los adquirentes finales de las unidades inmobiliarias resultantes; siendo consecuentes, de esta forma se pactó la fiducia».

(vii) Se insiste en que *«de la prueba testimonial y documental no se evidencia una desviación en la intención de las partes ni se vislumbra inducción en error en los demandantes al momento de designar a los beneficiarios en el convenio de fiducia mercantil; al advertirse de su dicho que fue un desconocimiento de los tecnicismos que rodean este tipo de negocios, el hecho de no ilustrarse al momento de negociar el clausulado final y suscribir el contrato»; es decir, no se vislumbra «la existencia de una causal de nulidad relativa derivada de un vicio del consentimiento en los términos del artículo 1508 del C.C., al no probarse la presencia de coerción, fuerza o dolo que indujeran a los demandantes para la firma del contrato de fiducia mercantil, reservando el carácter de beneficiarios a otros sujetos de derecho; beneficiarios que se obligaron a retribuir beneficios a los fideicomitentes por su aporte de los inmuebles al patrimonio autónomo».*

(viii) Con idéntica orientación, *«sobre la aseveración relacionada con la simulación del contrato cuyo incumplimiento se alega, basta servirse de las consideraciones antedichas y de la valoración probatoria que hizo el Juzgado de primera instancia, al centrar la carga probatoria en la parte demandante en los términos del artículo 167 del CGP; la cual no demostró la celebración de un acuerdo simulatorio relativo con el ánimo de disfrazar un contrato de fiducia en garantía mediante otro de fiducia inmobiliaria; por el contrario lo que se probó fue que entre la fiduciaria, los fideicomitentes y los beneficiarios, se suscribió un convenio en el cual quedaron clara y plenamente establecidos los derechos y obligaciones de los intervinientes en el mismo, sin intención alguna de disfrazar u ocultar otro tipo de negocio jurídico».*

(ix) De lo hasta aquí expuesto puede concluirse que *«los demandantes entregaron sus bienes a un patrimonio autónomo que fue constituido a través del fideicomiso; la administración de la captación de dinero recayó en cabeza de la fiduciaria; a su vez los promitentes compradores ostentaron la calidad de beneficiarios, quienes se tenía que*

nutrir de los dineros recibidos de manos de los beneficiarios de área para el desarrollo del proyecto inmobiliario y retornar beneficios a los fideicomitentes que transfirieron la propiedad de los inmuebles al patrimonio autónomo y entregaron los bienes a la fiduciaria encargada de administrarlos, junto a la par (sic) de los recursos económicos recibidos por concepto de la vinculación de los beneficiarios de área. Fiducia inmobiliaria que fue concebida para la administración del dinero que retornado a los beneficiarios, serviría para desarrollo del proyecto inmobiliaria y para el pago del precio a los fideicomitentes; sin embargo, del contenido de la fiducia inmobiliaria ni del contrato de promesa de compraventa, se desprende obligación directa de Alianza Fiduciaria S.A. –como fiduciaria– para entregar directamente retorno de beneficios a los fideicomitentes, porque los obligados a ello eran los beneficiarios (que en el contrato de promesa de compraventa actuaron como promitentes compradores)».

(x) De acuerdo con «los presupuestos que sirven de fundamento a las pretensiones, lo propio es acreditar la celebración del contrato y a pesar que la parte demandante buscaba demostrar que se trataba de una fiducia en garantía, dados los rasgos particulares del negocio jurídico analizado, no cabe duda que se trata de una fiducia inmobiliaria; siendo elemento basilar para examinar el alcance de las obligaciones de cada una de las partes, en el entendido que a los demandantes–promitentes vendedores y mandantes, se les tratará como como fideicomitentes y no como beneficiarios; a los promitentes compradores–mandatarios como beneficiarios; y a Alianza Fiduciaria S.A. como la fiduciaria».

(xi) Interpretando «lo acontecido en el desarrollo de los negocios jurídicos y atendiendo a la finalidad que persiguen, [se] reitera que se trata de contratos coligados pero entendidos en su sentido natural; la voluntad de las partes quedó plasmada en el clausulado del contrato de fiducia inmobiliaria, al tiempo que en los contratos de promesa y mandato no se contempla la intervención de la sociedad

fiduciaria; así es que mal haría el Juzgador en hacerle extensivo a la fiduciaria una obligación propia de la promesa de venta como es el pago del precio, porque ello compete exclusivamente a los promitentes compradores o mandatarios o beneficiarios y así lo dejó claro Alianza Fiduciaria S.A. en varias comunicaciones, no obstante, el análisis de las obligaciones puntuales será objeto del siguiente problema jurídico».

