



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

## **FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

Magistrado Ponente

**SC3772-2022**

**Radicación n.º 05001-31-03-010-2014-01067-01**

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

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

La Corte decide el recurso de casación interpuesto por **Formabienes S.A.S.**, quien actúa como cesionaria de **Carolina y Natalia Duque Urrea**, frente a la sentencia proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín el 29 de agosto de 2018, en el proceso verbal que instauraron contra **Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A., Promotora Soler Gardens S.A., Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Soler Gardens.**

### **I. ANTECEDENTES**

#### **A. La pretensión.**

Las demandantes pretendieron que se declare que los convocados incumplieron las obligaciones de transferir el dominio del local comercial 207 y de realizar los actos necesarios para la consecución del objeto fiduciario. Débitos contenidos «...en los contratos de encargo fiduciario de vinculación al Fideicomiso Soler Gardens y en la promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio». Por lo tanto, exigieron la resolución de los contratos referidos. Como consecuencia de lo anterior, solicitaron que se condene solidariamente a los demandados al pago de la indemnización integral de todos los perjuicios causados y de los respectivos intereses moratorios. Además, que se les condene a pagar el valor de la cláusula penal contemplada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso Soler Gardens. Valores que deben ser actualizados al momento de su desembolso.

Subsidiariamente, requirieron que «se ordene el cumplimiento forzado de las obligaciones principales [...] contenidas en los contratos de encargo fiduciario de vinculación al Fideicomiso Soler Gardens, promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio». Adicionalmente, que se le condene solidariamente al pago de los intereses moratorios a la tasa comercial máxima legal vigente sobre los valores pagados por las demandantes para la adquisición del inmueble –como lucro cesante del capital invertido en el bien citado–.

## **B. Fundamentos fácticos.**

1. El 20 de septiembre de 2007, Andrés Fajardo Valderrama y Jesús Hernán Correa Gómez –representante de Fajardo Williamson S.A.-, en condición de fideicomitentes, celebraron contrato de *«fiducia mercantil irrevocable de administración»* con la Fiduciaria Corficolombiana S.A. En virtud de tal convención, se constituyó el patrimonio autónomo “Fideicomiso Soler Gardens”, con el fin de construir el proyecto inmobiliario Soler Gardens, concebido como una *«unidad o un todo jurídico – constructivo, compuesto por cuatro etapas»*, que se ejecutaría en dos períodos -preoperativo y operativo-.

2. En noviembre de 2007, las demandantes se vincularon al fideicomiso a través de la suscripción de un contrato de encargo fiduciario, en calidad de beneficiarias de área. En tal documento se pactó lo que viene. *«LOS BENEFICIARIOS adelantan un proyecto denominado Soler Gardens (en adelante EL PROYECTO), ubicado en la ciudad de Medellín [...]. EL PROYECTO se desarrollará a través de un esquema fiduciario para lo cual se ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con la FIDUCIARIA constituyéndose EL FIDEICOMISO SOLER GARDENS (en adelante EL FIDEICOMISO), al cual, una vez se alcance el punto de equilibrio de la primera etapa, se le transferirán los predios en los cuales LOS BENEFICIARIOS, por su cuenta y riesgo, desarrollarán el mencionado PROYECTO.3. EL BENEFICIARIO DEL ÁREA tiene la intención de vincularse al mencionado fideicomiso, con miras a que, a la terminación de EL PROYECTO, LOS BENEFICIARIOS le hagan entrega material de las unidades que más adelante se identifican y que LA FIDUCIARIA le efectúe la transferencia de las mismas en los términos y condiciones previstas en el presente contrato».*

Adicionalmente, suscribieron *«promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio de local comercial 207*

*adquiridos por éstas en el proyecto Soler Gardens» cuyo objeto se circunscribió a que «EL PROMITENTE UNO se compromete a que la fiduciaria CORFICOLOMBIANA S.A., en su calidad de vocera y titular jurídica del patrimonio autónomo denominado SOLER GARDENS, transfiera a título de restitución de beneficio, en favor de EL PROMITENTE DOS, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y modo, el local (...) que hace parte del Proyecto Soler Gardens [...].»*

3. Narraron que, el 31 de julio de 2009, los fideicomitentes cedieron de forma gratuita su posición contractual y participación en el patrimonio autónomo a la sociedad promotora Soler Gardens S.A. Para ello contaron con la autorización de la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

4. Indicaron que la Fiduciaria Corficolombiana S.A., *«asumió la obligación contractual principal en la suscripción del contrato de fiducia mercantil, de patrimonio autónomo denominado “FIDEICOMISO SOLER GARDENS” y de los diferentes encargos fiduciarios ya citados, de suscribir las escrituras públicas a través de las cuales los propietarios de los 5 lotes en los cuales se construiría el proyecto transfieran al FIDEICOMISO el derecho real de dominio de dichos inmuebles».*

Pese a lo anterior, sostuvieron que tal obligación

*(...) no se cumplió, puesto que al FIDEICOMISO ingresaron 4 lotes de terreno [...] no así respecto del lote o inmueble identificado con el No. 001-555872, del cual el FIDEICOMITENTE no se ocupó de llevar a cabo el negocio jurídico requerido para incorporarlo al FIDEICOMISO, y LA FIDUCIARIA no hizo lo necesario para cumplir con el objeto del fideicomiso, como es su deber contractual y legal, desprotegiendo al fideicomiso, a los beneficiarios de área y futuros inversionistas del proyecto, porque se vendió, promocionó y promovió un proyecto que no contaba siquiera con el cumplimiento de la obligación principal o presupuesto o requisito fundamental*

*para que éste pudiera ser viable constructiva y jurídicamente, al no ostentar, y ni mucho menos, mantener la titularidad –tal como lo exigen las normas contractuales a las cuales se ha hecho referencia- de todos los bienes inmuebles sobre los cuales se edificaría el proyecto, por lo cual, no era posible iniciar de ninguna manera la fase operativa del PROYECTO.*

5. Agregaron que, para la fecha en que había sido acordada la entrega del inmueble, las demandantes habían efectuado los pagos pactados. Sin embargo, los demandados no entregaron materialmente el bien inmueble adquirido ni realizaron la «*escritura pública de transferencia del derecho de dominio, a más tardar, para el mes de mayo de 2010 , tal y como se encontraba pactado en las cláusulas séptima y décima del contrato de Encargo Fiduciario, y según los cuales, tales actos debieron ocurrir a los 30 meses siguientes a la fecha de la firma del citado encargo, o a la obtención del punto de equilibrio, con un plazo de 120 días..., de conformidad con la información suministrada por la Fiduciaria Corficolombiana S.A.*».

6. Señalaron que, al momento de la presentación de la demanda, los demandados no han entregado el inmueble referido, aunado a que «*la construcción se encuentra paralizada y dista mucho de ser terminada [...]*».

### **C. Posición de los demandados.**

1. En tiempo contestaron con expresa oposición a los hechos y pretensiones.

1.1. La sociedad Fajardo Williamson S.A., por intermedio de curador *ad litem*, manifestó que corresponde a las demandantes comprobar la existencia y validez del

contrato de promesa de transferencia del dominio a título de restitución de beneficio y demostrar los perjuicios que reclaman<sup>1</sup>.

1.2. Andrés Fajardo Valderrama y la sociedad Promotora Soler Gardens S.A. excepcionaron «ausencia de solidaridad», por cuanto no se identifica ni prueba con el escrito inicial la solidaridad. Por esta senda procesal, adujeron la «imposibilidad jurídica para ejercer la acción resolutoria de contrato», ya que no hay «una satisfacción plena del supuesto de hecho que consagra el artículo 870 del Código de Comercio»<sup>2</sup>.

1.3. El Patrimonio Autónomo Soler Gardens –cuya vocería y administración radica en la Fiduciaria Corficolombiana S.A.- presentó excepciones en el mismo sentido y bajo similares argumentos a los planteados por Andrés Fajardo Valderrama y la Promotora Soler Gardens S.A.<sup>3</sup>

1.4. La Fiduciaria Corficolombiana S.A. alegó, como excepciones de mérito, la «ausencia de legitimación en la causa por pasiva». Además, estimó la «ausencia de solidaridad entre Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Soler Gardens y Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A., y Promotora Soler Gardens». Finalmente, propuso la «excepción de contrato no cumplido» y «ausencia de nexos causal»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Folios 421 a 423 del cuaderno principal 01.

<sup>2</sup> Folios 424 a 450 ibídem.

<sup>3</sup> Folios 523 a 545 ibídem.

<sup>4</sup> Folios 631 a 677 del cuaderno principal 1.1.

2. En escrito separado, el Patrimonio Autónomo Soler Gardens –cuya vocería y administración se encuentra en cabeza de la Fiduciaria Corficolombiana S.A.–, impetró excepción previa de *«compromiso o cláusula compromisoria»*<sup>5</sup>. Igualmente, Andrés Fajardo Valderrama y la sociedad Promotora Soler Gardens S.A., pretendieron que se declare *«la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria»* y de *«falta de legitimación en la causa por pasiva»*<sup>6</sup>. Por último, la Fiduciaria Corficolombiana S.A. solicitó *«la excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva»*. Y de *«falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, respecto de la pretensión (petición 3.4.) del escrito de demanda»*.

