República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado Ponente

SC593-2025

Radicación n° 05001-31-03-020-2021-00127-01

(Aprobado en sesión de trece de marzo de dos mil veinticinco)

Bogotá D.C., ocho (8) de abril de dos mil veinticinco (2025).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por Gutiérrez Group S.A.S. frente a la sentencia de 12 de julio de 2023, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso verbal que promovió contra Revell S.A.S. y Justin Coggins Callen.

I. EL LITIGIO

1. La accionante pidió declarar que Revell S.A.S. incumplió un contrato de *joint venture* y condenarla a pagarle $15’895.239 de daño emergente, $2.000’000.000 de lucro

cesante, $540'000.000 de cláusula penal e interés de mora y/o indexación. En subsidio, declarar que Justin Coggins Callen es civil y extracontractualmente responsable e imponerle esas condenas.

Expuso que es una empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios en Medellín, por lo que buscó construir el complejo hotelero "*Mr. Odd*" y se interesó en los predios de la Carrera 35 n.° 7-108 y n.° 7-100 de Revell S.A.S., cuyo único accionista es Justin Coggins Callen.

Agregó que el 28 de septiembre de 2020 celebró un *joint venture* con Revell S.A.S., quien se obligó a aportar esos predios e invertir los recursos humanos y económicos requeridos para desarrollar el proyecto, a la vez que autorizó a su representante legal, Julián Andrés Hoyos Isaza, a firmar el contrato y transferir los inmuebles donde se construiría el hotel. Por su parte, Gutiérrez Group S.A.S. constituyó a *Mr. Odd* S.A.S., y avanzó en la preparación de la obra, elaboró contratos de fiducia, estructuró financieramente el proyecto con unidades de inversión y vinculó inversionistas y contratistas. Sin embargo, Revell S.A.S. no firmó la fiducia ni transfirió los lotes al fideicomiso y obstaculizó el proyecto. Por su lado, Justin Coggins Callen indicó que incumpliría y buscaría otros negocios.

2. Los demandados alegaron que la tradición de los bienes hacía parte de la etapa de construcción y cuando se presentó la demanda el proyecto estaba en la fase preconstructiva, según el núm. 5°, literal b) de la cláusula quinta. Agregaron que la accionante modificó el negocio y

deshonró el deber de información. Revell S.A.S. no responde por los actos de Justin Coggins Callen, quien no la representa y carece de legitimación en la causa.

3. Mediante reconvención, Revell S.A.S. pidió resolver el negocio por incumplimiento de Gutiérrez Group S.A.S. y que esta le pague $20'000.000 por frutos y mejoras de los predios hasta su devolución, $540'000.000 por cláusula penal y le restituya $55'626.752, todo con indexación.

4. Gutiérrez Group S.A.S. se opuso y dijo que Revell S.A.S. fue quien incumplió. Por ello, alegó «*[c]ontrato no cumplido*» e «*[i]mprocedencia del pago de frutos y mejoras, del reconocimiento de cláusula penal y reintegros de dineros*».

5. El juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, en fallo de 5 de octubre de 2022[1], decidió:

> ***Primero:*** *Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por la sociedad Revell S.A.S frente a la demanda principal y parcialmente próspera la objeción al juramento estimatorio formulada por la misma sociedad con relación al lucro cesante consolidado y futuro, pretensión indemnizatoria que se desestima, conforme lo expuesto.*
>
> ***Segundo:*** *Conceder parcialmente las pretensiones de la demanda principal incoada por Gutiérrez Group S.A.S. contra Revell S.A.S., con fundamento en lo expuesto.*
>
> ***Tercero:*** *Declarar civil y contractualmente responsable a Revell S.A.S. por los daños y perjuicios causados a Gutiérrez Group S.A.S.*
>
> ***Cuarto:*** *En consecuencia, se condena a la sociedad demandada, Revell S.A.S al pago de las siguientes sumas de dinero: 1. La*

[1] 0006 CuadernoPrincipal1Parte6.pdf. Páginas 181 a 183.

suma de $540.000.000, por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de Joint venture; y 2. La suma de $340.059.050 por concepto de daño emergente consolidado, monto que fue indexado a la fecha de esta sentencia.

Quinto: *Condenar en costas a Revell S.A.S. en favor de Gutiérrez Group S.A.S. con relación a la demanda principal. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de $26.401.771.*

Sexto: *Desestimar las pretensiones de la demanda de reconvención formuladas por Revell S.A.S. contra Gutiérrez Group S.A.S. por falta de acreditación de los presupuestos axiológicos.*

Séptimo: *Condenar en costas a Revell S.A.S. en favor de Gutiérrez Group S.A.S. con relación a la demanda de reconvención. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de $18.468.802. La condena en costas fue parcial de conformidad con la regla 5ª del artículo 365 del C.G.P.*

6. Al resolver la alzada de ambas partes, en sentencia de 12 de julio de 2023, el Tribunal revocó los cinco primeros ordinales de la resolutiva, negó las súplicas de la demanda principal y confirmó los restantes.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

a). El desarrollador del *joint venture* podía definir el vehículo jurídico para llevar a cabo el proyecto inmobiliario, cuya fase preconstructiva vencía el 28 de julio de 2021, en la cual Revell S.A.S. debía firmar la fiducia, pero las notas enviadas en enero y febrero por Justin Coggins, su único accionista, revelaron incumplimiento, lo cual facultó a Gutiérrez Group S.A.S. para demandar y reclamar perjuicios.

b). La parte convocada aduce que el *joint venture* tenía cláusulas ambiguas y debían ser interpretadas en contra del desarrollador, al ser quien las redactó, pues la voluntad de

las partes era que, de consuno, optarían por una fiducia o sociedad para estructurar el proyecto, fórmula jurídica a convenir en la fase de construcción. Cuando inició la acción no se había cumplido esa condición, ni vencido el plazo. Luego, se pidió antes de tiempo.

c). Según el artículo 1546 del Código Civil, el contratante cumplido puede forzar el acuerdo u optar por su resolución y, en cualquier caso, pedir perjuicios.

d). Es cierto que el desarrollador del proyecto debía escoger la estructura legal para ejecutarlo a partir de criterios jurídicos, financieros y contables. Como optó por una fiducia en administración era lógico, según las reglas de la experiencia, formalizarla en la fase preconstructiva que vencía el 28 de julio de 2021. Antes de la extinción de ese plazo, Gutiérrez Group S.A.S. no podía demandar el incumplimiento de ese deber por Revell S.A.S.

e). El intercambio de comunicaciones entre Justin Coggins Callen, único socio de Revell S.A.S., Gutiérrez Group S.A.S. y Odd S.A.S., entre enero y febrero de 2021, no reveló la voluntad de la sociedad demandada, pues el artículo 633 del Código Civil prevé que toda persona jurídica es una ficción capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, mientras que el artículo 98 del Código de Comercio agrega que «*la sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de sus socios individualmente considerados*», lo cual coincide con el oficio 220-054019 de 6

de mayo de 2011 emitido por la Superintendencia de Sociedades.

f). Revell S.A.S. es una persona jurídica distinta de sus socios, según el artículo 2º de la Ley 1258 de 2008. Luego, la correspondencia de su único socio enviada a Gutiérrez Group S.A.S., no la vinculó, de ahí el error el *a quo* que estimó lo contrario. Aquel ente nunca expresó su intención de deshonrar el acuerdo. De haberlo hecho entre enero y febrero de 2021, ello no facultaba a su contraparte para pedir el incumplimiento y el pago de perjuicios, al estar vigente el plazo de la fase preconstructiva del proyecto. Los débitos sujetos a condición o plazo no pueden exigirse antes de que se cumpla aquélla o venza este, salvo que ocurra un hecho que haga ver que el condicionamiento ha fallado, o se ha acelerado la exigibilidad de la prestación.

g). La accionante asumió el incumplimiento a partir del proceder de Justin Coggins Callen, quien no era el representante de Revell S.A.S., lo cual determina la revocatoria de la sentencia en cuanto declaró que esta deshonró el trato por no constituir la fiducia ni realizar cualquier otro débito que debiera cumplirse en la fase preconstructiva del proyecto, por el no vencimiento del plazo. Falta uno de los presupuestos de la acción resolutoria, sin que sea relevante que, para la fecha del fallo, aún no se había constituido el encargo fiduciario, pues esos elementos deben concurrir cuando se activa la jurisdicción.

h). Según la cláusula tercera del contrato, los predios se aportarían sin arrendatarios, gravámenes o limitaciones, con paz y salvo de impuesto predial, contribuciones y servicios públicos. Esto, igual que la constitución de la fiducia, sería cumplido en la etapa preconstructiva. Cuando se presentó el libelo no había vencido el plazo para que Revell S.A.S. devolviera el valor indicado en el hecho 38.

i). No proceden las súplicas subsidiarias porque cuando se inició la acción estaba en curso la etapa preconstructiva, en la cual debía formalizarse la fiducia. Solo después de superada esa fase era dable saber qué perjuicios sufrió Gutiérrez Group S.A.S. con el actuar de Coggins Callen.

j). Revell S.A.S. entregó $55'626.752 aun cuando, según la cláusula tercera del contrato, el desarrollador pondría al servicio del proyecto los recursos humanos y económicos para su ejecución, lo cual incluía la fuerza de trabajo administrativa, legal, técnica, de ingeniería y arquitectura, de diseño, financiera, comercial, de venta y posventa. Como ese valor hacía parte de los débitos de Revell S.A.S., esta no puede solicitar su reembolso.

k). Al tenor de la cláusula quinta, Gutiérrez Group S.A.S. obtendría los permisos y las licencias para realizar el proyecto, pero no acreditó haberlo hecho, de ahí que incumplió, según el artículo 1608, núm. 2º del Código Civil.