(xii) En síntesis, «la parte demandante no acreditó ni el vicio en el consentimiento ni la simulación relativa al interior del contrato de fiducia, al no probar el error, la fuerza o el dolo o que las partes se pusieron de acuerdo para ocultar una fiducia en garantía camuflada en una fiducia inmobiliaria; ratificándose que los demandantes ostentan el carácter de fiduciantes sin que pueda predicarse las atribuciones o derechos de beneficiarios. Y frente a la coligación contractual, el hecho de la relación entre los contratos por tener un fin común no permite hacer extensivas las obligaciones de uno hacia los demás para arribar al incumplimiento que pretende se declare».

(xiii) Es evidente que «el incumplimiento [alegado] se limitó al contrato de fiducia, de este modo se expuso en la reforma de la demanda, delimitando el objeto del litigio a este asunto, lo que releva a este Despacho de estudiar incumplimientos adicionales que pueden predicarse del contrato de promesa de compraventa o del mandato, porque a pesar de la comunicación y coligación que se estableció, no permite extender al contrato de fiducia inmobiliaria a la obligación de pagar el precio que quedó pactada en el contrato de promesa y vinculó exclusivamente a Carlos Mejía Gutiérrez y a Proyekta Ltda.».

(xiv) Los demandantes tampoco probaron «el estado actual del desarrollo del proyecto inmobiliario, esto es, si el período operativo se está cumpliendo en una etapa determinada y si se reunieron los requisitos para exigir el cumplimiento de estas instrucciones por parte de la codemandada–fiduciaria. De lo sostenido en el escrito de demanda

y en las pruebas documentales, se colige que el tiempo de cinco años dispuesto para la ejecución del período operativo se superó con creces, sin que por ello pueda predicarse el cumplimiento de la totalidad de los requisitos técnicos y financieros para imponer la observancia de estas instrucciones».

(xv) También debe señalarse que «Alianza Fiduciaria S.A. fue demandada de forma directa y no se hizo frente al sujeto de derecho sin personalidad –patrimonio autónomo–, lo que permite reafirmar los argumentos expuestos, porque en nombre propio la fiduciaria está llamada a responder en el evento que se demuestren falencias en su gestión como entidad financiera, pero su vinculación tanto al contrato como al proceso viene dada por la administración que se le delegó del patrimonio autónomo. La estructuración de la fiducia genera que el retorno de beneficios –pago– a los fideicomitentes se haga con los recursos recibidos de los beneficiarios de área y una vez se verifique la vinculación de las unidades inmobiliarias suficientes para que se encuentre en el período operativo, situación que debió probarse por la parte demandante para determinar la omisión o negligencia de alguno de los demandados».

(xvi) Como si fuera poco, «se demostró la retribución de beneficios –pago– por parte de los beneficiarios a los fideicomitentes; y frente a dicho pago, no existe prueba en contrario que lo desacredite, en el entendido que quedara pendiente dinero alguno. El supuesto reconocimiento expreso de la deuda al que aluden los demandantes se refiere a un momento específico del devenir contractual, pero la indeterminación en cuanto a las cifras que sustentan el incumplimiento en la obligación de pagar el precio impide que el Juzgador se adentre en un estudio puntual o que logre determinar con certeza que sumas se adeudan».

(xvii) Similarmente, «como argumento en contra de los demandantes, se verifica la total satisfacción de las obligaciones pecuniarias en favor de Beatriz y Amparo Gutiérrez Muñoz como lo expusieron en el interrogatorio de parte y como se colige de la celebración de un contrato de transacción, declarando haber recibido de manos de los promitentes compradores la totalidad del dinero acordado. A su turno, los beneficiarios tenían la carga de demostrar el retorno de beneficios en favor de los fideicomitentes –pago– y su carga probatoria se encaminó hacia tal fin como se verifica con los documentos anexos a la contestación de la demanda y con la relación de pagos obrante a folios (...), así como con los cheques librados a título de devolución de aportes por parte de la fiduciaria en favor de los demandantes y los terceros que ellos indicaban».