#### **D. Resolución en las instancias**

El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín -con fallo del 14 de junio de 2017- concedió las pretensiones principales de la demanda. Ordenó tener en cuenta *«la cesión de derechos litigiosos»* realizada por Natalia y Carolina Duque Urrea a Formabienes S.A.S.<sup>7</sup> Y, condenó en costas a ambas partes. Tal decisión fue apelada oportunamente por ambos extremos. Las demandantes estibarón sus reparos en las conclusiones a las que llegó el *a quo*, al acoger la excepción de mérito propuesta por la Fiduciaria Corficolombiana S.A. –ausencia de legitimación en la causa por pasiva-, dado que la entidad había aceptado la posición contractual celebrada entre Andrés Fajardo

---

<sup>5</sup> Folios 1 a 10 del cuaderno principal 02.

<sup>6</sup> Folios 11 a 24 ibidem.

<sup>7</sup> Folios 1540 a 1541 y 1552 del cuaderno Principal 1.2.

Valderrama y la sociedad Fajardo Williamson S.A. a favor del cesionario Promotora Soler Garden S.A. Por otro lado, la Promotora Soler Gardens y el Fideicomiso Soler Gardens cuestionaron la valoración probatoria e insistieron en la falta de legitimación por activa, por cuanto las actoras no se allanaron al cumplimiento del contrato.

Tal decisión impugnada fue confirmada parcialmente por el *ad quem*<sup>8</sup>.

## II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. La Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín -con sentencia del 29 de agosto de 2018- decidió revocar parcialmente el numeral tercero de la decisión impugnada, respecto de la declaratoria de la excepción de falta de legitimación de Corficolombiana en nombre propio. En su lugar, declaró la ausencia de responsabilidad contractual de la fiduciaria. En lo demás, confirmó la providencia.

Para tal efecto, luego de aludir teóricamente a los elementos del contrato de fiducia mercantil, concluyó que es posible demandar a la fiduciaria en causa propia cuando actúa *«en contravía de los intereses del fideicomitente o de los terceros beneficiarios, después de haberse contraído la obligación contractual de procurar la finalidad del proyecto fiduciario»*. En ese orden, explicó que se le *«puede sindicar de culpa, negligencia o extralimitación de funciones. Estas conductas, se concretan cuando la fiduciaria incumple*

---

<sup>8</sup> Folio 196 -cd- cuaderno no. 8 del Tribunal.



*obligaciones propias del encargo de fiducia mercantil, por ejemplo: el no seguimiento de las instrucciones que el fideicomitente le dio». Por lo tanto, la «entidad, sí podía ser llamada a responder con su propio patrimonio a partir de las obligaciones adquiridas en el contrato de fiducia mercantil».*

2. Con respecto a la nulidad de los contratos de vinculación de beneficiario de área y de promesa de transferencia de dominio a título de restitución de beneficio, sostuvo que el extremo pasivo erró al equiparar el contrato de fiducia mercantil con la promesa, como acto preparatorio de un contrato prometido. En su sentir, *«estos contratos, que son preparatorios, debieron contener un plazo cierto o una condición cierta para su exigibilidad».* Por ello, igualmente, la Sala indicó que la recurrente desconoce que *«la fiducia mercantil es un negocio jurídico de sustitución, en virtud del cual una persona (el fiduciante) encarga a otro llamado fiduciario, el cumplimiento de una finalidad específica respecto de unos bienes concretos mediante la transmisión condicional de la propiedad para el efecto propuesto a favor de terceros o del constituyente, quienes reciben el nombre de beneficiarios».* Precisamente, con sustento en los contratos objeto de litigio, estimó que no hay carencia *«de precisión en el establecimiento de la condición como señala la parte demandada recurrente. Pues, del denominado encargo fiduciario de vinculación de fideicomiso [...] surge claro el hecho futuro e incierto que habilita la transmisión de la propiedad a favor de los demandantes».* Así las cosas, adujo que *«ninguno de los contratos sobre los que se fundó la pretensión, lo pretendido, pueden declararse nulos por falta de determinación precisa del plazo o condición, dado que, como se anticipó, es clara la existencia del requisito en cada uno de dichos acuerdos de voluntad».*

3. En cuanto al incumplimiento de las obligaciones de la fiduciaria en causa propia, señaló que en el juicio se tuvo por acreditado que la finalidad de la fiducia mercantil celebrada entre Andrés Fajardo y Fajardo Williamson S.A. con la fiduciaria Corficolombiana S.A. consistía en la construcción del proyecto inmobiliario Soler Gardens. Y que una de las *«condiciones de este proyecto era la adquisición de 5 inmuebles [...]. Así se plasmó en el contrato de fiducia mercantil»*. De cara a la fiduciaria, advirtió que la instrucción *«que le dieron a [esta] sobre estos inmuebles fue suscribir la escritura pública de transferencia, es decir, la fiduciaria no tenía que adquirir los inmuebles. Solo tenía que figurar como vocera del patrimonio autónomo, para ser la gestora de los bienes que constituirían el fideicomiso»*. En ese orden de ideas, encontró imposible *«que la fiduciaria adquiriera inmuebles. Por esto, si solo se escrituraron 4 inmuebles a favor del patrimonio autónomo y faltó uno, no es imputable a la fiduciaria pues no tenía que gestionar la adquisición de dichos inmuebles. Su obligación consistía en firmar la escritura de transferencia, para lo cual se partía de que estos bienes ya habían sido negociados por los fideicomitentes [...].»*

3.1. Respecto de la transferencia de dominio de los referidos inmuebles, constató que los mismos sí fueron transferidos al patrimonio autónomo Soler Gardens, prueba de ello son los certificados de matrícula inmobiliaria. Por otra parte, con relación al lote con folio de matrícula inmobiliaria 001-555872, anotó que *«existe prueba de que el mismo hacía parte de una sucesión en la que se cedieron los derechos que sobre el inmueble pudieran corresponder a los herederos Andrés Fajardo y Fajardo Williamson S.A.»*. Asimismo, señaló que *«a pesar de que sobre el quinto de los bienes finalmente no se solemnizó la adquisición, ello, no*

*impidió que se iniciara y adelantara el proyecto constructivo. Lo que, además, permite inferir que sin la mencionada adquisición formal del quinto inmueble se obtuvieran las licencias de construcción. De manera que, el supuesto incumplimiento que se imputa en la demanda no tiene trascendencia ni aptitud para haber generado la no entrega del local 207».*

En el punto, el Tribunal consideró que el incumplimiento que puede dar lugar a la declaratoria de responsabilidad, *«no ha de ser meramente nominal, sino que debe tener trascendencia de generar el perjuicio reclamado. En otras palabras, el incumplimiento debe ser la causa determinante del daño que se reclama y que, en este caso, se concreta en la no entrega de la unidad inmobiliaria prometida a los beneficiarios de área».* A ello, debe sumarse que, a la fecha de entrega de los inmuebles, *«los fideicomitentes tenían oportunidad de regularizar a favor del fideicomiso la titularidad del bien antes referido del cual ya tenían la posesión y sobre el que se tenía licencia de construcción. Circunstancia con la que, se corrobora que la no adquisición formal de los bienes sobre los que se iría a realizar el proyecto inmobiliario no era un obstáculo para haber ejecutado plenamente la construcción».* Ahora, si bien existió incumplimiento, dado que no se entregó el bien, de ello no es posible concluir, por un lado, que *«fuera obligación de la fiduciaria adquirir todos los bienes, ni mucho menos, de otro, que ese incumplimiento fuera la causa determinante de la lesión patrimonial sufrida por los demandantes».* Igualmente, manifestó que es inviable *«atribuir a la fiduciaria falta de cumplimiento de la obligación de saneamiento pues, esta obligación sólo puede predicarse como exigible respecto de los bienes que efectivamente fueron transferidos al patrimonio autónomo».*

3.2. Sumado a lo anterior, refirió que el extremo activo cuestiona a la fiduciaria por el incumplimiento de la obligación de *«verificar los puntos de equilibrio que permitían superar la parte preoperativa o entrega de los dineros a los fideicomitentes para desarrollar el proyecto»*. De cara a lo expuesto, el Tribunal estimó que fallan las actoras por cuanto en el contrato de fiducia comercial irrevocable *«se pactó que el punto de equilibrio sería por etapas y se superaría con una de las siguientes dos opciones: la vinculación de los beneficiarios de área, con un número no inferior al 60% del total del área disponible para la venta o del 60% del valor de las ventas»*. Además, puntualizó que en *«el contrato se acordó que la fiduciaria verificaría el cumplimiento de todos los requisitos del periodo preoperativo, pero se hizo claridad que no era la responsable de determinar el punto de equilibrio, ni tampoco de la consecución de los clientes que ingresarían al proyecto»*. Y, agregó que *«la fiduciaria no tenía que determinar el punto de equilibrio lo que tenía que hacer era verificar que los fideicomitentes ya lo habían determinado»*.