1). Según esa misma estipulación negocial, el propietario tendría derecho a recibir copia de toda la documentación del proyecto y esta sería suya si la obra no se realizaba por falta del punto de equilibrio. Según la cláusula cuarta, el dueño podría revisar todos los soportes durante la ejecución de la obra. Sin embargo, no se acreditó que Revell S.A.S. le haya pedido documentos a Gutiérrez Group S.A.S. o mostrado su deseo de estudiar las cuentas. Luego, no es cierto que esta incumplió ese débito. Los $55'626.752 eran obligaciones de Revell S.A.S. y no procede su reembolso. La etapa preconstructiva vencía el 28 de julio de 2021. Por ello, tampoco progresa el reproche de no estar en firme la licencia de construcción, pues, para el 22 de junio de 2021, cuando se elevó la reconvención, no había fenecido esa fase, sin que se pueda aceptar, con el mismo criterio aplicado a la acción principal, que se haya obtenido el 3 de noviembre de 2021.

Por lo tanto, se revocan los ordinales primero a quinto de la resolutiva del fallo apelado y se confirma en lo demás (fl. 122 a 165, cno. Tribunal, archivo digital n.° 008).

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

La accionante principal interpuso recurso de casación y planteó tres (3) cargos, el inicial por la causal segunda y los otros por la primera, los cuales serán desatados en ese orden.

CARGO PRIMERO

Alega la infracción indirecta de la ley sustancial ante la falta de aplicación de los artículos 1546, 1551 al 1555, 1602, 1603, 1604, 1608, 1610, 1613, 1614, 1615, 1616, 2341 y 2344 del Código Civil, artículos 822, 824, 832, 833, 834, 841, 844 y 870 del de Comercio, por errores de hecho probatorios.

Dice que no es cierto que Revell S.A.S. podía aportar los bienes a la fiducia el 28 de julio de 2021, que sí hay prueba de la manifestación de Revell S.A.S. sobre su intención de deshonrar el *joint venture* y que las misivas cruzadas entre enero y marzo de 2021 por Juan Darío Gutiérrez y Coggins Callen sí comprometieron a la sociedad convocada, a pesar de ser anteriores al 28 de julio de 2021.

Con ese fin, dice que el *ad quem*:

a). Tergiversó el contrato de *joint venture* y les dio a sus disposiciones un alcance distinto, ya que este llevaba a concluir que Revell debía transferir los bienes a la fiducia cuando Gutiérrez Group S.A.S. lo requiriera, y no que ese plazo se extendiera hasta el 28 de julio de 2021, que era el último día pactado para la etapa preconstructiva, ya que ninguna cláusula respalda esta conclusión.

El numeral sexto de las consideraciones del contrato indica que el representante legal de Revell S.A.S. recibió aprobación de la asamblea de accionistas para pactar el *joint venture* y transferir los inmuebles a cualquier título de ser necesario en la ejecución del acuerdo. La cláusula tercera lo reiteró al decir que era parte fundamental del desarrollo del

proyecto, tanto así que prohibió que la propietaria pudiera celebrar negocios sobre los bienes, ni cualquier otra clase de gestiones que afectaran la ejecución del proyecto. El desarrollador debía definir y crear la estructura legal para realizar la obra, así como escoger la mejor opción según criterios jurídicos, financieros y contables.

Los predios debían estar disponibles para ser transferidos cuando fuera necesario. El parágrafo inicial de la cláusula tercera dijo que las partes, de buena fe, colaborarían para que el proyecto fuera ejecutable en el menor tiempo posible, pero el *ad quem* soslayó esa previsión.

Según la cláusula cuarta, Gutiérrez Group S.A.S. administraría el proyecto y lideraría todas las gestiones propias de su ejecución, con plena independencia y autonomía profesional y técnica, tendría en cuenta su experticia y contactos, a fin de llevarlo a buen término, racionalizaría los recursos y escogería, en cada aspecto, el que mejor se ajustara a los criterios técnicos y económicos.

La cláusula quinta previó que el proyectó se ejecutaría en 28 meses y tendría varias fases: la inicial, pre-constructiva, que iniciaría con la firma del contrato y duraría entre 6 y 10 meses. En ella, las partes debían planear, definir y ejecutar los estudios de ingeniería, arquitectura y suelos, los plazos de ejecución, de ventas y de costos, obtener permisos y licencias, definir especificaciones, según las condiciones del mercado y los costos presupuestales, y concretar la estructura legal para desarrollar el proyecto. Se

equivocó el Tribunal al decir que esta cláusula no previó la obligación de Revell S.A.S. de aportar los inmuebles. Ese débito solo fue regulado en la estipulación tercera, y no contiene plazo, sino que exhorta a las partes a cumplir en el menor tiempo posible. Ello significa que estas no quisieron atar el cumplimiento de la obligación de transferir los predios al término de la fase preconstructiva.

No se podía afirmar que la etapa preconstructiva tenía que durar diez (10) meses, ni que cada una de las tareas a realizar en ella pudiera ejecutarse hasta el 28 de julio de 2021. Lo que dice el contrato es que esta fase duraría entre seis y diez meses, no que su plazo fuera este último.

La facultad que la cláusula cuarta le confirió al accionante para realizar todas las gestiones ejecutables en las distintas fases, y la obligación de tratar de realizar el proyecto en el menor tiempo posible, hacían dable colegir que Gutiérrez Group S.A.S. modularía, en ejercicio del liderazgo, la duración de la etapa preconstructiva, como así lo hizo.

Si se estimara que la cláusula quinta preveía un débito sujeto a plazo, este, evidentemente, habría sido señalado en beneficio exclusivo de la accionante, quien podía renunciar a él cuando estuvieren cumplidos los requisitos para avanzar a la siguiente fase de construcción. La cláusula octava recoge los débitos a cargo de las partes mientras se definía la estructura jurídica óptima para el desarrollo del proyecto. Desde que la accionante optó por la fiducia, Revell debía

vincularse a ella. La expresión «*cuando*» era potestativa de la demandante.

La cláusula novena previó que Gutiérrez Group S.A.S. definiría el esquema contractual del proyecto, lo que no se limitaba a fijar el cómo, sino también el cuándo esa estructura debía estar completamente instalada y funcional para su avance.

La correcta apreciación del contrato hacía concluir que:

(i). El término entre seis (6) y diez (10) meses de la fase preconstructiva era para que Gutiérrez Group S.A.S. definiera la estructura jurídica para desarrollar el proyecto, no para que Revell S.A.S. transfiriera los inmuebles.

(ii). Ninguna regla de la experiencia permitía deducir que el aporte de los bienes podía tardar toda la fase preconstructiva. Lo común es que la fiducia, en proyectos inmobiliarios, sea suscrita y el patrimonio autónomo constituido desde el inicio del proyecto.

(iii)). El contrato no fijó plazo para la transferencia de los bienes. Era una obligación pura y simple para realizar en el tiempo mínimo posible (art. 1551 C.C.), que no podía ser el último día de la fase preconstructiva. De ella dependía la ejecución de otras labores y la continuidad del proyecto.

(iv). En virtud del liderazgo que el proyecto le confería, Gutiérrez Group S.A.S. podía modular la duración de la fase

preconstructiva y requerir a Revell para firmar la fiducia, sin que esta pudiera negarse o retrasar ese deber; de buena fe debía velar porque el proyecto se ejecutara lo antes posible.

b). Relegó las comunicaciones enviadas el 4 de septiembre de 2019 y de 2020 demostrativas de que, desde la negociación del contrato, los convocados sabían que el proyecto se ejecutaría a través de fiducia y que Revell S.A.S. debía transferir los bienes cuando Gutiérrez Group S.A.S. lo requiriera. Ese débito no pendía de un plazo determinado.

c). Omitió o tergiversó la declaración de Juan Darío Gutiérrez y el testimonio de Daniel Gutiérrez, aunque el primero de ellos refirió al *joint venture,* y destacó que Revell incumplió el deber de transferir a la fiducia los dos inmuebles necesarios para ejecutar el proyecto, no obstante haber sido requerido en varias oportunidades con ese propósito, tanto así que ni siquiera firmó este contrato, a pesar de haber sido remitido con dicho fin. A su vez, el otro declarante mencionó diversos hechos propios de la negociación, ante lo cual era dable concluir que, desde antes de la firma del contrato atípico, Revell sabía de la necesidad de suscribir la fiducia, además de que estaba al tanto de que el aporte de los inmuebles al patrimonio autónomo era necesario para ejecutar el proyecto y que desde febrero de 2021 Gutiérrez Group S.A.S. le insistió a los convocados sobre la importancia de firmar la fiducia.

d). Erró al colegir que, según las reglas de la experiencia, era normal que la formalización se hiciera en la fase pre-constructiva, la cual vencía el 28 de julio de 2021,

ya que la declaración de Esteban Uribe e Ismael Trujillo llevaba a establecer que en los proyectos constructivos la suscripción de la fiducia suele ser, si no el inicial, uno de los primeros pasos para el desarrollo del proyecto.

Según lo narró Esteban Uribe, las condiciones de giro necesarias para el desarrollo del proyecto son tener la licencia ejecutoriada y el inmueble transferido al fideicomiso y destinado al desarrollo inmobiliario, pues sin esto último resulta imposible materializar esas condiciones, conforme lo indicó Ismael Trujillo, destacó que para adelantar cualquier gestión en la fase de construcción de un proyecto inmobiliario es necesario tener el lote y que sin él es imposible hacer inversiones o cualquier otra actividad propia de un esquema fiduciario.

El relato de estos últimos expertos en el mercado inmobiliario, en general, y en el de las fiducias mercantiles, en particular, hace ver que la suscripción del contrato de fiducia y el parqueo de los inmuebles en el patrimonio autónomo es uno de los pasos preliminares de todo proyecto constructivo, sin el cual es imposible proseguir ante la falta de garantías de todos los actores involucrados.

La regla de la experiencia que elaboró el *ad quem* no es más que una suposición probatoria, contraevidente, sin la cual hubiera concluido que Revell debía firmar la fiducia cuanto Gutiérrez Group así lo requiriera.

e). Se equivocó al decir que las misivas cruzadas entre febrero y marzo de 2021, que tuvieron como destinatario a Coggins Callen, único accionista de Revell, carecen de efectos frente a esta compañía, pues olvidó que las partes acordaron que las comunicaciones sobre la ejecución del contrato debían remitirse a Justin Coggins Callen, máxime cuando el representante legal de Revell estaba copiado en ellas.