(xviii) La aludida «indeterminación en las acreencias hipotéticamente pendientes y la falta de claridad en cuanto a las supuestas obligaciones insolutas, entorpecen la labor del Juez en torno al esclarecimiento del posible incumplimiento y la determinación de su entidad. La parte demandante no sabe a ciencia cierta –y tampoco logra despejarlo– el estado del proyecto constructivo, las obligaciones pendientes, las sumas debidas en desarrollo del proyecto inmobiliario de la parcelación Mirador de Santa Catalina P.H., falta de claridad que la parte demandante buscó suplir a través de la incorporación de una pretensión referida a la obligación de rendir cuentas a cargo de Alianza Fiduciaria S.A.; sin embargo por ser ajena al tipo de trámite que se sigue en el caso concreto no es posible estudiarla ni tiene cabida».

(xix) Para reafirmar «el cumplimiento en cabeza de los demandados, de los medios de prueba se desprende que resultaron en total 35 lotes de los que se vendieron 33, lo que permite derribar la afirmación que se deben \$1.300.000.000. De los 7 lotes transferidos en virtud del contrato de mandato, 3 fueron vendidos y de ello da fe la cesión de derechos fiduciarios por \$780.491.333 y los cuatro restantes se

reintegraron al patrimonio de los demandantes. La transferencia se dio por medio de la escritura pública No. 2088 del 7 de diciembre de 2006».

(xx) La prestación que atañe al «pago del precio en favor de los demandantes está sometida a la condición suspensiva de la enajenación a terceros de la totalidad de los lotes resultantes y a la fecha de contestación de la demanda, faltaban dos lotes por vender, deviniéndose que no había surgido la obligación en favor de los demandantes. En el mismo sentido de la consideración que se viene haciendo sobre la prueba del cumplimiento de la obligación de pago (...) se contempló el estado de cuenta y resumen de pagos».

(xxi) Así las cosas, puede colegirse que «a) el pago del precio fue una obligación expresa del contrato de promesa de compraventa; b) si bien puede hacerse extensivo al contrato de fiducia por un dos cláusulas puntuales, no termina siendo imputable a la entidad fiduciaria debido a que no se sabe el estado de desarrollo del proyecto no pudiéndose colegir su exigibilidad al estar condicionada; [y] c) no se desvirtuó el pago efectuado por beneficiarios a los fideicomitentes. Consideraciones que conducen a confirmar la sentencia de primer grado».

(xxii) Como colofón, el tribunal resaltó «la labor de valoración y análisis probatorio contemplado en la sentencia de primera instancia al detallar cada uno de los medios de prueba, para arribar a conclusiones que se comparten, en el entendido de no encontrar evidencia sobre la supuesta simulación o la diferencia de alcance que tenía el contrato de fiducia ni sobre el incumplimiento que se endilgó a los demandados», a lo que agregó que «el análisis de un documento aislado en el cual se constata la posible existencia de una acreencia en favor de los demandantes, debe examinarse a la luz del conjunto de pruebas sin apartarse de las mismas, del cual se verifica la voluntad de cumplimiento y los constantes pagos que los demandados hicieron a los

demandantes con ocasión de los negocios celebrados; a lo cual se adicionan las condiciones que aún estaban pendientes para el desembolso total (...). Por ello, se descarta la acusación relacionada con la omisión en la valoración probatoria o con una indebida estimación de las pruebas, toda vez que la parte demandante no cumplió con un cometido relevante de esclarecer cuáles eran los dineros pendientes por pagar, qué parte de las obligaciones se encontraban incumplidas y a cuánto ascendían las sumas debidas».

5. La demanda de casación.

Los convocantes interpusieron oportunamente el recurso extraordinario de casación, formulando un solo cargo, al amparo de la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

1. Régimen del recurso extraordinario.

El remedio en estudio se interpuso en vigencia del Código General del Proceso, razón por la cual se ha de regir por esa misma normativa.

2. 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 circunscribirá 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

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

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

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 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.

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

(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.

(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).*

3. Estudio de la demanda de casación.

3.1. Formulación del cargo único.

Los convocantes denunciaron al tribunal por transgredir de forma indirecta «los artículos 1546, 1604, 1611, 1613, 1614 del Código Civil, 16 de la Ley 446 de 1998, 822, 870, 1236 y 1268 del Código de Comercio, como consecuencia de errores de hecho cometidos en la apreciación de las pruebas».