4. En cuanto al incumplimiento de las demandantes, toda vez que la pasiva indicó que *«no pueden los demandantes solicitar la resolución del contrato porque debían probar su cumplimiento»*, consideró -con apoyo en las pruebas practicadas, archivo del proyecto, libro auxiliar del estado de cuenta, relación de pagos, acta de reunión de beneficiarios y el testimonio de Sandra Patricia Salazar Arango-, que *«mientras se cumplió con el desarrollo del proyecto de construcción en el 2008 y 2009, los demandantes cumplieron el plan de pagos. Sin embargo, una vez empezó a dilatarse el proyecto constructivo por las diferentes circunstancias que presentó el proyecto- económicas, de licencia para modificaciones y de ingeniería, circunstancias de ese tipo- ... en el 2009, también se tornó irregular el pago de las cuotas acordadas»*. En ese orden, determinó que las actoras sí son

parte cumplida del contrato. Y, por lo tanto, se cumplen los presupuestos para declarar la resolución contractual pretendida.

5. Por otra parte, atendió a la inconformidad expuesta frente a la sentencia impugnada, en cuanto a que se condene a Andrés Fajardo y Fajardo Williamson S.A. al pago de los perjuicios, dado que, si bien suscribieron cesión de la posición contractual, no *«pueden marginarse de la condena, ello, porque la cesión no le fue notificada y por tanto no suerte efectos en su contra. Y, además, porque con dicha cesión se quiso burlar la eventual responsabilidad patrimonial»*.

En desarrollo del punto, sostuvo que sobre

*la notificación del contrato de cesión, la Sala considera que, si bien la notificación de la cesión de la posición contractual sólo produce efectos ante terceros desde la aceptación o notificación, el procedimiento de notificación no sigue un trámite especial que se encuentre regulado en la ley. De lo anterior, se concluye que por notificación de la cesión de la posición contractual puede entenderse como el simple enterar a ese tercero o a la parte cedida. Pues bien, la misma parte demandante afirmó en la demanda que conocía de la existencia de la cesión, además, acompañó el contrato de cesión con los anexos de la demanda. Luego, debe entenderse que la cesión de la posición contractual es oponible a los beneficiarios de área por lo menos desde la presentación de la demanda.*

Así las cosas, con fundamento en el artículo 895 del Código de Comercio, resaltó que *«no encuentra razón legal para vincular como responsables del cumplimiento del contrato a quienes fungieron como cedentes. Pues, Andrés Fajardo y Fajardo Williamson S.A. salieron del contrato de fiducia mercantil irrevocable, y en su lugar*

*entró la sociedad promotora Soler Gardens S.A., a quien, según la ley le es exigible el cumplimiento del contrato».*

Finalmente, tocante con el eventual fraude oculto detrás de la cesión, pues la *«cesión de posición contractual se presentó en el 2009, cuando el proyecto inmobiliario se venía menos»,* advirtió que ello no fue probado por las actoras, pues *«para la fecha de la cesión, el proyecto aún era viable y estaba a la espera de superar el percance técnico para seguir su curso. Y que, además, una vez superado el percance técnico siguió la construcción. Sin embargo, a los 7 meses se detuvo el proyecto por falta de recursos».* Por lo tanto, *discurrió que «...si a los cesionarios se les endilga malicia en la celebración del contrato debió demostrarse que, desde la fecha de su celebración, ya tenían el conocimiento de que el proyecto iba a fracasar. Dicho de otra manera, las demandantes tenían que probar que, los cesionarios sabían que a los 8 meses de la cesión se pararía la construcción por el fracaso financiero del proyecto».*

En conclusión, remarcó lo siguiente:

*La Fiduciaria Corficolombiana S.A. sí podría ser demandada en causa propia y para condenarla al pago de dinero resultaba necesario acreditar que incumplió obligaciones a su cargo, que a su vez generaron el daño reclamado. Empero, en este caso, no se le logró demostrar que las obligaciones por las que se pretendió derivar la condena estuviesen a cargo de la fiduciaria. Además, asumiéndose que las obligaciones incumplidas si estaban a cargo de la fiduciaria no se determinó el incumplimiento de una ellas: punto de equilibrio, y de la otra, adquisición del quinto inmueble. No se demostró que fuese causa del daño.*

*De otro lado, como queda dicho se acreditó el cumplimiento de las obligaciones de las demandantes. Por lo que, el patrimonio autónomo y la fideicomitente cesionaria no puede justificar su incumplimiento en el de las demandantes que fue posterior. Los fideicomitentes y el fideicomiso incumplieron primero.*

*Por último, la cesión de la posición contractual sí fue conocida por las demandantes. Y por esa razón, le resulta oponible sin que sea posible vincular en la condena a los contratantes cesionarios que ya habían salido de la relación comercial por virtud del contrato realizado. Todo lo expuesto, da lugar a confirmar la providencia recurrida. A excepción, de la declaratoria de falta de legitimación de la fiduciaria en nombre propio, punto en el que se declarará la ausencia de responsabilidad contractual.*

### **III. DEMANDA DE CASACIÓN**

Inconforme con la decisión del Tribunal, la parte demandante interpuso la impugnación extraordinaria, concedida en proveído del 19 de septiembre de 2018<sup>9</sup>. Se formularon cuatro cargos. Los dos primeros, por la vía directa. Y los restantes, por la vía indirecta, por error de hecho en la valoración probatoria.

#### **CARGO PRIMERO**

Causal primera. Acusó la sentencia impugnada de haber incurrido en violación directa por inaplicación de los numerales 1, 4 y 7 del canon 1234, numeral 1 del artículo 1235 y 1243 del Código de Comercio, la cual conllevó a «...la exclusión de los efectos jurídicos previstos en las normas sustantivas que gobiernan la pretensión de resolución de un contrato, esto es, los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil». Explicó que el Tribunal, «para analizar el objeto de la controversia respecto de la conducta desplegada por la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en causa propia, consideró que no era imputable la adquisición de todos los bienes en los que se realizaría el proyecto inmobiliario, puesto que dicha

---

<sup>9</sup> fl. 199, del cuaderno del tribunal.

*obligación sólo era exigible a los fideicomitentes». En contraposición, expuso que se «desatendió lo previsto en los artículos 1234 numerales 1, 4 y 7 del canon 1234 y 1235 numeral 1 del Código de Comercio, por cuanto excluyó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en causa propia, de la obtención de la finalidad trazada por el negocio jurídico fiduciario, esto es, el Tribunal limitó la función de la fiduciaria a la verificación formal de la composición del patrimonio autónomo, esto es, a la simple firma de escrituras públicas de transferencias de dominio de los bienes fideicometidos, sin advertir que a ésta le eran exigibles deberes y obligaciones legales superiores o con alcance jurídico mayor, por los cuales dicha sociedad fiduciaria debe actuar con la diligencia de un experto en los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia».*

Por lo anterior, adujo que la fiduciaria no es «mera espectadora de las obligaciones de integración de los bienes que harían parte del patrimonio autónomo, por cuanto que al dejar por fuera éste, al inmueble identificado [...] N° 001-555872 y olvidarse del cumplimiento su función legal, se hace responsable por su omisión o falta de diligencia en su actuar como profesional fiduciario de las consecuencias jurídicas para con los beneficiarios de área o adquirientes de los bienes del proyecto inmobiliario, artículo 1235 numeral 1 del Código de Comercio». Asimismo, al no integrarse por «completo el patrimonio autónomo con los cinco inmuebles determinados en los textos contractuales [...] se debió concluir que la sociedad fiduciaria privó a los beneficiarios de área, al derecho a tener un respaldo económico completo en el evento del fracaso del proyecto inmobiliario». Por lo tanto, «el Tribunal omitió imponer la responsabilidad que le era exigible a la fiduciaria por su conducta negligente, culpa leve en su gestión, como lo señala el artículo 1243 del Código de Comercio».

## **CONSIDERACIONES**



1. Esta Corte advierte que el cargo no está llamado a prosperar, comoquiera que no cumple con los requisitos formales para su estudio de fondo, tal como pasa a verse. El censor perfila su ataque en las obligaciones legales de las entidades fiduciarias, en particular, la conformación del patrimonio autónomo. Obligación que se ha entendido en cabeza de la fiduciaria, en causa propia, tal como lo indicó esta Corporación recientemente en sentencia CSJ SC5430-2021<sup>10</sup>. Es necesario hacer una acotación inicial: el precedente fijado en dicha providencia no será aplicado al caso *sub examine*. La razón es una: los cargos formulados en la demanda de casación serán despachados desfavorablemente por no haber atendido a los requisitos formales del libelo -conforme lo prescribe el artículo 344 del Código General del Proceso-. Por ende, como se verá, el asunto que se ventila se circunscribe a aspectos formales del escrito que sustentó el recurso extraordinario. Y no, como se hizo en aquella oportunidad, a propósito de temas de fondo.

2. En el caso en concreto, al contrastar las bases de la sentencia y el cargo planteado, se advierte su **incompletitud y desenfoque**.