No fue por capricho ni descuido que las cartas remitidas entre enero y marzo de 2023 se enviaron a Coggins Callen, ya que, según el contrato, todas las misivas sobre la ejecución del proyecto debían serle comunicadas a esta persona, según la cláusula cuarta. Aunque Coggins Callen no era el representante legal de Revell S.A.S., las partes acordaron que recibiría las misivas dirigidas a ese ente, lo cual fue obviado por el Tribunal. Además, en carta de 14 de febrero de 2021, Juan Darío Gutiérrez le envió a Coggins Callen, con copia a Julián Andrés Hoyos Isaza, representante legal de Revell, el contrato de fiducia para ser suscrito y así avanzar en el proyecto, y les informó que debía ser rubricado antes del 15 de febrero de 2020.

Frente a dicha comunicación, era imperativo que el representante legal de Revell S.A.S. suscribiera el contrato al ser su obligación y haber sido instruido para ello por Justin Coggins Callen en la asamblea general de accionistas, según lo revela el acta de 25 de septiembre de 2020, visible a folios 176 a 178 cno. 2, e ignorada por el Tribunal. Empero, ese directivo no firmó la fiducia con sustento en la comunicación de 26 de febrero de 2021 en la que Coggins Callen, único

accionista de Revell, lo instruyó para que se abstuviera de hacerlo. Esta prueba también fue tergiversada e ignorada, aun cuando coincide con las confesiones hechas por los demandados en su interrogatorio, pues es patente que el representante legal de Revell S.A.S. admitió que en el correo de 26 de febrero de 2021 se le pidió no firmar hasta que Coggins revisara los documentos solicitados.

f). Tergiversó las anteriores pruebas y esto fue resultó relevante, pues Justin Coggins era el único socio de Revell S.A.S., de ahí que, aunque no fuera su representante legal, sus instrucciones eran órdenes para quien la gerenciaba. Además, la directriz de 26 de febrero de 2021 le fue remitida al *e-mail* de ese directivo y su negativa a firmar el contrato y transferir los bienes se dio a causa de tal instrucción. Sin esos desafueros habría deducido que Revell S.A.S. debía cumplir estos débitos.

El interrogatorio de Justin Coggins Callen mostró que las partes acordaron usar su *e-mail* como dirección de todas las comunicaciones sobre el contrato, que el representante legal fue copiado en la misiva en que Gutiérrez Group pidió firmar la fiducia, que el único accionista de Revell ordenó no suscribirla y que el encargado acató esta orden; sin embargo, el *ad quem* pretirió o tergiversó esta prueba.

g). Se desfasó al concluir que la pretensión eventual incluida en la reforma a la demanda de 21 de septiembre de 2021 contra Justin Coggins Callen era impróspera, tras entender que no podía accionarse antes de la culminación de

la fase precontractual, sin tener en cuenta que para ese momento esta etapa había fenecido y que este acto procesal surte efectos desde que se activó la jurisdicción.

CONSIDERACIONES

1. La autonomía privada habilita al sujeto *iuris* para regular sus intereses dentro de los límites del orden público, el *ius cogens* y las buenas costumbres. Esta facultad negocial se sustenta en el artículo 333 de la Constitución Política de 1991, que reconoce la iniciativa privada[2], así como en los artículos 1602 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, que refuerzan la libertad de las partes de un contrato para definir los términos de sus acuerdos, con la advertencia de que los pactos válidos son para cumplirse.

Precisamente, en la CSJ SC1962-2022 se destacó que la máxima *pacta sunt servanda*

> *determina la fuerza vinculante, obligatoria y coercible del acuerdo de voluntades, al advertir que si a él se llega de forma válida «no podrá ser derogado sino por causas legales o por mutuo consentimiento», lo que significa que ninguno de los contratantes puede separarse -total o parcialmente- del programa obligacional, so pena de infringir sus compromisos; en cuyo caso, la otra parte, que sí satisfizo o estuvo dispuesta a atender los suyos en la forma y tiempo debido, tiene a su disposición diversos remedios contractuales de carácter jurídico, ya que puede exigir la realización de lo pactado u optar por su extinción mediante la resolución o la terminación (arts. 1546 C.C. y 870 C. de Co.) según proceda, y reclamar, asimismo, la reparación del demérito sufrido.*

---

[2] Cfr. "La actividad económica **y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común**. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley" (se enfatiza).

Este postulado, de raigambre liberal, permite a las partes elegir el instrumento jurídico que regule válidamente sus intereses, así como establecer sus términos y condiciones para lograr sinergias y asegurar que lo estipulado se ajuste a su intención y sea jurídicamente exigible. Con ese fin, pueden acudir a los esquemas del Código Civil, el Código de Comercio, otros regímenes especiales u optar por formas jurídicas alternativas, incluso en ausencia de una regulación específica, creando contratos atípicos, cuya validez y obligatoriedad se garantizan siempre que cumplan los requisitos legales mínimos de cualquier acuerdo de voluntades.

Al efecto, Cariota Ferrera[3] afirma que «*[e]l negocio jurídico, en cuanto constituye uno de los medios para la autorregulación de los propios intereses, en cuanto es medio de actuación del dominio de la voluntad en la esfera jurídica propia del sujeto, es el instrumento más calificado de la autonomía privada*».

Con esa misma orientación ideológica, Renato Scognamiglio añade que esta categoría jurídica «*alude al poder de los particulares para darse de por sí reglas en el campo de las relaciones económico-sociales (…). A esta aptitud*

---

[3] CARIOTA FERRERA, Luigi. El Negocio Jurídico. Aguilar. Madrid. 1956, pp. 43-44.

de los particulares para disciplinar sus propias relaciones le está atribuida de suyo relevancia jurídica»[4].

2. El contrato de *joint venture*.

De naturaleza *sui generis*, el *joint venture* implica la asociación de dos o más personas, naturales o jurídicas, que, en virtud de sus cualidades intelectuales, económicas y morales, unen esfuerzos con el propósito de llevar a cabo un proyecto específico en común, y de obtener una utilidad a ser distribuida. Con ese fin, combinan capital, bienes, tecnología, experiencia, habilidades, confianza y conocimientos. Asumen una administración compartida y responden solidaria e ilimitadamente por las pérdidas (asunción conjunta de riesgos), excepto que establezcan sistemas de supervisión y responsabilidades diferenciadas.

Este contrato, que fue reconocido en sede jurisdiccional a finales del siglo XIX en un litigio de dos comerciantes estadounidenses[5], tiene gran importancia en la sociedad actual por su capacidad de facilitar la asociación entre dos o más personas, sin la necesidad de una estructura formal y rígida, convirtiéndola en una opción flexible y eficiente en la práctica negocial contemporánea.

---

[4] SCOGNAMIGLIO, Renato. Teoría General del Contrato. Universidad Externado. Bogotá. 1971, pág. 15-16.

[5] Cfr. LE PERA Sergio. El Joint Venture y Sociedad. Acuerdos de coparticipación empresaria. 4ª reimpresión. Editorial Astrea. Buenos Aires. 2001, pág. 64.

Se caracteriza por ser **consensual**, ya que se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre sus elementos esenciales; **principal**, porque no depende de otro negocio para existir; **oneroso**, dado que los asociados buscan lucro; **aleatorio**, debido a que los resultados son inciertos; **atípico**, pues no está regulado en la legislación nacional; **plurilateral**, porque admite más de dos voluntades; **asociativo o de colaboración**, al permitir a los asociados trabajar en conjunto para un fin común; ***ad hoc* o temporal**, dado que su vigencia está ligada a un proyecto determinado; ***intuitu personae***, porque los coligados se eligen en función de sus características económicas y personales; y **de tracto sucesivo**, pues la ejecución de los compromisos se proyecta en el tiempo definido por las partes.

Para la doctrina, el *joint venture* se configura «*cuando existe una inversión conjunta que anima a las partes a efectuar una participación en común, mediante las diversas figuras contractuales (asociativas o no), sobre la base de un acuerdo que refleje la voluntad de los contratantes de llevar a cabo un objetivo de interés común, por medio de la integración de recursos y actividad*»[6]. En fin, se trata de un acuerdo de colaboración que se da ante la necesidad de dos o más personas de unir esfuerzos para alcanzar un propósito común, generalmente, la ejecución de una obra orientada a obtener utilidades y de compartir riesgos, recursos y capacidades. Su esencia radica en la asunción del riesgo

---

[6] FARINA JUAN. M. Contratos Comerciales Modernos. Editorial Astrea. Ciudad de Buenos Aires. 1999, pág. 785-786.

inherente al proyecto. Esto lo convierte en un instrumento destinado a afrontar la incertidumbre y la aventura que conllevan ciertas actividades.

3. La responsabilidad civil contractual se establece a partir de los siguientes elementos: primero, la existencia de un contrato válido; segundo, el cumplimiento de las obligaciones por el actor o su disposición a satisfacerlas según el cronograma pactado; tercero, la infracción dolosa o culposa de la contraparte; cuarto, el perjuicio del reclamante; y, finalmente, el nexo causal que vincule aquel actuar con este resultado. Además, según la *exceptio non adimpleti contractus,* solo quien cumplió lo estipulado, o se allanó a hacerlo, puede activar la senda indemnizatoria.

Ahora bien, como en las relaciones sinalagmáticas hay reciprocidad, ya que cada parte espera algo a cambio de la prestación que asume, es preciso identificar el orden cronológico acordado para atender las obligaciones. Este puede ser sucesivo, (*primero las de una parte y luego las de la otra*) o simultáneo (*las de las dos al tiempo*). En este sentido, el artículo 1609 *ibidem* establece que *«[e]n los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos»*, lo cual implica la aplicación de la *exceptio non adimpleti contractus.*

Acorde con esa lógica, en la CSJ SC 23 mar. 1943, G.J. Tomo LV, pág. 67-72, se destacó que «*(…) si el acreedor no ha*

cumplido por su parte la obligación que le incumbe, su demandado no está en mora de ·cumplir lo pactado, y no estando en mora, su prestación no es exigible. Sería jurídicamente irregular la condena al pago de una obligación, sin exigibilidad».

La doctrina *ius privatista* contemporánea argumenta que este postulado «*tiene por fundamento la equidad y, también, la lógica. Sería injusto y absurdo que el contratante que no ha cumplido las obligaciones que contrajo correlativamente en virtud del mismo contrato, pudiera exigir al otro contratante, que tampoco ha cumplido lo pactado, que lo cumpla o que se resuelva el contrato con indemnización de perjuicios en cualquiera de los dos casos*»[7].