En sentir de los casacionistas, «el tribunal dio por probado, sin estarlo, que el único incumplimiento pedido en la demanda se limitó al contrato de fiducia»; que «la voluntad de las partes quedó plasmada en el contrato de fiducia, a pesar de haberse aceptado la coligación con el contrato de promesa y el de mandato», y que «con el pago efectuado por los demandados a las señoras Beatriz y Amparo Gutiérrez Muñoz se satisfizo la totalidad del precio adeudado». En contraposición, no dio por probado, estándolo, «la existencia de las obligaciones diversas a las previstas en los contratos de promesa, de fiducia mercantil y de mandato individualmente considerados», ni «que los demandantes solo recibieron la suma de \$1.543.448.298».

A ello agregaron que, «si se fija la vista en el escrito de demanda y en las demás piezas esenciales del expediente, puede advertirse que el debate entre los sujetos procesales gravitó en torno a los tres contratos: el de promesa, el de mandato y el de fiducia, y respecto de cada uno de tales negocios se afirmaron los hechos de los cuales se deducía la responsabilidad contractual que se endilgó a los demandados convocados a juicio», y que «el tribunal cometió error de hecho mayúsculo y evidente en la apreciación de la demanda, pues consideró que en vista de la reforma efectuada a la misma, la única pretensión a decidir era la del incumplimiento del contrato de fiducia, sin parar mientes en que los elementos de cualquier pretensión son tres: sujetos, objeto y causa».

Además, advirtieron que *«no se apreciaron ni calificaron los hechos que fueron afirmados por la parte demandante respecto de los dos últimos negocios jurídicos, apreciación y calificación que era necesario hacer habida cuenta que con la reforma de la demanda no se excluyeron ni modificaron los hechos que integraban la causa petendi»*. De ahí que *«la evidente oscuridad que presenta la demanda como consecuencia de la modificación del petitum, obligara al tribunal a interpretar la causa petendi»*.

De otro lado, anotaron que *«si el yerro anterior no fuera suficiente para quebrar la sentencia impugnada, el tribunal incurrió en otro de igual magnitud (...) al concluir que la voluntad de las partes solo quedó plasmada en el contrato de fiducia»*, en tanto que *«no existe en el expediente un documento en el que las partes que firmaron el contrato de promesa acordaran su extinción en razón de la celebración del contrato de fiducia mercantil, o que en ejercicio de la autonomía contractual las personas jurídicas y naturales que consintieron en la celebración de los tres negocios hubieran acordado que el único que quedaba vigente era el de fiducia»*.

Igualmente, especificaron que *«el tribunal cometió yerro fáctico adicional en la interpretación de los tres contratos, pues a pesar de reconocer la existencia de una coligación contractual, estimó que las prestaciones debían limitarse a las previstas en los contratos individualmente considerados»*, perdiendo de vista que *«el fin último u objetivo común de la coligación contractual (...) fue el de realizar un proyecto inmobiliario y la ulterior venta de los inmuebles que se construyeran en los predios de propiedad de los demandantes (...), proyecto en el cual el pago de tales predios a sus propietarios constituía una prestación medular o esencial»*.

Por último, indicaron que no todos los componentes del precio que se acordaron en el contrato de promesa estaban atados a una condición suspensiva, y que «*el tribunal cometió error de hecho en la apreciación de [los] contratos de transacción al extender sus efectos liberatorios parciales*», pues en estas últimas convenciones quienes transigieron sus reclamos fueron solamente las señoras Beatriz Leonor y Amparo Gutiérrez Muñoz y no todos los querellantes.

3.2. Análisis del cargo.

3.2.1. Es pertinente memorar que, como sustento principal de la decisión recurrida, el *ad quem* sostuvo que las pretensiones de la demanda (reformada) versaban únicamente sobre el incumplimiento de un contrato de fiducia inmobiliaria y, subsidiariamente, sobre la existencia de una voluntad contractual oculta, orientada a celebrar un negocio asimilable a una fiducia en garantía, que debía prevalecer sobre los términos que textualmente se consignaron en la escritura pública n.º 1422 de 27 de septiembre de 2009.

A continuación, esa corporación explicó que durante el juicio no se recaudaron pruebas que permitieran sostener que los litigantes realmente convinieron algo distinto de lo que refleja el tenor literal del documento público donde se instrumentó el contrato de fiducia, ni tampoco se aportó evidencia de que la voluntad de los demandantes hubiera estado afectada por alguno de los vicios del consentimiento que reconoce el ordenamiento civil.

En ese sentido, consideró pertinente evaluar las alegaciones de incumplimiento del contrato de fiducia comparando la conducta negocial de los demandados con las estipulaciones vertidas en la citada escritura pública n.º 1422; y aplicando esa metodología, concluyó que no se observaba demostrada ninguna infracción que legitimara el ejercicio de las acciones contractuales referidas en la demanda.