2.1. El casacionista no atacó la decisión medular en este punto, a saber, la ausencia de acreditación de los supuestos

---

<sup>10</sup> «...es claro que la fiduciaria no era una convidada de piedra en punto a la verificación de que el patrimonio autónomo estuviese integrado en su totalidad antes de que se iniciara la fase operativa del proyecto, pues con independencia de que en las cláusulas contractuales no se haya impuesto de manera específica esa obligación, es evidente que en su calidad de administradora profesional en este tipo de negocios, estaba compelida a realizar con diligencia todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia, que, naturalmente, incluían la completa composición del patrimonio autónomo, como garantía de seriedad frente a todos los vinculados al proyecto inmobiliario».

de la responsabilidad contractual. Ciertamente, para el Colegiado, la fiduciaria, en posición propia, no tenía la obligación de adquirir los inmuebles. No le era imputable la superación del punto de equilibrio -el cual se demostró en la primera etapa-. Y, aunque no se adquirió el quinto inmueble, no fue este el incumplimiento que tuvo repercusión sobre el daño, pues *«a pesar de que sobre el quinto de los bienes, finalmente no se solemnizó la adquisición, ello no impidió que se iniciara y se adelantara el proyecto... lo que además permite inferir que sin la mencionada adquisición formal del quinto inmueble se obtuvieran las licencias de construcción, de manera que el supuesto incumplimiento que se imputa en la demanda, no tiene trascendencia ni aptitud para haber generado la no entrega del local 207»*.

2.2. No obstante, el recurrente insistió en que el *ad quem* *«desconoció el notorio incumplimiento de la fiduciaria en sus deberes legales mínimos de diligencia y cuidado en el análisis, control y verificación de la procedencia y aptitud jurídica para que todos los bienes hicieran parte del conglomerado ofertado al público como proyecto inmobiliario. Así, la finalidad del proyecto estaría compuesta, como resulta apenas natural, por los indispensables cinco lotes de terreno y por el desarrollo constructivo de las cuatro etapas del proyecto»*.

Sin embargo, tal argumentación no es suficiente para combatir los fundamentos esgrimidos por el Tribunal. Y es que, si bien para el Colegiado pudo haberse presentado un incumplimiento de las obligaciones -tal como lo asevera el casacionista-, lo cierto es que tal desatención no ocasionó el daño que se alega. En efecto, omite el recurrente que una cosa es el incumplimiento de una obligación -hecho dañoso- y otra muy distinta es el daño sufrido y el nexo causal entre

el uno y el otro, elementos que extraña el Tribunal en el proveído cuestionado.

Memórese que, en el punto, el *ad quem* determinó que «...a pesar de que sobre el quinto de los bienes finalmente no se solemnizó la adquisición, ello, no impidió que se iniciara y adelantara el proyecto constructivo. Lo que, además, permite inferir que sin la mencionada adquisición formal del quinto inmueble se obtuvieran las licencias de construcción. De manera que, el supuesto incumplimiento que se imputa en la demanda no tiene trascendencia ni aptitud para haber generado la no entrega del local 207». Ello pues, «Para la Sala, el incumplimiento que puede dar lugar a la declaratoria de responsabilidad no ha de ser meramente nominal, sino que debe tener trascendencia de generar el perjuicio reclamado. En otras palabras, el incumplimiento debe ser la causa determinante del daño que se reclama y que, en este caso, se concreta en la no entrega de la unidad inmobiliaria prometida a los beneficiarios de área». Aunado a que, «hasta la fecha de entrega del inmueble los fideicomitentes tenían oportunidad de regularizar a favor del fideicomiso la titularidad del bien antes referido del cual ya tenían la posesión y sobre el que se tenía licencia de construcción. Circunstancia con la que, se corrobora que la no adquisición formal de los bienes sobre los que se iría a realizar el proyecto inmobiliario no era un obstáculo para haber ejecutado plenamente la construcción»

Sumado a lo anterior, aclaró que no se desconoce el incumplimiento de la convención suscrita por los demandantes, pues «no se les entregó el inmueble con ocasión del cual se vincularon al contrato de fiducia mercantil como beneficiarias de área. Sin embargo, no se puede concluir de un lado, que fuera obligación de la fiduciaria la adquisición de todos los bienes, ni mucho menos, de otro, que ese incumplimiento fuera la causa determinante de la lesión patrimonial sufrida por los demandantes».

De manera que lo que se observa es que el casacionista omitió atacar las consideraciones transcritas en torno al nexo causal entre el perjuicio y el incumplimiento de las obligaciones legales a cargo de la fiduciaria, frente a lo cual no le mereció ni un discernimiento.

2.3. Al respecto, véase que el numeral 2º del artículo 344 del Código General del Proceso, dispone que «*los fundamentos de cada acusación, [deben plantearse] en forma clara, precisa y completa*». En relación con esta falencia técnica, la Sala ha explicado que:

*...el recurrente tiene que atacar idóneamente todos los elementos que fundan el proveimiento, explicando con vista en este último y no en otro distinto, en qué ha consistido la infracción a la ley que se le atribuye, cuál su influencia en lo dispositivo y cómo este aspecto debe variar en orden al restablecimiento de la normatividad sustancial vulnerada, lo que impone entre otras cosas de no menor importancia, por cierto, que la crítica a las conclusiones decisorias de la sentencia sea completa. Ello significa que el censor tiene la ineludible carga de combatir todas las apreciaciones de fondo que conforman la base jurídica esencial del fallo impugnado, sin que sea posible desatender y separarse de la línea argumental contenida en aquel proveído (se resalta) (CSJ SC15211-2017, 26 sep.).*

3. En conclusión, el cargo fracasa.

## **CARGO SEGUNDO**

Al amparo de la causal primera se le imputó al Tribunal una interpretación errónea de las normas sustanciales contenidas en los artículos 894 y 895 del Código de

Comercio. Particularmente, el momento *«desde cuando se producen los efectos jurídicos de la cesión de posición contractual para los terceros o, en otras palabras, de las consecuencias jurídicas que dicha cesión produjo, [...] para los beneficiarios de área – demandantes»*.

Así las cosas, estimó que el Tribunal *«debió imponer las consecuencias jurídicas a los demandados, Andrés Fajardo Valderrama y Fajardo Williamson S.A., ratificadas en la sentencia del Tribunal en contra de la Promotora Soler Gardens y la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo, hasta la presentación de la demanda, momento a partir del cual, sí le sería oponible tal cesión de posición contractual a los demandantes, a saber, 22 de agosto de 2014»*. De ese modo, sostuvo que *«la cesión de posición contractual no opera frente a los terceros de forma automática como se desprende del artículo 894 del Código de Comercio ni tampoco la liberación de responsabilidad del cedente le es oponible a los terceros, desde la suscripción del contrato de cesión, esto es, el traslado de los derechos, acciones, privilegios y beneficios hacia los cesionarios (Art. 895 del C. de Co.), sólo le es oponible a los terceros, desde cuando éstos resultan notificados o enterados del contenido de la citada cesión, razón por la que, hasta ese momento los cobija o vincula los efectos de la sentencia condenatoria a los demandados [...]»*.

## **CONSIDERACIONES**

1. De la lectura minuciosa del cargo, se alegó la violación directa de los artículos 894 y 895 del Código de Comercio. Ciertamente, la acusación se fundamenta en que el Tribunal se equivocó *«al interpretar el momento desde el cuál la cesión de la posición contractual liberaría de responsabilidad a los cedentes, Andrés Fajardo Valderrama y Fajardo Williamson S.A., puesto que si bien estimó que la cesión operaba desde la notificación que se le hiciera de ella al tercero, y en la presente litis, el Tribunal consideró que*

“debe entenderse que la cesión de la posición contractual es oponible a los beneficiarios de área por lo menos desde la presentación de la demanda».

2. La cesión de contrato se recibe en Colombia como un acto mercantil típico. Pese a su carácter especial, se engloba dentro de la *Teoría general del contrato mercantil*. Esto es, se revela como un potencial contrato accesorio de un acto mercantil principal. Sus efectos son irretroactivos: sus efectos se producen “entre cedente y cesionario desde que aquélla se celebre” -artículo 894 ibidem-. Su formación o perfeccionamiento da cuenta, como regla general, de dos hacedores: el cedente y el cesionario. “De consiguiente, para probar la cesión basta demostrar que se ha declarado mutuamente la voluntad de ceder”<sup>11</sup>. Así emerge del artículo 887 ibidem, según el cual «quienes celebran pactos mercantiles de ejecución periódico o sucesiva pueden hacerse sustituir por un tercero, en todas o algunas de las relaciones emanadas de él, sin necesidad de aceptación expresa del estipulante cedido, siempre y cuando tal sucesión no esté prohibida o limitada, por la ley o por una cláusula acordada por sus suscriptores» (CSJ, Sala de Casación Civil, rad. 110131030261998-21524-01, 24 de julio de 2012).