Desde la perspectiva legal, solo quien cumplió en forma exacta, íntegra y oportuna o se allanó a hacerlo puede reclamar perjuicios. Esto implica que el débito insatisfecho haya sido exigible. Según la doctrina «*[e]l crédito del excipiens tiene que estar vencido, ser exigible. Por tanto, no sería admisible la exceptio si dicho crédito estuviese sujeto a un plazo que aún no haya transcurrido*»[8].

---

[7] RODRIGUEZ ARTURO Alessandri/SOMARRIVA UNDURRAGA. Manuel/H. VODANOVIC Antonio. Tratado de las obligaciones. Tomo II. 2ª edición. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile. 2008, pág. 295.

[8] CRUZ MORENO, María. *La Exceptio Non Adimpleti Contractus*. Tirant lo blanch. Valencia, 2004. Pág. 58.

Esta distinción es crucial porque, si las obligaciones eran sucesivas, solo podrá reclamar perjuicios la parte a quien le incumplieron primero, ya que tal desatención la liberó de atender sus débitos. Por el contrario, si debían ser realizados de manera simultánea o coetánea, la prerrogativa de reclamar resarcimiento corresponderá únicamente a quien cumplió o se allanó a atender lo suyo, según lo convenido, pues el infractor carece de acción indemnizatoria (SC1962-2022).

4. En este episodio, el Tribunal revocó el fallo estimatorio de la acción principal y, en consecuencia, negó las pretensiones al advertir que Gutiérrez Group S.A.S. no demostró que su contraparte incumplió el *joint venture*. Al efecto, concluyó que Revell S.A.S. tenía hasta el 28 de julio de 2021 para firmar el contrato de fiducia y transferir los inmuebles al fideicomiso, fecha en la que vencía la fase preconstructiva y que, por ello, cuando se presentó la demanda (19 abr. 2021) ese plazo no había expirado, sin que, además, los actos de Justin Coggins Callen fueran indicativos de que Revell S.A.S. incumpliría, porque no la representaba.

5. En el ataque inicial, Gutiérrez Group S.A.S. disputa esa tesitura y la acusa de ser el resultado de diversos yerros fácticos -manifiestos y trascendentes- sin los cuales la decisión habría sido otra. Argumenta que el comportamiento de Justin Coggins Callen, comunicado a Gutiérrez Group S.A.S., como desarrolladora del complejo hotelero, evidenció

que Revell S.A.S. había perdido interés en continuar el proyecto, que incumpliría sus compromisos y buscaría otras inversiones en el mercado, lo que probaría la contravención del acuerdo y le abriría paso a la acción resarcitoria.

6. La infracción de la ley sustancial por error de hecho, invocada en este embate, está regulada por el Código General del Proceso en la segunda causal de casación. Este dislate ocurre cuando el Tribunal desacierta en la valoración objetiva de la prueba, la demanda o su contestación, por cercenamiento, adición o tergiversación. En todo caso, la pifia, además de manifiesta y contraevidente, ha de ser trascendente.

Para justificar el error de hecho, el recurrente debe identificar los medios de convicción que fueron mal apreciados, omitidos o desfigurados, y realizar el contraste entre su contenido material y lo que el fallador extrajo erróneamente, demostrando así la apreciación equivocada y su repercusión en la decisión. Además, la acusación debe ser totalizadora, es decir, ha de abarcar todas las premisas del fallo y debe minar su núcleo argumentativo. En este sentido, en la CSJ SC1468-2024 se enfatizó que, en este ámbito casacional, «*la labor del impugnante 'no puede reducirse a una simple exposición de puntos de vista antagónicos, fruto de razonamientos o lucubraciones meticulosas y detalladas, porque en tal evento el error dejaría de ser evidente o manifiesto conforme lo exige la ley'*» (CSJ, SC 15 jul. 2008, Rad. 2000-00257-01, CSJ SC 20 Mar. 2013, Rad. 1995-00037-01, SC2501-2021 y SC4127-2021).

7. Fracasa la acusación, toda vez que no acredita los yerros fácticos alegados.

El análisis del contrato de *joint venture* respalda la tesitura del Tribunal respecto a que la fase preconstructiva debía culminar el 28 de julio de 2021. En consecuencia, las prestaciones que Gutiérrez Group S.A.S. consideró incumplidas por Revell S.A.S. podían haberse efectuado hasta el último día de esa etapa contractual.

Es así porque el negocio se firmó el 28 de septiembre de 2020 y su cláusula quinta, literal a), que reguló la etapa preconstructiva, dispuso «*[e]sta fase inicia con la suscripción del presente contrato, podrá durar entre seis (6) y diez (10) meses y a lo largo de ella las partes se concentrarán en…*». Además, allí mismo se fijaron los compromisos que debían cumplirse en ese tramo del contrato. Por su parte, en el literal b) de esa estipulación privada, que reguló la fase constructiva, se estableció que «***[e]sta fase iniciará cuando se cumplan los objetivos correspondientes a la fase previa****, tiene por objeto la construcción y dotación del PROYECTO, tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, misma que se estima entre dieciocho (18) y veintidós (22) meses, y durante ella el DESARROLLADOR estará a cargo de …*» diversas tareas.

En atención a ese cronograma negocial, no emerge reprensible el criterio del Tribunal de que Gutiérrez Group S.A.S. presentó la demanda cuando aún se encontraba

vigente la fase preconstructiva y que, según el acuerdo, en esa etapa Revell S.A.S. debía suscribir la fiducia y transferir los bienes al fideicomiso seleccionado por la desarrolladora del complejo hotelero.

Adicionalmente, no se demostró, y así lo vio el *ad quem*, que durante la vigencia de la fase preconstructiva, Revell S.A.S. hubiera manifestado su intención de incumplir o deshonrado el *joint venture*, a pesar de las críticas de la casacionista sobre la supuesta tergiversación u omisión de medios de juicio que demostrarían ese desinterés negocial.

Las pruebas se centran en las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se desarrolló la negociación del proyecto hotelero, así como en los hechos postreros a la firma del *joint venture*, sin que de esa correlación factual fuera dable concluir que Revell S.A.S. incumplió sus obligaciones o que estaba en imposibilidad de honrarlas.

En todo caso, si los débitos de Revell S.A.S., consistentes en transferir los dos (2) inmuebles para la construcción del complejo hotelero y suscribir el contrato de fiducia, podían cumplirse durante la fase preconstructiva, que se extendía hasta el 28 de julio de 2021, según la proyección del término máximo de diez (10) meses hecha en el *joint venture*, particularmente en el literal a) de la cláusula quinta, no se puede afirmar que el Tribunal desfiguró la evidencia al llegar a esta conclusión, sobre todo porque se pactó que durante esa etapa las partes desarrollarían diversas prestaciones, entre ellas las de obtener los recursos necesarios para desarrollar el proyecto y que, además,

definirían la estructura legal que regiría su ejecución.

Por cierto, ninguna prueba documental, ni la testimonial y tampoco las declaraciones de parte evidenciaron que, durante la fase preconstructiva, Revell S.A.S. manifestó su intención de deshonrar el acuerdo o se apartó de su ejecución, lo que refuerza la tesis del Tribunal de que no hubo incumplimiento.

Ese contexto dejó en el aire las aseveraciones de Gutiérrez Group S.A.S. respecto a que Revell S.A.S. le indicó que incumpliría, sobre todo porque no se acreditó esa expresión de la voluntad y tampoco se demostró que el proceder de esta compañía produjo su infracción negocial, o que frustró o hizo imposible la ejecución de la fase preconstructiva. Además, *prima facie*, la actuación de Justin Coggins Callen, único accionista de la sociedad convocada, no tenía la capacidad de comprometerla, al ser dos sujetos de derecho distintos.

Es cierto que el representante legal de Revell S.A.S. estaba autorizado para celebrar el contrato de *joint venture* y realizar la transferencia de los inmuebles. Así se establece a partir del acta de la asamblea general de Revell S.A.S. de 25 de septiembre de 2020[9] y del numeral sexto de los considerandos del acuerdo de colaboración empresarial que vinculó a las partes. En esa línea, tampoco está en discusión que el numeral segundo de la cláusula tercera del contrato

[9] Cfr. fls. 286-288 c.1.2 expediente digital.

previno a Revell S.A.S., propietaria de los inmuebles, para que se abstuviera de iniciar negociaciones o firmar contratos que afectaran su uso, disposición o limitación que impidiera o retardara la ejecución del proyecto. Finalmente, también es cierto que, al regular las obligaciones del desarrollador, el numeral tercero del contrato de colaboración advirtió que Gutiérrez Group S.A.S. definiría y crearía la estructura legal para ejecutar el proyecto y escogería la mejor opción, con base en criterios jurídicos, financieros y contables.

Sin embargo, a partir de esas circunstancias, no se puede concluir que el razonamiento del Tribunal, al descartar el incumplimiento de Revell S.A.S., se distanció de la realidad negocial. Por el contrario, su análisis armoniza con lo acordado entre las partes y refleja una interpretación coherente del pacto entre ellas establecido. Dicho juzgador se basó en esas disposiciones privadas para identificar cómo y en qué términos cada parte debía cumplir sus compromisos, asegurando así que su decisión estuviera alineada con lo estipulado en el contrato de colaboración.

El *joint venture* respalda lo expuesto por la casacionista en cuanto a que las contratantes debían obrar de buena fe y ejecutar las gestiones a su cargo con el más alto grado de profesionalismo para que el proyecto se realizara en el menor tiempo posible, conforme al parágrafo inicial de la cláusula tercera, pero no hay evidencia de que Revell S.A.S. haya infringido este principio que guía la conducta de las partes

desde la fase preparatoria del contrato y se aplica *ministerio legis* (art. 83 C.P.N.), (art. 1603 C.C) y (art. 871 C. de Co.)[10].

Las demás cláusulas contractuales mencionadas por la recurrente, es decir, la cuarta, atinente a la autonomía y liderazgo de Gutiérrez Group S.A.S., en las gestiones necesarias para ejecutar el proyecto hotelero, así como la necesidad de racionalizar los recursos a partir de criterios técnicos y económicos, y la quinta, relacionada con el término de duración del proyecto y sus fases, no desvirtúan el razonamiento del Tribunal sobre la duración de la etapa preconstructiva, ni respecto del momento en que Revell S.A.S. debía transferir los inmuebles al fideicomiso seleccionado por la desarrolladora del Proyecto.