3.2.2. En puridad, el primero de esos argumentos no fue atacado en casación. Ello explica que, al sustentar este recurso, no se hubiera fustigado al tribunal por pretermitir algún medio de prueba que diera cuenta de la presencia de una voluntad oculta de las partes, distinta de la que consta por escrito en el contrato de fiducia. De hecho, en esta sede excepcional los actores abandonaron su hipótesis de la existencia de una «*real voluntad*» contractual, diferente de la «*voluntad declarada*» –sobre la que se fincaron las segundas y terceras pretensiones subsidiarias–.

La postura que ahora defiende el extremo recurrente, consiste primordialmente en que la fiduciaria no solo tenía a su cargo las prestaciones que asumió conforme al tenor literal del contrato de fiducia, sino también los débitos que pudieran recaer en cabeza suya al armonizar ese convenio con los contratos de promesa de compraventa y de mandato que suscribieron los actores con Proyekta Ltda. y Carlos Eduardo Mejía Gutiérrez. Lo anterior con apoyo en una alegada “coligación” de todos esos acuerdos.

Por ese mismo sendero, los recurrentes sostienen que fueron esas obligaciones, y no precisamente las que reposan por escrito en el contrato de fiducia, las que terminaron incumpléndose. Puntualmente, adujeron que la carga inobservada consistió en no garantizar o realizar, según el caso, el pago del precio que se señaló en los contratos de promesa de compraventa y mandato, una vez recaudados los recursos de las enajenaciones a terceros de las unidades del proyecto inmobiliario –estipulación que, se reitera, no aparece expresamente consignada en el negocio fiduciario tantas veces aludido–.

De lo anotado se sigue que los dos puntales que empleó el tribunal para descartar la existencia de una voluntad oculta tras la que se declaró en el contrato de fiducia permanecieron a salvo de la censura. Pero esta particularidad no comporta –en este caso concreto– una falencia técnica, porque (i) esos ratiocinios del *ad quem* cierran el paso a las segundas y terceras pretensiones subsidiarias, pero no necesariamente al reclamo principal, ni al primero subsidiario; y (ii) el alegato de los actores se basó en afirmar que en el fallo atacado no se verificó el incumplimiento denunciado, por considerar –erradamente, en su sentir– que la demanda solo versaba sobre la infracción de las estipulaciones incluidas en el contrato de fiducia, y no sobre la inobservancia de obligaciones que emanarían de la conjunción de las tres convenciones citadas.

Y siendo ello así, refulge que el grueso de la argumentación de los impugnantes pende de la demostración

de la existencia de un error del tribunal en la interpretación del texto de la demanda, que habría llevado a dicha colegiatura a restringir artificialmente el marco del litigio, limitándose a comprobar el incumplimiento de unas cláusulas escritas, y no de otros pactos diferentes, como los que se extraerían del referido entendimiento amalgamado de los contratos en los que participaron actores y convocados.

Lo anterior se explica porque, si tal dislate hermenéutico no se probara, quedaría en pie un tercer razonamiento del que se sirvió la providencia censurada para denegar las pretensiones –y que tampoco combatieron los casacionistas–, conforme con el cual (i) la parte actora reclamó por la eventual infracción de los pactos incluidos en el documento público que recoge el contrato de fiducia, incumplimiento que no se demostró; y (ii) cualquier inobservancia de obligaciones distintas a las consignadas expresamente en dicha convención escrita –como las que constan en los demás acuerdos que ajustaron los litigantes, o las que ahora se dicen surgidas de una suerte de coligamiento de negocios– sería ajena al *thema decidendum* y, por lo mismo, a la competencia de la jurisdicción.

3.2.3. Hechas estas precisiones, advierte la Corte que, a pesar de la innegable relevancia del punto, la parte recurrente no desarrolló las razones por las cuales consideraba que la interpretación de la demanda que empleó el tribunal había sido equivocada. Por vía de ejemplo, los casacionistas refirieron, lacónicamente, que es «*evidente [la] oscuridad que presenta la demanda como consecuencia de la*

modificación del petitum», pero no explicaron en qué consistía la turbiedad de esa pieza procesal.