2.1. Con el contrato *sub examine* se pretende la transferencia total o parcial de la posición contractual. El tercero ingresa al contrato primigenio -contrato principal-, a partir de la celebración del contrato de cesión de contrato -contrato accesorio-. Con el acto de cesión se transfieren las

---

<sup>11</sup> Enneccerus y Lehmann. Derecho de obligaciones. T. II. V.1. Bosch, 1954., pág. 382.

obligaciones contractuales y sus accesorios.<sup>12</sup> También se transfiere la calidad de contratante. En punto a su objeto, ha destacado esta Corporación que *«no es propiamente el negocio jurídico, sino “la posición contractual” de los sujetos ligados por el vínculo obligacional establecido en él»*. Además, ha sostenido que,

*« ...el tercero cesionario toma el contrato y la relación jurídica en el estado en que se encuentra al instante de la cesión, convirtiéndose a partir de ésta, en parte, titular de los derechos y sujeto pasivo de las obligaciones en la misma situación existente entonces, sin producirse su alteración, modificación o extinción y, por ende, los derechos ejercidos y las prestaciones ya cumplidas no podrán ejercerse ni exigirse nuevamente, los pendientes se regulará por la ley y el contrato cedido y, las consecuencias nocivas de los incumplimientos tanto del contratante cedente cuanto del contratante cedido proyectan plenos efectos frente al tercero cesionario, quien según el caso, podrá ejercer derechos, acciones y pretensiones que correspondían al cedente frente al incumplimiento del contratante cedido y queda expuesto a las acciones de éste en el caso de incumplimiento del cedente, todo sin perjuicio, de lo que expresamente acuerden al momento de la cesión, de las reservas pertinentes al de la notificación o aceptación y de la conducta negocial asumida por las partes, incluso, concluyente, ad exemplum, en punto de la condonación de los incumplimientos»* (CSJ SC, 19 de octubre de 2011. Exp. 2011-00487-01).

2.2. Y, desde luego, al lado de esta formación que involucra a dos extremos, ha de analizarse al tercero cedido. Frente a él, la cesión solamente producirá sus efectos a partir de su notificación. Es decir, hasta este momento de la notificación, el cedido podría hacer pagos liberatorios al cedente. Y es precisamente en este momento cuando el cedido puede presentar la famosa salvedad del artículo 893

---

<sup>12</sup> Como en la próxima cesión de créditos, el cesionario *“toma el lugar del cedente ...con todos sus accesorios”*. Louis Joserand. Cours de Droit Civil Positif Français. T.II., pág. 500, no. 807.

ibidem: recibir al cedente como su deudor subsidiario -por el eventual incumplimiento del cesionario-. Como acontece en la cesión de créditos, «*aun antes de la notificación, el deudor que paga al cedente no queda liberado si el cesionario prueba que dicho deudor estaba en conocimiento de la cesión realizada*»<sup>13</sup>».

Sobre los efectos de la cesión contractual, se puntualizó que «*...puede predicarse con independencia de la aceptación expresa del contratante cedido, salvo que exista prohibición legal o las partes hayan limitado o proscrito la sustitución. Por supuesto, una cosa es la aceptación como condición de validez -que no se precisa- y otra el rol que ella implica para determinar los efectos de la cesión, pues mientras que estos se producen entre cedente y cesionario desde cuando el acto se celebra, tratándose del contratante cedido y de terceros, estos sólo se producen desde la notificación o aceptación, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888*» (CSJ, SC, Exp. 5628, 4 de abril de 2001).

3. Con base en esos lineamientos, la Sala advierte que no se configuró la infracción de las normas que regulan el contrato de cesión de contrato. Ciertamente, el juzgador, con apoyo en el artículo 895 precitado<sup>14</sup>, determinó que «*no encuentra razón legal para vincular como responsables del cumplimiento del contrato a quienes fungieron como cedentes. Pues, Andrés Fajardo y Fajardo Williamson S.A. salieron del contrato de fiducia mercantil irrevocable, y en su lugar entró la sociedad promotora Soler Gardens S.A., a quien, según la ley le es exigible el cumplimiento del contrato. Además, nótese que, a los terceros la ley con la notificación no les da ninguna facultad de rechazar o desconocer el contrato de cesión*». Además, puntualizó que «*la notificación se requiere para que la*

---

<sup>13</sup> Francesco Messineo. Manuel de derecho civil y comercial. T.I. Buenos Aires, pág.270.

<sup>14</sup> Según el artículo 895 del Código de Comercio, la cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato.



*cesión sea oponible pero no para que sea desconocida o rechazada una vez notificada».*

Sumado a lo anterior, la Sala indicó que *«en lo que atañe al asunto de la cesión, no puede entenderse que los cedentes solo fueron respecto de su condición de fideicomitentes quedándose como titulares de las obligaciones de construcción y gerencia del proyecto. Ello, porque la literalidad del contrato de cesión no permite tal interpretación. El cedente, mediante el presente documento se nos dice: “cede a título gratuito a los cesionarios el 100% de su posición contractual como fideicomitentes y la participación en el fideicomiso Soler Gardens...”. Hasta ahí lo citado, en atención a la literalidad de ese contrato en el que queremos insistir»* (se resalta).

Ahora bien, se reitera, la cesión del contrato no comporta efectos retroactivos. De suerte que, si la notificación se realiza posteriormente al contratante cedido, esta circunstancia no lo habilita para exigir el cumplimiento de prestaciones que ya no están en cabeza del cedente. Y esto es así pues:

*La liberación del cedente no tiene efecto retroactivo. Se produce ex nunc y no ex tunc. Tratándose de un contrato de ejecución continuada o periódica, que había tenido ya una ejecución parcial, el cedente continúa obligado a cumplir las obligaciones correspondientes al período anterior a la cesión y, correlativamente, podrá exigir del contratante cedido la satisfacción de aquellas prestaciones, cuya contraprestación se hubiese efectuado.*

*En el caso de que, por voluntad del contratante cedido, se produzca la transmisión del contrato, pero no la liberación del cedente, la solución puede ser doble: una, que cedente y cesionario no quedan obligados por las declaraciones de voluntad de cesión, si éstas habían quedado subordinadas a la liberación del cedente; en definitiva, se trata de un negocio de cesión que no llega a*

*perfeccionarse por no existir plena concurrencia de consentimientos; otra que, si cedente y cesionario consienten la cesión sin liberación del primero, éste asume frente al contratante cedido la cualidad de responsable eventual para el caso de que el cesionario incumpla sus deberes contractuales; el cedente no es en puridad un fiador y por ello no goza del beneficio de excusión pero su responsabilidad contractual es sólo subsidiaria<sup>15</sup>.*

4. A su turno, en el caso en concreto se advierte que las señoras Carolina y Natalia Duque Urrea sí conocían de la cesión de la fiducia mercantil desde el 2009. En efecto, aunque no se probó que las demandantes hubieran sido notificadas de la cesión, la conducta que ellas observaron en la ejecución del contrato da cuenta de la aceptación de dicho acto jurídico. Véase que, en el hecho décimo quinto de la demanda, las actoras reconocieron que efectuaron los pagos que correspondían a la fiduciaria y/o a la promotora Soler Gardens. En particular, afirmaron lo que viene:

*DÉCIMO QUINTO.- Conforme a lo anterior, mis poderdantes, NATALIA DUQUE URREA y CAROLINA DUQUE URREA pagaron a LA FIDUCIARIA y/o a la PROMOTORA SOLER GARDENS (cesionaria de los FIDEICOMITENTES) oportunamente los dineros que les correspondían por su inversión inmobiliaria de acuerdo al plan de pagos generado por la promotora, la cual se constituyó, sobre el local comercial 207, según informe de conciliación contable elaborada el 22 de agosto de 2012 por el contador del proyecto SOLER GARDENS, Dr. HUMBERTO CADAVID MARQUEZ, tomado como referencia los pagos registrados a julio de 2012 tanto en la PROMOTORA SOLER GARDENS como en la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA (PRUEBA DOCUMENTAL No. 14). Lo anterior, pese a que como ya se indicó, hace cerca de dos años -mediados del año 2009- mis poderdantes empezaron a notar evidentes retrasos, falta de continuidad, y reducción significativa de trabajadores y parálisis en la construcción de la obra, entre otras anomalías en el desarrollo del proyecto Soler Gardens. Durante*

---

<sup>15</sup> Luis Díez Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Volumen II. Sexta Edición, pg. 1052.

*este tiempo algunos inversionistas, como es el caso de mis poderdantes, continuaron pagando sus obligaciones directamente con LA FIDUCIARIA y/o con LA PROMOTORA del proyecto, según lo acordado contractualmente, hasta el momento en el cual tuvieron que cesar en sus pagos por la evidente interrupción definitiva de la obra<sup>16</sup>.*

5. Bajo tales consideraciones, se observa que la interpretación del Tribunal estuvo acompañada de las normas que regulan el asunto, las propias disposiciones del contrato de cesión y a la luz de los medios de convicción obrantes en el expediente, lo cual no luce desacertado. Sumado a ello, fue enfático el *ad quem* en destacar que «no es posible cuestionar la causa del contrato de cesión porque no hay elementos probatorios que apunten a confirmar la tesis del actor de que en el 2009 el proyecto se venía a menos. Máxime, si se tiene en cuenta el dicho de los testigos: representante legal de precomprimidos (Patricia Salazar), Jaime Valentín Rivera Echeverry (reestructurador de proyectos contratado para activar el proyecto), que coinciden en señalar que para el 2009 existía gran expectativa por la llegada al proyecto de un inversor externo que iba a comprar en bloque gran cantidad del proyecto, para la fecha de la cesión esta ilusión no se había diluir». Por lo tanto, cualquier discrepancia frente a ello, no fue demostrada ni combatida por el recurrente.