Por el contrario, el clausulado negocial permitía inferir que Revell S.A.S., como propietaria de los predios sobre los que se elevaría el complejo hotelero, debía transferir su dominio al fideicomiso seleccionado por Gutiérrez Group S.A.S. durante la fase preconstructiva, que, conforme al programa obligacional, comenzó el 28 de septiembre de 2020 y tenía una duración máxima de 10 meses, es decir, se extendía hasta el 28 de julio de 2021. Esta deducción era factible, dado que las partes pactaron que, en esa etapa

---

[10] Cfr. CSJ SC514-2023. Allí se explicó que "*la buena fe es un principio general del derecho y también una forma de conducta determinada que se espera y presume del actuar de las personas frente al Estado y respecto de sus demás congéneres. Como estándar de comportamiento reporta especial protagonismo en el ámbito contractual porque determina la forma en que habrán de proceder las partes en la celebración del negocio, durante su ejecución y también en la fase posterior, por ejemplo, en su liquidación o al hacerse las restituciones que resulten pertinentes*".

inicial, obtendrían los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y definirían la estructura legal para su ejecución, lo que descarta la pifia atribuida al *ad quem* por llegar a esta conclusión.

Además, como la fase preconstructiva suponía la estabilización del proyecto y la realización de una serie de actividades necesarias para avanzar a la etapa constructiva, era dable inferir, como lo hizo el Tribunal, que en ese periodo inicial se debía transferir el dominio de los predios en los que se construiría el complejo hotelero, lo que una vez más le resta peso a la acusación, específicamente en cuanto censura a dicho panel colegiado por haberlo entendido de esa manera. Esto es aún más relevante si se tiene en cuenta que las partes no pactaron un término distinto para la realización de tales débitos.

El argumento de que Gutiérrez Group S.A.S. modularía la duración del proyecto en aras de realizarlo en el menor tiempo posible, fundado en la cláusula cuarta del *joint venture*, no desvirtúa el hecho de que la fase preconstructiva se desarrollaría en un lapso de entre seis (6) y diez (10) meses, ni descarta la deducción del *ad quem* de que este plazo vencía el 28 de julio de 2021, pues estas dos deducciones tienen respaldo en el literal a) de la estipulación quinta, según la cual «*[e]sta fase inicia con la suscripción del presente contrato, podrá durar entre seis (6) y diez (10) meses y a lo largo de ella las partes se concentrarán en…*». Por lo tanto, el planteamiento de la casacionista resulta fútil al estar sustentado en un elemento negocial (*la realización del*

proyecto en el menor tiempo posible), sin la trascendencia que se le atribuye frente a la definición del pleito.

No es cierto que el plazo convenido para la ejecución de la fase preconstructiva, entre 6 y 10 meses, haya sido estipulado exclusivamente a favor de la desarrolladora del proyecto en procura de que definiera la estructura jurídica que sería empleada para su ejecución, pues el contrato impide establecer tal circunstancia. Al efecto, el literal a) de la cláusula quinta dispuso que en ese tiempo las partes se concentrarían en desarrollar una serie de compromisos, específicamente cinco (5), que dejaron expresamente pactados. En ese sentido, tampoco se puede decir que era potestativo de Gutiérrez Group S.A.S. modificar o reducir discrecionalmente dicho término. Por el contrario, lo que el *joint venture* hacía viable entender era que las partes previeron la posibilidad de cumplir todos los requisitos de la etapa preconstructiva en un plazo mínimo de seis (6) o máximo de diez (10) meses (literal a) cláusula quinta).

Que la desarrolladora del proyecto estuviera habilitada para definir el instrumento jurídico mediante el cual se canalizaría la inversión, como se infiere del contrato (cláusula 3ª, núm. 3º obligaciones del desarrollador), no significa que Revell S.A.S. haya incumplido las obligaciones de suscribir la fiducia mercantil y transferir los bienes al fideicomiso escogido por Gutiérrez Group S.A.S., pues estos débitos eran realizables en la fase preconstructiva, es decir, a más tardar el 28 de julio de 2021, pues el negocio se firmó el 28 de septiembre de 2020, y cuando se inició la acción (19

abr. 2021), ese plazo no había vencido, situación que, una vez más, desdibuja el error de *facto* endilgado al *ad quem*.

La inferencia del Tribunal, consistente en que las reglas de la experiencia enseñan que en los proyectos inmobiliarios la transferencia de los bienes se hace en la fase preconstructiva, no repugna la lógica, pues el *joint venture* permitía arribar a esta conclusión. Se insiste en que las partes acordaron que durante esa etapa obtendrían los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y definirían la estructura legal para su ejecución, tanto así que en los considerandos del contrato hicieron constar que «*[l]as partes actualmente están definiendo el esquema contractual mediante el cual se desarrollará el proyecto y mientras esto sucede han acordado celebrar el presente contrato con el fin de determinar los compromisos y las obligaciones que cada una de ellas adquiere en la etapa de desarrollo en la que se encuentra el proyecto.*». Seguidamente, en la cláusula tercera convinieron que la desarrolladora definiría y crearía la estructura legal para ejecutar el proyecto (núm. 3). Esto hizo que Gutiérrez Group S.A.S. optara por una fiducia, sin que hubieran fijado una fecha exacta para transferir los bienes sobre los cuales se levantaría el complejo hotelero.

En virtud de ello, el *ad quem* analizó el vínculo jurídico de forma integral, y con base en ese escrutinio dedujo que dicho compromiso era susceptible de ser ejecutado mientras estuviera vigente la etapa preconstructiva, que se extendía hasta el 28 de julio de 2021, sin que por ello haya incurrido en los yerros atribuidos, ya que esa inferencia era extraíble

del clausulado negocial, así no fuera la única. Esto se debe a que se pactó que en esa etapa inicial se obtendrían los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto, lo que hacía dable concluir que ello incluía el terreno sobre el cual se edificaría el complejo hotelero.

Téngase en cuenta que, en la tarea de interpretar un contrato, la elección hermenéutica de los jueces de instancia es, en principio, inatacable en casación. Lo anterior, porque la exégesis de un negocio jurídico es una prerrogativa reservada a la discreta autonomía del juzgador, tanto así que debe estar fundamentada en un estándar de racionalidad y de plena justificación a partir del sistema de la libre apreciación probatoria.

Frente a dicha labor ilustrativa, la Corte ha mantenido un criterio sólido y reiterado, según consta en la CSJ, SC 20 oct. 2000, rad. 5497, de que:

> *"cuando el error denunciado se plantea en el ámbito de apreciación de hecho por interpretación de cláusulas contractuales, la Corte sólo puede entrar a modificar la sentencia objeto del recurso en tanto ésta se apoye en una interpretación originante de un yerro manifiesto, el cual sucede cuando el documento contractual sólo tenga una forma de interpretación posible y ésta sea la propuesta por el impugnante, en contraposición a la elaborada por el Tribunal, que entonces aparece absurda e ilógica. Si tal elemento admite diversos entendimientos, todos ellos razonables, entonces no se presenta el defecto en mención, máxime cuando en materia de interpretación de contratos, se está frente a una "cuestión que corresponde a la discreta autonomía de los juzgadores", como lo ha predicado la Corte (G.J. CXLII, págs. 218 y 219).*

Eso mismo indicó en la SC 25. 01. 2005, rad. 7881 [SC-013-2005], al explicar que:

(…) el fracaso del cargo viene además fortalecido por la amplitud que reconoce la jurisprudencia al trabajo interpretativo que el juzgador despliega sobre los contratos y en tanto esa autonomía no traspase los confines de la arbitrariedad, resulte notoriamente absurda, ilógica, o manifiestamente contraria a la realidad, merece el respeto de la Corte, de modo que, habiendo elegido una de las lecturas admisibles que del negocio resultan, no se abre paso el quiebre de la sentencia en casación, pues este recurso no puede fundarse en la duda sino en la certeza.

Lo propio relievó en la SC 28 feb. 2008, rad. 00075-01 cuando volvió a decir:

"1…la interpretación de los contratos -en línea de principio rector- es tarea confiada a la '…cordura, perspicacia y pericia del juzgador' (CVIII, 289), a su 'discreta autonomía' (CXLVII, 52), razón por la cual, el resultado de ese laborío 'no es susceptible de modificarse en casación, sino a través de la demostración de un evidente error de hecho' (CXLII, 218 Cfme: CCXL, 491, CCXV, 567). Sin embargo, a ello no le sigue que el sentenciador, per se, tenga plena o irrestricta libertad para buscar la communis intentio de los contratantes, sino que debe apoyarse en las pautas o directrices legales que se encaminan, precisamente, a guiarlo en su cardinal tarea de determinar el verdadero sentido y alcance de las estipulaciones de las partes, de modo que pueda descubrir la genuina voluntad que, otrora, las animó a celebrar el contrato y a identificar, en la esfera teleológica, la finalidad perseguida por ellas, en concreto en lo que concierne al establecimiento de las diversas estipulaciones que, articuladas, integran el contenido contractual, objeto de escrutinio por parte de su intérprete. Desde luego que si el juez, tras de examinar y aplicar las diversas reglas de hermenéutica establecidas en la ley, opta por uno de los varios sentidos plausibles de una determinada estipulación contractual, esa elección, en sí misma considerada, no puede ser enjuiciada ante la Corte, so pretexto de una construcción más elaborada que pueda presentar el demandante en casación, en la medida en que, en esa hipótesis, la decisión judicial no proviene de un error evidente de hecho en la apreciación de las pruebas, sino que es el resultado del ejercicio de la discreta autonomía con que cuenta el juzgador de instancia para la interpretación del contrato"

Esta postura fue seguida, entre otras, en la SC, 29 jul. 2009, rad. 2001 00588 01; SC, 14 oct. 2010, rad. 2001-00855-01 y en la SC3047-2018. Precisamente, en la CSJ SC002-2021 se expuso:

> *Si el juez, tras examinar y aplicar las diversas reglas de hermenéutica establecidas en la ley, opta por uno de los varios sentidos plausibles de una determinada estipulación contractual, esa elección, en sí misma considerada, no puede ser enjuiciada ante la Corte, so pretexto de una construcción más elaborada que pueda presentar el demandante en casación, en la medida en que, en esa hipótesis, la decisión judicial no proviene de un error evidente de hecho en la apreciación de las pruebas, sino que es el resultado del ejercicio de la discreta autonomía con que cuenta el juzgador de instancia para la interpretación del contrato* (…).
>
> *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".*

Finalmente, en la CSJ SC2795-2024, la Corte destacó que «*[e]n otras palabras, la interpretación de un contrato es una labor intelectiva del juzgador que normalmente no puede variarse en casación, excepto cuando se demuestre un error palmario y garrafal con incidencia en la decisión…*».