La ilustración que extraña la Corte resultaba necesaria porque, *prima facie*, los reclamos que se incluyeron en la reforma al escrito inaugural no lucen ambiguos o imprecisos. Al contrario, allí los actores pidieron declarar que su contraparte «*incumplió el contrato denominado “Fideicomiso ADM Mirador de Santa Catalina”, contenido en la escritura pública n.º 1422 de septiembre 27 de 2004, otorgada en la Notaría Tercera (...) de Envigado*», pasaje que permite sostener que la discusión se planteó en términos fácilmente descifrables, que armonizarían con el significado asignado en la sentencia de segundo grado.

Y como las pretensiones eran inteligibles –debiéndose insistir en que no se explicó por qué no lo serían–, también era indispensable que los casacionistas evidenciaran las razones por las cuales, al ejercer su función de interpretar la demanda, la colegiatura de segunda instancia debía dejar de lado lo que se pretendió en el escrito de reforma, so pena de incurrir en un yerro fáctico; es decir, los actores debieron exponer, forzosamente, los motivos que imponían al tribunal obviar las expresiones contenidas en la mencionada pieza procesal, para sustituirlas o complementarlas por otras con mayor vocación de prosperidad, explicación que brilla por su ausencia en la censura formulada.

Inclusive, es posible afirmar que los demandantes no debían preocuparse por establecer que los pedimentos

enarbolados no comprendían toda la problemática existente entre los litigantes, o no eran apropiados para solucionar ese conflicto, pues les bastaba acreditar que la interpretación que propuso el tribunal en su fallo resultaba contraevidente, dado que es este el presupuesto de prosperidad de una acusación de violación indirecta de la ley sustancial por errónea interpretación de la demanda. Y, se insiste, esa carga argumentativa no fue satisfecha.

3.2.4. En efecto, en el escrito de sustentación, los convocantes solo relievaron que, en el acápite de hechos de su demanda, fueron mencionados tres contratos distintos, de modo que debía entenderse que las pretensiones se referían a todos ellos conjuntados. No obstante, ese razonamiento no modifica necesariamente la premisa sobre la que basó su análisis el tribunal, según la cual en el capítulo de pretensiones solo se mencionó una convención –el contrato de fiducia–, de manera que no podrían los jueces pronunciarse sobre otros acuerdos distintos, so pena de sacrificar el derecho de defensa de los demandados, así como el principio de congruencia.

Expresado de otro modo, los recurrentes no se ocuparon de demostrar que la alusión a varias convenciones en el capítulo de hechos de la demanda imponía interpretar las pretensiones en la forma que se sugirió en el cargo propuesto, a pesar de que el *petitum* había sido claramente restringido al contrato de fiducia. No se olvide que, en sede de casación, no basta con proponer una interpretación plausible, como alternativa a la que acogió el *ad quem*, sino

que debe demostrarse que esta última se muestra arbitraria e irrazonable, grave defecto que no revela la crítica que ahora ocupa la atención de la Sala.

Algo similar sucede con la alegada vigencia de la promesa y del mandato. Aun si se asumiera que ambos acuerdos siguen vigentes, ello no implicaría necesariamente que modificaron la estructura del contrato de fiducia, ni mucho menos que esa alteración quiso ser explicitada por los demandantes al redactar sus pretensiones en los términos señalados, es decir, refiriéndose única y exclusivamente al incumplimiento del acuerdo instrumentado en la escritura pública n.º 1422 de 27 de septiembre de 2009, y no a los negocios que se indicaron en la demanda de casación.

Cabe agregar que, contrario a lo dicho por los censores, una cosa es el deber de interpretar una pretensión ambigua o incompatible con la *causa petendi* sirviéndose del relato de los hechos como marco de referencia –que es el supuesto sobre el que gravita la jurisprudencia citada en la demanda de sustentación–, y otra muy distinta reconfigurar o complementar oficiosamente el *petitum*, cuando se advierta que el que propuso la parte querellante no es el más idóneo, o no ofrece un verdadero remedio para las diferencias existentes entre los contendores.

Lo primero tiene relación con la labor de valoración del juez de una pieza esencial del proceso, como lo es la demanda, supuesto del que se ocupa la causal segunda de casación. Lo segundo, en cambio, es completamente ajeno a

esa tarea hermenéutica –y más bien entraña un ejercicio de las potestades inquisitivas del juez que desborda los límites que admite el debido proceso–, por lo que carece de cualquier nexo teórico con la violación indirecta de la ley sustancial, supuesto que se denunció en el único cargo formulado.