6. Por lo demás, téngase en cuenta que el ataque edificado por esta vía exige que el Tribunal se haya extralimitado por acción o por omisión en su labor hermenéutica, es decir, «...cuando tergiversa de modo evidente su texto, o lo hace decir lo que no expresa o, también cercena su real contenido» (SC 22 ago. 1989). Adicionalmente, debe demostrarse que el error es manifiesto u ostensible, así como su incidencia en la decisión»

---

<sup>16</sup> Página 312 del PDF «Cuaderno Principal01».

(SC4046-2019)», pues, en palabras de la Corte, la actividad de interpretación solamente es atacable en casación «...‘cuando fuere notoria y evidentemente errónea, lo que no se daría cuando entre varias interpretaciones razonables y lógicamente posibles, el Tribunal ha elegido alguna de ellas, pues es el resultado del ejercicio adecuado de su función jurisdiccional’ (sentencias del 7 de abril de 1989 y del 28 de febrero de 1992, sin publicar)”...» (Citada en: CSJ SC de 19 de septiembre de 2009, rad. 2003-00318-01).

7. Por lo expuesto, el cargo no prospera.

### **CARGO TERCERO**

Lo apuntaló en la causal segunda de casación, por considerar que la determinación vulneró indirectamente «los artículos 1234 numerales 1, 4 y 7, 1235 numeral 1, 1243 y 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil, por error de hecho en el análisis probatorio [...]». En punto a demostrarlo, discurrió que «el Tribunal interpretó erróneamente el contenido y alcance de los textos contractuales aportados como pruebas al proceso (contrato de fiducia y contrato de encargo fiduciario), por cuanto limitó las obligaciones y deberes de la fiduciaria a la suscripción de las escrituras públicas de transferencia del derecho de dominio de los bienes que conformarían el patrimonio autónomo [...]».

En consecuencia, indicó que la Sala al no realizar la debida interpretación, soslayó el objeto de los textos contractuales en su integridad, pues de dichos convenios «se desprende que el proyecto constructivo siempre estuvo estructurado, fue promocionado y vendido para construirse en cinco lotes de terrenos [...]». Además, que «en ninguna de las cláusulas del contrato [...] se hizo salvedad alguna relacionada con la suerte de los lotes, pues se vendió

*el proyecto completo, el cual iba a estar ubicado en los cinco mencionados inmuebles, y nunca se reveló la situación real del proyecto, pues se ocultó, por los demandados, que uno de los lotes aún no se encontraba incorporado dentro del fideicomiso». Al respecto, cuestionó que si bien se demostró al interior del juicio que uno de los lotes que integraría el proyecto Soler Gardens nunca ingresó al patrimonio autónomo, ningún efecto jurídico adverso se desprendió frente a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. Por el contrario, «la tuvo como parte cumplida dentro de la relación contractual, no obstante, el incumplimiento grave de una de sus obligaciones iniciales y principales [...]».*

Por otro lado, resaltó que el deber de información *«que le corresponde a la fiduciaria y, a la naturaleza y alcance de sus obligaciones iniciales son trascendentales para el cumplimiento de la finalidad de los contratos de fiducia y de encargo fiduciario, en razón de ello, no parece acertado, como lo concluyó el Tribunal al hacer una errónea valoración probatoria de los citados contratos, que el actuar de la fiduciaria, en nombre propio, estuvo acorde al contrato y la ley, si como ya se pudo corroborar, no informó la fiduciaria verazmente a los beneficiarios de área, la conformación del patrimonio autónomo y el estado real del proyecto». Asimismo, la omisión sobre «la versión del testigo Juan José Carvajal Berrio, gerente restructurador del proyecto Soler Gardens, no logró advertir la verdadera importancia del quinto lote, no solo para el proyecto completo sino en función de la etapa N° 1 [...]». Por lo tanto, no resultaba «esperable, bajo el principio de confianza que gobierna el contrato de fiducia, que la sociedad Fiduciaria Colombiana S.A. en nombre propio, no actuara con diligencia y cuidado, no se encargara de sus funciones como experto [...] al no dar información periódica o no ser esta veraz, desde el año 2009 (inicio de la construcción) hasta el año 2011 (momento en que la fiduciaria interviene como parte en un procedimiento de amigable composición frustrado)».*

## CONSIDERACIONES

1. El ataque por la incursión de un error de hecho, conforme se ha dicho invariablemente<sup>17</sup>, está vinculado al defecto en la contemplación, existencia y percepción de determinado medio convictivo. De esta manera, se trata de un cuestionamiento de la percepción material de las probanzas con la indisoluble incidencia en la decisión por parte del sentenciador, a contragolpe de la transgresión de las normas sustanciales que han debido disciplinar el asunto sometido a la jurisdicción. Entonces, en el error de hecho en la apreciación de las pruebas, *error facti in iudicando*, el juzgador parte de premisas fácticas equivocadas.

Por supuesto, no es posible, en sede casacional, entrar en la disputa de los hechos y en su correlativo entendimiento por parte del Tribunal. Y tampoco definir cuál es la única y correcta interpretación de determinado medio de prueba, cuando es posible la concurrencia de diversas conclusiones fácticas. «*De ahí la necesidad de respetar la valoración de las pruebas que hacen los jueces de instancia, porque sería insostenible que sólo el juez de la casación tuviera el monopolio de la razón a la hora de elucidar el recto entendimiento de las pruebas allegadas*» (CSJ SC del 15 de abril de 2011, exp. 2006-0039). Esto lo ha precisado la jurisprudencia en varios fallos, algunos de vieja data, según los cuales: “[e]rror evidente, es el notorio, el que aparece de bulto, aquel que se descubre fácilmente sin necesidad de escolásticas alegaciones o de tremendos esfuerzos de imaginación.” (CSJ SC del 2 de agosto de

---

<sup>17</sup> Por todas: CSJ SSC del 23 de mayo de 1955 (M.P. José J. Gómez); 19 de noviembre de 1956 (M.P. Guillermo Garavito); 24 de abril de 1986 (M.P. Héctor Marín Naranjo); 2 de julio de 1993 (M.P. Eduardo García Sarmiento); 9 de noviembre de 1993 (M.P. Eduardo García Sarmiento).

1958). Bajo el mismo tenor, en proveído del 25 de noviembre de 1993, se sostuvo que: *«El yerro fáctico, para que tenga entidad en casación y pueda, por ende, ocasionar la rotura de un fallo, tiene que ser manifiesto, particularidad que alcanza, cuando es tan grave y notorio que a simple vista se impugna a la mente, sin mayor esfuerzo ni raciocinio, o, en otros términos, de tal magnitud, que resulte contrario a la evidencia del proceso»*. Más recientemente, recordó esta Corporación que: *«No sobra rememorar que cuando se aducen yerros de facto en la apreciación de los medios de convicción, el recurrente tiene la carga, una vez individualizado el medio en que recae el error, de indicarlo y demostrarlo señalando cómo se generó la suposición o preterición o cercenamiento, sin perder de vista que debe aparecer de manera manifiesta en los autos (...)»*. (sentencia de 15 de septiembre de 1998, expediente 5075).

Conviene señalar que el censor debe atacar todas las pruebas determinantes que sirven de base al fallo, de tal manera que la impugnación se muestre completa, de cara a los argumentos basilares de la sentencia. En efecto:

*El sentido legal del recurso está determinado inexorablemente por la sentencia misma lo que implica el deber del recurrente de echar a pique en su integridad los pilares en que se fundamenta para lo cual debe asumir la tarea de desvirtuar la totalidad de las pruebas con que el ad quem tuvo por acreditado los hechos relevantes del asunto litigioso resuelto pues alguna de ellas no es atacada y por sí mismo presta base sólida a dicha resolución esta quedará en pie y el fallo no puede confirmarse en sede de casación resultando en consecuencia completamente intrascendente si se logra no demuestra los errores que el impugnante señala en la apreciación de otras pruebas (C.S.J- Sala de Casación Civil, Sentencia de 5 de noviembre de 1973, G.J.t CXLVII).*

2. De ahí que *«[p]ara que se produzca esa clase de error -como lo ha pregonado la Corte en constante jurisprudencia- que la*

*equivocación del sentenciador haya sido de tal magnitud que sin mayor esfuerzo en el análisis de las probanzas se debe a que la apreciación probatoria pugna evidentemente y de manera manifiesta con la realidad del proceso. La duda que genera el punto de hecho o la pluralidad de interpretaciones que sugiera, excluyen, en consecuencia, la existencia de un error de la naturaleza indicada» (CSJ SC de 16 de agosto de 2005, expediente 1999-00954-01).*

3. En este cargo, la parte recurrente atribuyó al Tribunal un error de hecho en la interpretación del contenido y alcance de los textos contractuales aportados como pruebas -contrato de fiducia, encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso, promesa de transferencia de dominio de título de restitución y desconocimiento del informe de rendición de cuentas de junio de 2011- por cuanto *«...limitó las obligaciones y deberes de la fiduciaria a la suscripción de las escrituras públicas de transferencia del derecho de dominio de los bienes que conformaría el patrimonio autónomo»*. Agregó, que el *ad quem* *«...desatendió su objeto o finalidad integral, trazada desde el contrato de fiducia mercantil, que no es otra, que la integración completa del patrimonio autónomo»*. Tales yerros, adujo, condujeron equivocadamente a que se declarara la ausencia de responsabilidad contractual de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia.