Por consiguiente, como la conclusión del Tribunal se basó en una interpretación sistemática del contrato de *joint venture*, con especial énfasis en sus cláusulas tercera y quinta, ello significa que esa exégesis no fue caprichosa, ni

fragmentada, sino, por el contrario, integral, exhaustiva y armónica con las disposiciones pactadas en el acuerdo de voluntades ajustado entre las partes.

Las comunicaciones remitidas el 4 de septiembre, tanto de 2019 como de 2020, no permitían establecer que Revell S.A.S. debía transferir los bienes cuando la desarrolladora del proyecto lo requiriera, pues la primera es una carta de intención que contiene una invitación en la que Gutiérrez Group S.A.S. le propuso a Revell S.A.S. asociarse para realizar un complejo hotelero y le anticipó que ello se haría a través de una fiducia comercial, a la cual esta le tendría que transferir «*el inmueble*», y la segunda es un *e-mail* que aquella le remitió a esta para responder algunos comentarios a inquietudes planteadas también por vía electrónica. Por lo tanto, ninguna de esas dos piezas, generadas por la accionante principal, expresó que la enajenación de los predios debía hacerse cuando la desarrolladora así lo solicitara. Luego, no es cierto que ello hizo parte del acuerdo de colaboración, sobre todo porque en el *joint venture* tampoco aparece pactado de forma explícita.

A partir de esa secuencia lógica, y dado que todo contrato es un acuerdo de voluntades generado entre las partes, no podía el *ad quem* concluir que Gutiérrez Group S.A.S. y Revell S.A.S. convinieron que esta transfiriera la propiedad de los bienes sobre los que se levantaría el complejo hotelero cuando aquella, a su discreción, así lo requiriera, pues ello no quedó establecido en el programa

obligacional. En caso de haber adoptado dicho criterio, ahí sí el Tribunal habría alterado la plataforma fáctica del litigio.

Las declaraciones de Juan Darío Gutiérrez y de Daniel Gutiérrez permitían deducir que Gutiérrez Group S.A.S. requirió en varias oportunidades a Revell S.A.S. para firmar la fiducia comercial. Sin embargo, si, como se anticipó, este débito era susceptible de ser cumplido durante la fase preconstructiva, y esta se extendía hasta el 28 de julio de 2021, no se puede decir que el *ad quem* erró al descartar el incumplimiento de esta compañía, ya que, cuando se planteó la acción, dicho plazo seguía vigente. Además, no se acreditó una actuación concluyente que evidenciara su vencimiento anticipado, ni se demostró su imposibilidad de cumplir, ni una situación que mostrara de forma clara e inequívoca que no podría honrar sus compromisos.

Como quedó claro que en el *joint venture* no se estableció que la firma de la fiducia debía realizarse dentro de un momento específico durante la fase preconstructiva, ello permitía inferir, tal como lo dedujo del Tribunal, que esa obligación podía ser cumplida mientras estuviera vigente el plazo general pactado para la duración de esa etapa contractual. Además, la versión de Esteban Uribe e Ismael Trujillo no desvirtuó esa realidad negocial. Lo contrario habría significado asumir, por el *ad quem*, una situación sin respaldo probatorio y, ante todo, ajena al contrato.

Estos testigos señalaron que la construcción de un proyecto inmobiliario hace necesario tener la licencia de

construcción en firme y haber transferido el lote al fideicomiso previamente constituido. No obstante, esas aseveraciones, vistas en el contexto de la negociación concertada entre las partes, no alteraron lo pactado, especialmente porque, como se ha insistido, cuando se inició el pleito, aún no había vencido la fase preconstructiva en la que debían cumplirse estas y otras prestaciones necesarias para avanzar a la siguiente etapa del proyecto.

En ese sentido, como las partes no estipularon una fecha específica para firmar la fiducia y transferir los predios al patrimonio autónomo seleccionado por la desarrolladora, la versión de estos declarantes [Uribe y Trujillo] refuerza la tesitura central del Tribunal, consistente en que esos débitos debían cumplirse antes de avanzar a la fase constructiva, es decir, durante la etapa preconstructiva. Por ello, carece de asidero la argumentación de la recurrente y, en consecuencia, queda desvirtuada la suposición probatoria alegada.

Si el *joint venture* se rubricó entre Gutiérrez Group S.A.S. y Revell S.A.S., no se podía afirmar que las comunicaciones establecidas entre la primera y Justin Coggins Callen tuvieran, *prima facie*, la capacidad de obligar a la segunda por tratarse de dos personas distintas. En todo caso, el hecho de que se haya convenido que las notificaciones relacionadas con la ejecución del proyecto serían enviadas a una dirección suministrada por la desarrolladora y por Coggins Callen no implica que este último tuviera la facultad de obligar a Revell S.A.S., ya que,

como se ha señalado, son distintos sujetos de derecho. Es de advertir que dicha sociedad contaba con un representante legal, con facultades para obligarla, y actuaba a través de él.

Es cierto que en el *e-mail* de 14 de febrero de 2021 Gutiérrez Group S.A.S. indicó a Revell S.A.S. que el contrato de fiducia debía firmarse al día siguiente. Sin embargo, no se puede sostener que su falta de suscripción en esa fecha puso a esta última en situación de incumplimiento, pues no existía un acuerdo explícito entre las partes en ese sentido. Además, se trataba de un compromiso negocial susceptible de ser realizado mientras estuviera vigente la fase preconstructiva, es decir, a más tardar el 28 de julio de 2021.

Se acreditó que el 26 de febrero de 2021 Justin Coggins Callen le envió un *e-mail* a Julián Andrés Hoyos Isaza, en calidad de representante legal de Revell S.A.S., con copia a Juan Darío Gutiérrez, gerente de Gutiérrez Group S.A.S., en el que le pidió al primero no firmar la fiducia. Sin embargo, ello no denota incumplimiento de la primera de esas sociedades. Esto, porque el remitente fue claro al advertir a Gutiérrez Group S.A.S. «*que este correo sirva como notificación de que he dicho a Julián que NO firme hasta que yo* ***haya tenido tiempo de revisar los documentos solicitados***» (se resalta).

Por lo tanto, lo que de esa comunicación se podía inferir es que el único socio de Revell S.A.S. estaba preocupado por la inversión que iba a realizar, motivo por el cual le indicó a quien estaba al frente de su compañía que se abstuviera de

firmar hasta que él revisara algunos documentos solicitados. En ese sentido, no se puede censurar al *ad quem* de ignorar o tergiversar ese soporte escrito, ni el interrogatorio de Justin Coggins Callen, que respalda lo expuesto, sin que ello, además, sirva de sustento para los planteamientos de la casacionista.

Finalmente, como la demanda principal se presentó el 19 de abril de 2021, es claro que aún no había expirado el plazo máximo previsto para la duración de la fase preconstructiva, según la cláusula quinta del contrato, situación que impedía sostener que Revell S.A.S. había incumplido en ese momento, de ahí que tampoco erró el Tribunal al llegar a esta conclusión.

En consecuencia, al quedar descartado dicho incumplimiento, ello hizo igualmente inviable la acción emprendida contra Justin Coggins Callen, pues, aunque esta fue planteada por vía de reforma al libelo en septiembre de 2021, el punto de partida de la senda resarcitoria lo marcó la fecha en que Gutiérrez Group S.A.S. acudió a la jurisdicción. Esto porque sólo después de vencido el plazo de la etapa preconstructiva era posible determinar si la accionada principal había infringido sus débitos al no firmar la fiducia ni transferir los bienes al fideicomiso, para así poder evaluar el factor de conexidad con los actos del accionista demandado y su posible responsabilidad frente a la convocante.

8. En definitiva, por donde se mire, la acusación no progresa.

CARGO SEGUNDO

Acusa la infracción directa del artículo 83 de la Constitución Política, artículos 181, 182, 187, 188, 196, 419, 420, 440 y 871 del Código de Comercio, los artículos 17 y 27 de la Ley 1258 de 2008, y los artículos 23 y 24 de la Ley 222 de 1995, por falta de aplicación, y aduce que el Tribunal:

a). Inadvirtió que en las sociedades por acciones el máximo órgano social es la asamblea general de accionistas, según el artículo 419 del C. de Comercio, la cual se constituye cuando los accionistas se congregan, hay *quorum*, según los estatutos, sin olvidar que, según la Superintendencia de Sociedades, ese panel puede sesionar *motu proprio*, en cualquier momento si están reunidas todas las acciones que forman el capital social.

Pasó por alto que es competencia del máximo órgano social adoptar todas las medidas para el cumplimiento de los estatutos, el interés común de los asociados y la sociedad, y que dichas decisiones son obligatorias, según el artículo 188 mercantil, no siendo objetables por los socios individualmente considerados, ni por la persona jurídica, sus administradores o el representante legal.

Aunque el representante legal dirige la sociedad, está sujeto a las directrices de la asamblea de accionistas o junta directiva. En la S.A.S., el representante legal está ligado a lo que diga la asamblea o el único socio, pues, según el artículo

26 de la Ley 1258 de 2008, ese panel es quien lo designa si los estatutos no dicen algo diferente. Por ello, si la asamblea general sesiona en forma universal y decide no continuar o suspender un negocio con base en que afecta el interés social, y se lo informa al representante legal, este debe acatar esa directriz o retirarse de su cargo, so pena de desconocer la superioridad de las órdenes del máximo órgano social.