Se colige, entonces, que la errónea interpretación de la demanda denunciada se basó en no haber extraído de allí pedimentos diferentes a los que se registraron, pero no porque esas súplicas adicionales surgieran de una lectura adecuada de dicha pieza procesal, sino porque así se armonizaría de mejor manera aquel texto con los intereses de los convocantes. Y ese supuesto no puede fundamentar un cuestionamiento por la vía que señala el artículo 336-2 del Código General del Proceso, pues no se refiere al desatino del tribunal en su tarea de desentrañar el verdadero contenido del escrito genitor de esta tramitación.

Lo anterior sin que pueda perderse de vista que, como recientemente explicó la Sala de Casación Civil,

*«(...) el juez tiene el deber de interpretar los hechos y pretensiones esgrimidos por el convocante en su demanda, dotándolos del sentido que interfiera en menor medida con la procedencia de sus verdaderos reclamos, **siempre y cuando esa hermenéutica no sea abiertamente incompatible con las manifestaciones del propio convocante en su escrito inaugural, o sus modificaciones.** Esto se traduce en que el fallador está obligado a desentrañar el auténtico y adecuado sentido de la demanda, especialmente en aquellos eventos en los que la descripción fáctica incluida en esa pieza procesal sea ininteligible, o refleje una*

contradicción insalvable entre los hechos relatados y las pretensiones; pero si lo que ocurre es que el convocante eligió de manera diáfana una acción equivocada, esa mediación excepcional del funcionario se tornaría injustificada, pues el deber de interpretación no puede conducir a que la jurisdicción recomponga la estrategia procesal de los litigantes, o la sustituya por otra más adecuada para la gestión de sus intereses» (CSJ SC3724-2021, 8 sep.).

Consecuente con lo apuntado, se tiene que los casacionistas incurrieron en un grave error de técnica, porque a pesar de que su censura dependía de la acreditación de un yerro fáctico en la hermenéutica de la demanda, en el desarrollo del cargo no hicieron ningún esfuerzo por especificar los rasgos característicos de esa equivocación, ni tampoco por elucidar que el entendimiento que se planteó en el escrito de sustentación fuera el único apropiado, en desmedro del que se empleó en la providencia recurrida.

3.2.5. Por otra parte, y a pesar de la restricción metodológica a la que la Corte hizo mención en los numerales anteriores, no puede pasarse por alto que, para responder varios reparos formulados por los demandantes contra el fallo desestimatorio de primera instancia, el tribunal terminó pronunciándose sobre (i) el eventual incumplimiento en el pago del precio que se pactó como contraprestación por la transferencia parcial de la finca La Gloria y (ii) la entrega de dineros provenientes de la enajenación de algunos terrenos, realizada en ejecución del contrato de mandato otorgado a Carlos Eduardo Mejía Gutiérrez y Proyekta Ltda.

Al respecto, en la sentencia recurrida se dijo que «se demostró la retribución de beneficios –pago– por parte de los beneficiarios a los fideicomitentes; y frente a dicho pago, no existe prueba en contrario que lo desacredite, en el entendido que quedara pendiente dinero alguno». Asimismo, agregó el tribunal que «se verifica la total satisfacción de las obligaciones pecuniarias en favor de Beatriz y Amparo Gutiérrez Muñoz como lo expusieron en el interrogatorio de parte y como se colige de la celebración de un contrato de transacción», y que «los beneficiarios tenían la carga de demostrar el retorno de beneficios en favor de los fideicomitentes –pago– y su carga probatoria se encaminó hacia tal fin como se verifica con los documentos anexos a la contestación de la demanda y con la relación de pagos obrante a folios (...), así como con los cheques librados a título de devolución de aportes por parte de la fiduciaria en favor de los demandantes».

Por otra parte, se anotó que «la indeterminación en las acreencias hipotéticamente pendientes y la falta de claridad en cuanto a las supuestas obligaciones insolutas, entorpecen la labor del Juez en torno al esclarecimiento del posible incumplimiento y la determinación de su entidad»; que «la obligación relacionada con el pago del precio en favor de los demandantes está sometida a la condición suspensiva de la enajenación a terceros de la totalidad de los lotes resultantes y a la fecha de contestación de la demanda, faltaban dos lotes por vender, deviniéndose que no había surgido la obligación en favor de los demandantes», y que «de los medios de prueba se desprende que resultaron en total 35 lotes de los que se vendieron 33, lo que permite derribar la afirmación que se deben \$1.300.000.000. De los 7 lotes transferidos en virtud del contrato de mandato, 3 fueron vendidos y de ello da fe la cesión de derechos fiduciarios por \$780.491.333 y los cuatro restantes se reintegraron al patrimonio de los demandantes».