4. El censor tiene a su cargo la tarea de presentarle a esta Colegiatura una crítica acompasada con los pilares de la sentencia. Para así derruir también la presunción de acierto y legalidad que acompaña al fallo de instancia en lo concerniente a las conclusiones fácticas y jurídicas que condujeron al sentenciador a decidir como lo hizo. Tarea que,



si no se evidencia, acarrea en últimas una formulación de ataques sin la necesaria precisión o tino -desenfoque- (CSJ SC5605, 15 de diciembre de 2021, rad. 2015-00599-01). O sin la claridad que, como requisitos formales, debe cumplir la demanda y cada uno de los cargos. Ha adoctrinado la Sala que *«[l]a crítica que propone el censor debe ser, de un lado, simétrica, de modo tal que se dirija específicamente a destruir cada uno de los fundamentos fácticos de la sentencia enjuiciada; y de otro, de ser consistente, es decir, que el mérito de la propuesta tenga virtualidad para excluir la tesis del Tribunal»* (CSJ, sentencia 2 de octubre de 2001, expediente 6997, auto 11 de septiembre 2013, expediente 2004-00221-01, auto 19 de diciembre de 2012, Rad. n.º. 2001-00038-01. AC2929-2016, de 16 de mayo de 2016, entre otros).

En relación con la simetría de la acusación, la Corte ha dicho que: *«(...) debe entenderse no sólo como armonía de la demanda de casación con la sentencia en cuanto a la plenitud del ataque, es decir, porque aquella combate todas y cada una de las apreciaciones jurídicas y probatorias que fundamentan la resolución, sino como coherencia lógica y jurídica, según se dejó visto, entre las razones expuestas por el juzgador y las propuestas por el impugnante, pues en vano resulta para el éxito del recurso hacer planteamientos que se dice impugnativos, si ellos son aparente y realmente extraños al discurso argumentativo de la sentencia»* (CSJ SC del 14 de julio de 1998, expediente 4724).

5. El cargo propuesto censura al Tribunal por incurrir en los errores de hecho antes mencionados. Sin embargo, examinado el contenido del fallo de segunda instancia, brilla su incompletitud y desenfoque. En efecto, el Tribunal sí apreció los textos contractuales mencionados por el recurrente, y concluyó la ausencia de responsabilidad contractual de la Fiduciaria, en posición propia. Para ello, y

en lo que al embate corresponde, fundó su decisión en los siguientes pilares.

a) Se acreditó que la finalidad del contrato de fiducia mercantil *«celebrada entre Andrés Fajardo y Fajardo Williamson S.A., de un lado, y fiduciaria Corficolombiana S.A. de otro, consistía en desarrollar el proyecto constructivo denominado Soler Gardens. A su vez, está acreditado que una de las condiciones de este proyecto era la adquisición de 5 inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias: 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874, 001-555867. Así, se plasmó en el contrato de fiducia mercantil»*.

b) La instrucción dada a la fiducia sobre esos inmuebles fue la de *«suscribir la escritura pública de transferencia, es decir, la fiduciaria no tenía que adquirir los inmuebles. Solo tenía que figurar como vocera del patrimonio autónomo, para ser la gestora de los bienes que constituirían el fideicomiso. En este orden de ideas, era imposible que la fiduciaria adquiriera inmuebles. Por esto, si solo se escrituraron 4 inmuebles a favor del patrimonio autónomo y faltó uno, no es imputable a la fiduciaria pues no tenía que gestionar la adquisición de dichos inmuebles»*.

c) Se constató que los bienes inmuebles referidos *«...si fueron transferidos al patrimonio autónomo Soler Gardens, prueba de ello son los certificados de matrícula inmobiliarias visibles en el expediente a partir del folio 51»*. Sin embargo, frente al lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-555872, destacó que a pesar de que no se solemnizó la adquisición de este, ello *«no impidió que se iniciara y adelantara el proyecto constructivo. Lo que, además, permite inferir que sin la mencionada adquisición formal del quinto inmueble se obtuvieran las licencias de construcción. de manera que, el supuesto incumplimiento que se imputa en la demanda no tiene*

*trascendencia ni aptitud para haber generado la no entrega del local 207».*

d) Por supuesto, para la Sala, *«el incumplimiento que puede dar lugar a la declaratoria de responsabilidad no ha de ser meramente nominal, sino que debe tener trascendencia de generar el perjuicio reclamado. En otras palabras, el incumplimiento debe ser la causa determinante del daño que se reclama y que, en este caso, se concreta en la no entrega de la unidad inmobiliaria prometida a los beneficiarios de área...».* Igualmente, no desconoció que *«se incumplió la convención suscrita por los demandantes pues no se les entregó el inmueble con ocasión del cual se vincularon al contrato de fiducia mercantil como beneficiarias de área. Sin embargo, no se puede concluir de un lado, que fuera obligación de la fiduciaria la adquisición de todos los bienes, ni mucho menos, de otro, que ese incumplimiento fuera la causa determinante de la lesión patrimonial sufrida por los demandantes».*

e) Por otro lado, destacó que no era inviable atribuir a la fiduciaria falta de cumplimiento de la obligación de saneamiento pues, *«...esta obligación sólo puede predicarse como exigible respecto de los bienes que efectivamente fueron transferidos al patrimonio autónomo. Recuérdese que, el saneamiento es la obligación que tiene el vendedor de amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida y responder de los defectos ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios (artículo 1893 del Código Civil). Es decir, sin transferencia de dominio no nace la posibilidad de exigir saneamiento, de ahí que la falta de adquisición de un quinto lote no puede tipificarse como la exigencia de saneamiento que tenía que ejercer la fiduciaria demandada».*

f) Finalmente, aseveró que, según el contrato, *«la Fiduciaria no era responsable de determinar el punto de equilibrio pues*

*era algo que corría por cuenta del fideicomitente. No obstante, de entender que la fiduciaria no se podía sustraer de tal manera de la obligación de verificar por ella misma el punto de equilibrio, no resulta posible declarar el incumplimiento de esta obligación. Lo anterior, en razón a que en el expediente obra informe enviado al amigable conponedor Juan Manuel Fernández, en el que se certifica, que de las 398 unidades principales que conformaban el proyecto (65 locales más 303 oficinas) ya se había logrado la vinculación de 232 beneficiarios de área. De los cuales, 44 correspondían a vinculaciones a locales comerciales de la etapa 1 (folio 480), de acuerdo con las especificaciones del proyecto como lo vemos en el folio 762. Así las cosas, de conformidad con las pruebas señaladas respecto a la etapa 1 si se alcanzó el punto de equilibrio. Pues, de los 63 locales comerciales, que era la totalidad de la etapa 1, se vinculó a más del 60% correspondiente a 44 locales comerciales».*

6. En una palabra, el Tribunal sentó dos afirmaciones capitales para definir el asunto. Primero, que sí se podía demandar la responsabilidad contractual de la fiduciaria en posición propia. Y segundo, que no se acreditaron los supuestos de la responsabilidad civil -célebre trípode-: incumplimiento de un contrato válido, daño y nexo causal. Ello pues, por un lado, la fiduciaria no tenía la obligación de adquirir el quinto inmueble. Y, por el otro, no era la responsable de la superación del punto de equilibrio. Y aún si se considerara que se incumplió una obligación contractual, al no haberse constatado la adquisición del quinto inmueble, este hecho no tuvo repercusión en el daño. De suerte que, el casacionista propone una censura desenfocada e incompleta, pues los pilares de la decisión no fueron atacados a completitud -en particular el fundamento del Tribunal para no hallar próspera la acción resolutoria

intentada contra la Fiduciaria Corficolombiana S.A., en posición propia-. A saber, la ausencia de nexo causal entre el incumplimiento de las obligaciones legales y el daño.

Al respecto, la Corte ha insistido en que *«como las sentencias llegan a la Corte amparadas por una presunción de legalidad y acierto, le incumbe al recurrente desvirtuarla, para lo cual debe realizar una crítica concreta, simétrica, razonada y coherente frente a los aspectos del fallo que considera desacertados, con indicación de los fundamentos generadores de la violación a la ley, amén de hacer evidente la trascendencia del desacierto en el sentido del fallo y atacar, de modo eficaz e integral, todos los pilares de la decisión impugnada»*, pues si queda un pilar incólume que le preste por sí solo suficiente apoyo, el fallo debe mantenerse (CSJ SC5175-2021, rad. 2015-00222-01).