En la sociedad por acciones simplificada (SAS) se estableció la posibilidad de constituir la sociedad con un único socio y por documento privado, ante lo cual pierde relevancia la necesidad de convocar a asamblea general de accionistas, sin perjuicio de que las decisiones consten en acta; además, lo que aquél decida es vinculante y no puede ser rehusado por el representante legal. Las decisiones del único socio son válidas así no estén en escrito, ya que el artículo 188 del C. de Comercio solo prevé requisitos de convocatoria, quórum y mayorías. La exigencia del artículo 189 ibídem solo es para efectos probatorios. Cuando el accionista único de una S.A.S. toma una decisión sobre el interés de la sociedad, como la suspensión de un contrato, la sola manifestación revela la voluntad de la compañía y es obligatoria.

Violó la ley sustancial, por inaplicar los artículos 181, 182, 187, 188, 196, 419, 420, 440 y 871 del Código de Comercio y el artículo 17 de la Ley 1258 de 2008, al inadvertir que las decisiones del máximo órgano social, que era el único accionista de Revell, sí comprometían a esa

entidad, ya que su manifestación constituía la voluntad social y no podía ser rehusada por el representante legal.

Es cierto que el representante legal de Revell no le remitió a esa entidad ninguna misiva en la que informara sobre la suspensión del contrato, y también que en la comunicación de 26 de febrero de 2021 el único accionista le hizo saber a ese directivo la orden de no firmar documentos. De no haber infringido estas pautas, el fallador habría colegido que la misiva provenía del máximo órgano social de Revell y no podía ser rehusada por su representante legal.

b). Omitió que las decisiones de Justin Coggins Callen son propias de un administrador de hecho y quebrantó el artículo 83 de la Constitución Política, el 27 de la Ley 1258 de 2008, así como el 23 y 24 de la Ley 222 de 1995 y el 871 del C. de Comercio, por falta de aplicación. Esto, porque estimó que las decisiones de Coggins Callen no tenían la capacidad de comprometer a Revell, dado que aquél no representaba dicha empresa, a pesar de que habrían constituido una administración de hecho con efectos vinculantes para quien se inmiscuye en la gestión y dirección de una SAS, y los hace responsables en la administración societaria., según los artículos 23 y 24 de la Ley 222 de 1995.

La doctrina indica que el único socio de una S.A.S. muchas veces se comporta como administrador de hecho, lo cual apunta a proteger a los asociados y terceros afectados por sujetos que despliegan actos de un administrador de derecho y con ello les generan perjuicios.

c). Erró al entender que las actuaciones de Justin Coggins Callen, único socio de Revell, eran indiferentes de cara a la labor que debía cumplir su representante legal, ya que pasó por el alto el artículo 27 de la Ley 1258 de 2008, pues Justin tenía la potestad de tomar decisiones para la sociedad, dirigía las actuaciones del administrador de derecho y, por lo tanto, ser comportó como un verdadero administrador y, en ese orden, le era exigible la buena fe, la lealtad, así como la diligencia de un buen hombre de negocios.

d). Omitió los artículos 871 del Código de Comercio y 83 de la Constitución Política, al inadvertir que la buena fe negocial es una obligación inescindible al ejecutar cualquier negocio o empresa. De lo contrario, habría colegido que el actuar de Coggins y/o de Revell contrarió el principio que les imponía honrar su palabra y sus compromisos, lo cual habría conducido a establecer una administración de hecho por el único accionista de Revell S.A.S. y hubiera sido condenado a pagar los perjuicios causados con su actuar.

CONSIDERACIONES

1. La sociedad legalmente constituida genera una persona jurídica -*sujeto iuris*-, distinta de sus socios individualmente considerados, con personificación normativa, capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, autonomía y patrimonio independiente,

conforme lo establece, con absoluta claridad, el artículo 98 del Código de Comercio.

Según comenta Gabino Pinzón, ese ente legal «*puede adquirir derechos, contraer obligaciones y actuar en la vida jurídica como sujeto autónomo, conforme al artículo 633 del Código Civil, que es aplicable, en general, a todas las personas jurídicas*»[11]. Además, su objeto social, por regla general, es determinado y, excepcionalmente, indeterminado[12].

Dentro de los atributos de la sociedad está la **personificación jurídica**, toda vez que, después de ser debidamente constituida, esta pasa a ser un ente autónomo y se convierte en el centro de imputación de los derechos y las obligaciones, así como la **separación patrimonial**, propia de las compañías de capitales, consistente en que los bienes del ente moral se separan de los de cada socio, situación que conlleva a que se demarque su responsabilidad hasta el límite de sus aportes.

Al referirse a estos caracteres de la sociedad comercial, un destacado expositor comenta que:

> «*en razón de atribuírseles personalidad, las sociedades son titulares de derechos -que podrán ejercer en beneficio propio-, y de obligaciones-por las que responderán con todo su patrimonio (…) se produce, como hemos visto, una separación entre el patrimonio de los socios y el de la sociedad. Ésta, a partir de su constitución será titular de sus bienes y derechos que le hubieren transferido*

---

[11] GABINO PINZÓN José. Sociedades Comerciales. Tomo I. Editorial Temis Librería. Bogotá, 1982, pág. 21.

[12] Cfr. núm. 5º art. 5º Ley 1258 de 2008.

> *los socios…Las deudas de la sociedad no se confunden con las personales y particulares de los socios, aunque éstos, en algunos tipos societarios, por las deudas sociales puedan llegar a responder personalmente junto con aquella*»[13].

2. La Ley 1258 de 2008 estableció la sociedad por acciones simplificadas (SAS) y autorizó su conformación por una o varias personas -naturales o jurídicas- mediante contrato o acto jurídico unilateral que conste en documento privado, con la advertencia de que solo a partir de su inscripción en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de su domicilio principal nace la persona jurídica distinta de sus accionistas (arts. 2º y 5 ibídem).

Así se superó el elemento de la pluralidad propio de las sociedades mercantiles tradicionales previstas en el Código de Comercio; además, la novel regulación estableció la posibilidad de que la persona jurídica SAS tenga una duración indefinida, así como un objeto social indeterminado, lo cual la habilita para realizar cualquier actividad lícita, con las restricciones previstas en esa misma normativa.

En el parágrafo de su artículo 27, la Ley de la SAS reguló el **administrador de hecho**, a cuyo tenor «*[l]as personas naturales o jurídicas que, sin ser administradores de una sociedad por acciones simplificada, se inmiscuyan en una actividad positiva de gestión, administración o dirección de la*

---

[13] VANASCO CARLOS Augusto. Manual de Sociedades Comerciales. Editorial Astrea. Ciudad de Buenos Aires, 2001, pág. 103,105 y 106.

sociedad, incurrirán en las mismas responsabilidades y sanciones aplicables a los administradores».

La figura *legis* es una institución jurídica societaria originada en el sistema del *common law,* pero adoptada por la ley de la sociedad por acciones simplificada -SAS- con el firme propósito de extender y hacer aplicable el régimen de responsabilidad de los administradores a la persona, natural o jurídica, que, aunque no haya sido legal o estatutariamente investida con el estatus formal de administrador, ejerza de *facto* funciones de gestión, dirección o administración de la sociedad.

Esto implica extrapolar los deberes fiduciarios establecidos en la Ley 222 de 1995 y aplicarlos al evaluar el proceder de quien, a pesar de estar desprovisto de un mandado social, se inmiscuye en el funcionamiento de la sociedad y ejerce actividades positivas de gestión, administración o dirección, al punto de ser quien toma las decisiones propias de los órganos de administración. El objetivo es hacerlo responsable de los perjuicios que cause a los socios, la sociedad o los terceros (*Stakeholders).* Sin embargo, para atribuirle dicha calidad, así como las consecuencias legales propias de un administrador societario, es necesario que el implicado realice esas funciones de manera constante, y sin estar sujeto a directrices que derivan de los acuerdos adoptados por la asamblea general de accionistas.

Ello significa que no toda actividad de terceros constituye una administración de hecho. Tampoco es suficiente con demostrar que existió una gestión aislada de un sujeto ajeno a los órganos de administración. Es necesario probar que la persona que se inmiscuyó desarrolló actuaciones positivas de forma continuada. En efecto, ha de tratarse de una influencia o intromisión determinante y decisiva sobre la labor del administrador formal. Además, la gestión de *facto* debe tener la capacidad de sustituir a los órganos de administración, ya sea actuando de manera oculta o generando ante terceros la convicción de que el involucrado ejerce como un administrador de derecho.

En esencia, para que se configure la administración de hecho, se requiere que quien se comporta de esa manera lo haga de forma continua y decisiva en la gestión, dirección o administración de la sociedad, a tal punto que ello produzca una pérdida de la autonomía en la gestión de sus representantes legales o de los demás órganos de administración, y trasluzca su remplazo en el proceso de toma y ejecución de las decisiones de la persona jurídica.

La Ley 1258 de 2008 no estableció un estándar probatorio para acreditar la existencia del administrador de hecho, ni las normas mercantiles generales lo prevén. En ese sentido, es necesario recurrir a los medios de convicción previstos en el Código General del Proceso. En consecuencia, se deben considerar y analizar diversas situaciones particulares que acrediten plenamente dicha institución, o hagan inferir razonablemente que se configuró. Esto se debe

a que, si no existe prueba directa o si esta es frágil y no concluyente, se podrá recurrir a la indiciaria. En cualquier caso, el escrutinio judicial proporcionará la claridad suficiente para establecer o descartar la administración de hecho, a partir de circunstancias particulares que dejen al descubierto actuaciones positivas reveladoras de su existencia.

Por ejemplo, cuando una persona, sin ejercer formalmente la función de administrador de la sociedad por acciones simplificada (SAS), dirija las funciones y actuaciones de los administradores regulares, haga que la compañía adquiera compromisos económicos significativos, sea reconocida como administrador por la propia sociedad, se presente ante terceros con esa condición o adopte decisiones relevantes para su funcionamiento, estas conductas activas, entre otras de similar connotación, deberán ser apreciadas por el juzgador de acuerdo con las reglas de la experiencia, la lógica y la sana crítica. Así podrá determinar si dichas acciones acreditan la sobredicha institución o, al menos, constituyen indicios graves, concordantes y convergentes para concluir que se configuró la administración de *facto*, a fin de aplicarle al implicado el régimen de responsabilidad especial que la Ley 222 de 1995 establece para los administradores.