Este grupo de argumentos, nuevamente, solo fue atacado de forma parcial. Sin desarrollar a cabalidad sus reproches, los actores solo cuestionaron al *ad quem* por haber dado por probado, sin estarlo, que las obligaciones a cargo de los demandados estaban sometidas a una condición suspensiva, y por inferir del acuerdo de transacción celebrado con dos de las actoras el pago total de las acreencias reclamadas en la demanda, acusaciones que, además de incompletas, son desenfocadas.

Ciertamente, no habría lugar a considerar que las prestaciones incorporadas en la promesa de compraventa estaban sometidas a una «condición suspensiva», consistente en la venta de la totalidad del proyecto inmobiliario, porque así no se concertó en ese pacto preparatorio. No obstante, al aludir a una «condición suspensiva» el tribunal pretendía ilustrar una idea más compleja, acorde con la cual, la eventual coligación contractual entre dicha promesa y la fiducia no alteraría la suerte adversa de las pretensiones, porque no se acreditó el estado de desarrollo del proyecto constructivo, de cuyo avance dependería la entrega de dineros a los acreedores y beneficiarios del patrimonio autónomo, conforme lo pactado en aquel negocio fiduciario.

Es así como la colegiatura de segundo grado inició este aparte de su motivación diciendo que «*la parte demandante no sabe a ciencia cierta –y tampoco logra despejarlo– el estado del proyecto, las obligaciones pendientes, las sumas debidas en desarrollo del proyecto inmobiliario de la parcelación Mirador de Santa Catalina P.H.*», a lo que agregó que «*la estructuración de la fiducia genera que el*

*retorno de beneficios –pago– a los fideicomitentes se haga con los recursos recibidos de los beneficiarios de área y una vez se verifique la vinculación de las unidades inmobiliarias suficientes para que se encuentre en el periodo operativo, **situación que debió probarse por la parte demandante para determinar la omisión o negligencia de alguno de los demandados***». Y, debido al anunciado desenfoque de la censura, sobre estas cuestiones no se manifestó reparo alguno en la demanda de sustentación del recurso extraordinario.

Adicionalmente, la forma de exigibilidad de la obligación se tornaría irrelevante porque, al margen de dicha problemática, la corporación de segundo grado estimó en su sentencia que los convocantes tampoco habían satisfecho la carga de demostrar, fehacientemente, la cuantía de las prestaciones adeudadas por su contraparte con ocasión de las negociaciones celebradas, lo que, en opinión de esa judicatura, impediría acceder a los reclamos de condena que se elevaron en el escrito inicial.

Fue en ese contexto de orfandad probatoria que se trajo a colación la transacción parcial celebrada con Beatriz y Amparo Gutiérrez Muñoz, ya que, si estas declararon a la constructora demandada a paz y salvo, ello necesariamente debía influir en las sumas de dinero que aquella adeudaría, no de forma total –como lo entendieron los recurrentes–, pero sí en la alícuota pertinente. Además, el *ad quem* mencionó varios documentos, adosados a las contestaciones de la demanda, que darían cuenta de transferencias de cuantiosas

sumas de dinero en favor de los actores, que desmentirían el impago total que se denunció inicialmente.

Y, en esta ocasión, haber obviado dichos razonamientos sí se traduce en una deficiencia formal trascendente, porque los puntales de la sentencia que se mantuvieron a salvo de cualquier crítica son suficientes para sustentar una sentencia desfavorable a sus intereses. Así lo tiene decantado el precedente de la Sala, que de manera uniforme exige al 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. Síguese 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.).*

3.3. Conclusión.

Como el único ataque planteado en la demanda de casación carece de fundamentación técnica, es imperativa su inadmisión, según lo dispone el artículo 346-1 del estatuto procesal civil vigente.

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 que interpusieron los convocantes frente a la sentencia de 23 de junio de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso verbal promovido por María Helena, Luis Eduardo, Martha Luz y Gloria Cecilia Gutiérrez Muñoz y los herederos

de Pascual Gutiérrez Pizano, contra Alianza Fiduciaria S.A.,
Proyekta Ltda. y Carlos Eduardo Mejía Gutiérrez.

SEGUNDO. Por secretaría, devuélvase el expediente al
tribunal de origen.

Notifíquese y cúmplase

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

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: 6D82FF61B8ACD7FD21E4EFFDA9FCBE4CEF368158D128B2E22EA1D45388594F3E

Documento generado en 2022-05-19