7. Y es que, además de lo anterior, lo que se observa es una lectura paralela de los medios de prueba que denuncia fueron indebidamente apreciados. Ciertamente, insiste una y otra vez, a manera de alegato, que la finalidad y objeto del contrato de fiducia era la *«conformación del patrimonio se constituye en la finalidad u objeto del contrato de fiducia celebrado el día primero (1-) de septiembre de 2007 entre la Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Andrés Fajardo Valderrama y la sociedad Fajardo Williamson S.A.»*. Argumento medular en el cargo esbozado por el censor, pues a partir de tal afirmación es que sostiene que *«el Tribunal no desprendió de ello, tampoco, ningún efecto jurídico adverso frente FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en nombre propio, por el contrario, la tuvo como parte cumplida dentro de la relación contractual, no obstante, el incumplimiento grave de una de sus obligaciones iniciales y principales, como sería la integración completa del patrimonio autónomo,*

*tal y como estaba concebido contractualmente y se desprende de los deberes legales imputable a la Fiduciaria».*

Sin embargo, para esta Sala, como se dijo, tal es una interpretación plausible, pero no exclusiva del contrato de fiducia. Ciertamente, revisado dicho instrumento contractual, lo que se advierte es que el objeto de la convención consistía en que la fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo:

- 1) Suscriba la escritura pública a través de la cual LOS PROPIETARIOS, transfieran a EL FIDEICOMISO la propiedad de LOS INMUEBLES, y LA FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los mismos y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferidos a EL FIDEICOMISO, junto con los incrementos que se realicen.*
- 2) Administre los recursos que ingresen al presente patrimonio autónomo y los entregue a quien corresponda de conformidad con lo que se establece en el presente contrato;*
- 3) Permita el desarrollo por cuenta y riesgo de EL FID EL COMITENTE, de la urbanización y construcción de EL PROYECTO. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños, y demás características de EL PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE quien lo informará a LA FIDUCIARIA por escrito;*
- 4) Transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de EL PROYECTO, a quienes corresponda de acuerdo con los términos del presente contrato.*
- 5) Como fiduciario de EL FIDEICOMISO y con los recursos del mismo, girará a título de restitución de aportes a favor de LOS PROPIETARIOS, la suma correspondiente al valor de LOS INMUEBLES conforme con lo estipulado entre éste y EL FIDEICOMITENTE en el Documento de Intención del 22 de junio de 2007.*

Lo antedicho fue reiterado en el contrato de encargo fiduciario, que en su antecedente 6º se consagró lo siguiente: «Dicho Fideicomiso tiene por objeto que LA FIDUCIARIA permita el

desarrollo, por cuenta y riesgo de los BENEFICIARIOS, de un proyecto inmobiliario (para todos los efectos contractuales denominado PROYECTO) consistente en la construcción de una torre de hotel, una torre de oficinas y un área destinada a comercio»<sup>18</sup>.

Así las cosas, es patente que la lectura del Colegiado de los contratos no es manifiestamente errónea, comoquiera que deviene de una lectura armónica y conjunta de dichos medios de prueba. Recuérdese que, en el ámbito del recurso de casación, está averiguado que, si del texto convencional se descubren varios sentidos razonables, incluso con la aplicación de las reglas hermenéuticas anotadas, la elección que de uno de ellos haga el Tribunal ha de ser respetada y mantenida por la Corte. Al respecto se ha dicho que:

*“Cuando una cláusula se presta a dos interpretaciones razonables o siquiera posibles, la adopción de cualquiera de ellas por el sentenciador no genera error evidente, puesto que donde hay duda no puede haber error manifiesto en la interpretación (Cas. Civ. de 3 de julio de 1969, CXXXI, 14). Y es apenas obvio que el yerro de facto, cuya característica fundamental es el de que sea evidente, o como lo observa la doctrina de esta Corporación, que salte de bulto o brille al ojo, sólo se presenta cuando la única estimación acertada sea la sustitutiva que se propone. Por manera que la demostración del cargo ha de conducir al convencimiento de la contraevidencia, inconcebible cuando el resultado que se censura es producto de sopesar distintas posibilidades, que termina con la escogencia de la más probable, “sin que ninguna de ellas esté plenamente contradicha por las otras pruebas del proceso” (Cas. Civ. de 30 de noviembre de 1962, XCVIII, 21; 4 mayo de 1968, aún no publicada; 20 de mayo de 1970, CXXXIV, 146 y 147)” (CSJ SC del 6 de agosto de 1985).*

8. Lo anterior es suficiente para el fracaso del cargo.

---

<sup>18</sup> Folio 88 del Cuaderno 1.

## **CARGO CUARTO**

Por la misma vía, acusaron la violación indirecta de los artículos 894, 895, 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil, por error de hecho en la valoración del contrato de cesión, pues dicho acto *«...solo le es oponible a los terceros, desde cuando éstos resultan notificados o enterados del contenido de la citada cesión, razón por la que, hasta ese momento los cobija o vincula los efectos de la sentencia condenatoria a los demandados Andrés Fajardo Valderrama y Fajardo Williamson S.A. Así, en el caso analizado, la condena debió imponerse desde que se demostró el incumplimiento de las obligaciones, noviembre del año 2009, hasta por lo menos la presentación de la demanda ante la jurisdicción civil, 22 de agosto de 2014...»*. Así las cosas, resaltaron que *«la valoración que el Tribunal hizo de las pruebas denunciadas emerge desacertada, lo cual generó a su vez que éste interpretara erróneamente la norma sustancial fundante invocada, artículos 894, 895, 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil, absteniéndose de imponer las consecuencias jurídicas de la resolución del contrato a los demandados [...], ratificadas en la sentencia del Tribunal en contra de la Promotora Soler Gardens y la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo, hasta la presentación de la demanda, momento a partir del cual, si le era oponible jurídicamente tal cesión de posición contractual a los demandantes»*.

## **CONSIDERACIONES**

1. En el punto, se advierte que la cesión de la posición contractual celebrada entre Andrés Fajardo Valderrama y Fajardo Williamson S.A. sí fue valorada por el Tribunal de Medellín. Sin embargo, lo que plantea la parte recurrente - contrario a la valoración realizada por el *ad quem*- es una



interpretación conforme a sus propios intereses. Incluso, desenfocada con los argumentos realmente expuestos en la sentencia, por lo que viene.

Para el Tribunal, *«la notificación de la cesión de la posición contractual sólo produce efectos ante terceros desde la aceptación o notificación, el procedimiento de notificación no sigue un trámite especial que se encuentre regulado en la ley. De lo anterior, se concluye que por notificación de la cesión de la posición contractual puede entenderse como el simple enterar a ese tercero o a la parte cedida. Pues bien, la misma parte demandante afirmó en la demanda que conocía de la existencia de la cesión, además, acompañó el contrato de cesión con los anexos de la demanda. Luego, debe entenderse que la cesión de la posición contractual es oponible a los beneficiarios de área por lo menos desde la presentación de la demanda»*. Por lo tanto, con apoyo en el artículo 895 del Co. de Co. consideró que no había razón legal para vincular como responsables del cumplimiento del contrato a quienes fungieron como cedentes -pues cedieron su posición contractual a la promotora Soler Gardens S.A., la cual, según la ley le es exigible el cumplimiento del negocio jurídico celebrado. Sumado a lo anterior, para el juez de segundo grado, no es posible cuestionar la causa del contrato de cesión porque *«no hay elementos probatorios que apunten a confirmar la tesis del actor de que en el 2009 el proyecto se venía a menos. Máxime, si se tiene en cuenta el dicho de los testigos: representante legal de precomprimidos (Patricia Salazar), Jaime Valentín Rivera Echeverry (reestructurador de proyectos contratado para activar el proyecto), que coinciden en señalar que para el 2009 existía gran expectativa por la llegada al proyecto de un inversor externo, que iba a comprar en bloque gran cantidad del proyecto, para la fecha de la cesión esta ilusión no se había diluir...»*. Por lo expuesto, concluyó que para la fecha de la cesión el proyecto aún era viable. En

consecuencia, los presuntos incumplimientos planteados por el censor -que la condena debió imponerse por los incumplimientos ocurridos desde noviembre de 2009 hasta la presentación de la demanda-, como quedó plasmado, carecieron de demostración.

2. Por lo demás, el recurrente no contrastó la prueba material con la conclusión del Tribunal, que revelara con contundencia que la única interpretación plausible es aquella aduce el impugnante. En palabras de la Corte,

*La interpretación de un contrato está confiada a la discreta autonomía de los juzgadores de instancia, y no puede “modificarse en casación, sino a través de la demostración de un evidente error de hecho que ponga de manifiesto, palmaria u ostensiblemente, que ella es de tal alcance que contradice la evidencia, ya porque supone estipulaciones que no contiene, ora porque ignore las que ciertamente expresa, o ya porque sacrifique el verdadero sentido de sus cláusulas con deducciones que contradice la evidencia que ellas demuestran [CSJ SC, 14 oct. 2010, rad. 2001-00855-01] (CSJ SC3047-2018, 31 jul).*

3. Esto es, el cargo no prospera.

#### **IV. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín el 29 de agosto de 2018, en el proceso verbal que instauraron las recurrentes contra Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A., Promotora Soler Gardens S.A., Fiduciaria Corficolombiana

S.A. y Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Soler Gardens.

Costas a cargo del recurrente en casación. Se fija como agencias en derecho la suma de diez millones de pesos en favor de Corficolombiana S.A., quien replicó oportunamente. Frente a los demás opositores, se fija en tres millones de pesos.

En su oportunidad, devuélvase el expediente a la Corporación de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

Presidente de Sala

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

(con ausencia justificada)

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

## **Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):**

Hilda González Neira

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: 453EF7529EEEF543ADABB3D6086E84671B5B07C638C3CEA71A8FD40EA7206E04**

**Documento generado en 2022-11-24**