3. En este evento, Gutiérrez Group S.A.S. acusa al Tribunal de infringir diversas disposiciones que, en su sentir, permitían establecer que Justin Coggins Callen ejerció la administración de hecho de Revell S.A.S. y, por lo tanto,

debía responder por los perjuicios ocasionados a la recurrente, al ser la desarrolladora del proyecto hotelero.

4. La violación directa de normas de linaje sustancial, que es cuestión regulada en la primera de las causales de casación, ocurre cuando después de agotar con acierto la fase de valoración probatoria del pleito, el juzgador lo somete a un tratamiento legal impropio, ya porque deja de lado la normatividad aplicable, ora porque se funda en una que resulta ajena, o aun en los casos en que sirviéndose de la que es correcta, la hace actuar, con incidencia en la decisión, pero le atribuye una inteligencia diversa a la que de ella procede.

Frente a esta regla técnica, en SC097-2023 la Corte reiteró que

> *[e]n este ámbito, vale decir en el del error jurídico en estricto sentido (v. G. J. T. CXLX, pág. 34), la única actividad argumental admisible del recurrente ha de circunscribirse, necesaria y exclusivamente, a los textos legales de carácter sustancial que considere no aplicados o aplicados indebidamente o quebrantados por error de entendimiento, pero en todo caso con absoluta prescindencia de cualquier razonamiento que, montado sobre una discrepancia más o menos visible con el sentenciador de instancia en el terreno de la evidencia recogida, haga necesario un nuevo examen crítico de los medios probatorios de los que esa evidencia emerge. Suponer que la violación de la ley pudo producirse por ambos caminos a la vez es una proposición que adolece de notoria contradicción..."* (G.J. t. CCXVI, pág. 460, reiterada en (CSJ SC 24 abr. 2012, rad. nº 2005-00078 y en SC4755-2018).

De ahí que, al invocar esta clase de desacierto, la parte recurrente comparte la constatación de la realidad fáctica y

probatoria efectuada por el sentenciador y, por tanto, no puede discrepar en lo más mínimo de las conclusiones que en ese terreno haya efectuado aquél, porque se entiende que las acepta a plenitud. Por eso, su embate debe dirigirse, en concreto, a derruir los falsos juicios en relación con los preceptos que rigen el caso.

5. No sale avante la acusación, ya que el Tribunal hizo actuar las normas jurídicas llamadas a gobernar el asunto sometido a componenda judicial y, ante todo, estableció que Revell S.A.S. es una persona jurídica distinta de sus socios y que, en ese sentido, las actuaciones de Justin Coggins Callen, su único accionista, impedían concluir que ese ente moral se apartó de sus compromisos negociales o que le sería imposible cumplirlos según el cronograma pactado.

En efecto, la sentencia impugnada no pasó por alto las normas invocadas por la censura [artículos *83 de la Constitución Política, artículos 181, 182, 187, 188, 196, 419, 420, 440 y 871 del Código de Comercio, los artículos 17 y 27 de la Ley 1258 de 2008, y los artículos 23 y 24 de la Ley 222 de 1995*]. Por el contrario, el *ad quem* tuvo en cuenta, en lo medular, las disposiciones pertinentes para la definición del pleito y, con base en ellas, zanjó el caso, sin que al haberlo hecho de forma adversa a Gutiérrez Group S.A.S., ello signifique que desconoció que las partes de un contrato deben proceder de buena fe, ni que haya omitido que el máximo órgano de la sociedad por acciones simplificada, en este caso, Revell S.A.S., es la asamblea general de accionistas, o que relegó las reglas sobre convocatoria,

reuniones y quórum previstas en el régimen societario, específicamente en la Ley 1258 de 2008 para la sociedad por acciones simplificada.

En esa secuencia, tampoco se puede decir que ese fallador desatendió las normas societarias que establecen las competencias del máximo órgano social de la sociedad por acciones simplificada o los efectos que sus decisiones producen frente a la persona jurídica, sus socios o los administradores, concretamente respecto del representante legal, pues la sentencia no revela ese proceder, sino que se muestra conforme con esas disposiciones jurídicas.

No desconoció el Tribunal que el representante legal de la sociedad es un órgano autónomo e independiente para llevar a cabo las labores de administración, gestión y dirección de la persona jurídica.

Se constató que el 26 de febrero de 2021 Justin Coggins Callen, único accionista de Revell S.A.S., le envió un *e mail* a Julián Andrés Hoyos Isaza, representante legal de esta compañía, con copia a Juan Darío Gutiérrez, gerente de Gutiérrez Group S.A.S. en el que indicó «*que este correo sirva como notificación de que he dicho a Julián que NO firme hasta que yo haya tenido tiempo de revisar los documentos solicitados*»; sin embargo, esa comunicación electrónica no conllevó *per se* una administración de hecho, ni permitía inferirla automáticamente. Específicamente, porque se trató de un acto aislado y, por lo tanto, insuficiente para establecer

que ese accionista era quien realmente tomaba las decisiones propias del órgano de administración.

Además, el representante legal de Revell S.A.S. solo podía celebrar actos y contratos sin autorización hasta un monto específico (tres millones de pesos ($3’000.000) o mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.000), según el certificado de existencia y representación legal de esa sociedad (fl. 46, cno.1). Esto significa, entonces, que, por fuera de esa cuantía, requería autorización del máximo órgano social. Fue precisamente por ello que en la asamblea efectuada el 25 de septiembre de 2020[14] se le autorizó firmar el *joint venture* y suscribir «*la escritura pública a cualquier título que resulte necesario otorgar de conformidad con dicho contrato*», conforme se reiteró en el numeral sexto de los considerandos del acuerdo de colaboración empresarial.

En ese sentido, la instrucción impartida por Justin Coggins Callen a Julián Andrés Hoyos Isaza, representante legal de Revell S.A.S., y con relación al *joint venture*, consistente en que se abstuviera de firmar la fiducia mercantil hasta tanto él revisara la documentación, no podía ser considerada como una administración de hecho, ya que se trató de una actuación particular y aislada. Es más, podría incluso interpretarse como un condicionamiento o una modificación a la autorización previamente conferida, y no como un remplazo de su rol.

---

[14] Cfr. fls. 286-288 c.1.2 expediente digital.

Esto es relevante, pues, fuera de esta directriz específica, no se probó ninguna otra gestión que hiciera entender que el accionista único de Revell S.A.S. era quien ejecutaba su objeto social o remplazaba a su representante legal en el proceso de toma de decisiones. Tampoco se pudo establecer que dicho inversor hubiera impartido una orden que apartara al órgano de administración de la persona jurídica de cumplir el contrato de *joint venture*. Esta circunstancia es reconocida por la casacionista, quien, al sustentar su arremetida, admite dicha realidad, lo cual desvirtúa la infracción de las normas jurídicas invocadas.

No podía, entonces, el *ad quem* establecer una administración de hecho a partir de la actuación de Justin Coggins Callen, ya que su proceder tampoco evidenció un comportamiento continuó o reiterado a partir de actos positivos indicativos de que intervenía con tal condición.

Aunque el parágrafo del artículo 27 de la Ley 1258 de 2008 determina que la administración de hecho se configura cuando una persona, natural o jurídica, sin tener tal condición, se inmiscuye en una actividad positiva de gestión, administración o dirección de la sociedad, es necesario que dicha intervención, además de constante y reiterada, rebase la autonomía de los órganos de administración. En otras palabras, debe tratarse de acciones positivas y directas que impliquen tomar decisiones propias de los administradores, desplazarlos de sus atribuciones o cercenar su autonomía y que ello genere consecuencias significativas para la sociedad, sus socios o los terceros (*Stakeholders)*.

Por consiguiente, no cualquier intervención de un accionista o socio único en una sociedad por acciones simplificada -SAS- constituye administración de hecho. Para que tal actuación encuadre en este ámbito legal, es necesario demostrar que su intromisión fue no solo efectiva y continua, en contraposición a una acción aislada, sino también que tuvo tal magnitud que impactó significativamente a la persona jurídica o, cuando menos, generó la apariencia de que quien actuaba tenía funciones de administrador.

En síntesis, como la administración de hecho fue creada para proteger los intereses de la sociedad, los socios y terceros frente a quien actúe sin tener formalmente la calidad de administrador, para que esta se configure deben evidenciarse hechos concretos y continuos que muestren que la persona implicada ha ejercido una influencia directa y constate sobre la gestión, administración o dirección de la sociedad, a tal punto que se haya configurado un gobierno de hecho con incidencia en el actuar del ente moral.

En este episodio, no se podía concluir que Justin Coggins Callen, único accionista de Revell S.A., dirigió y determinó la actuación de Julián Andrés Hoyos Isaza, representante legal de la sociedad y, ende, el administrador de derecho designado. La instrucción de no firmar el contrato de fiducia hasta revisar ciertos documentos fue un acto puntual y aislado, lo que impide que se considere un comportamiento reiterado y continúo, por lo que no suplantó el rol de administrador. Esto impedía aplicarle el régimen de

responsabilidad especial de la Ley 222 de 1995, lo que debilita la acusación.

Se resalta que, para establecer la administración de hecho en la sociedad por acciones simplificada (Parágrafo, art. 27 Ley 1258 de 2008), deben salir a la luz hechos reveladores y concluyentes de actuaciones positivas y reiteradas que den certeza de que se configuró un gobierno de hecho con incidencia en el actuar de la sociedad, frente a sus socios o terceros. Esta situación fue descartada por el *ad quem* en el plano fáctico, y no puede ser discutida ahora, ya que el cargo fue planteado en la causal primera de casación, en la cual no hay espacio para disentir de la constatación probatoria realizada por el Tribunal, pues, al seleccionar esta senda, el casacionista coincide con esas conclusiones.

En todo caso, es irrelevante el argumento sobre la administración de hecho, pues como esta figura busca que quienes ejercen poder sobre la gestión de la sociedad respondan de forma similar a los administradores designados, su ámbito de aplicación está circunscrito a que se cumplan los presupuestos del régimen de responsabilidad civil aplicable a los administradores. Sin embargo, no se probó que la actuación de Coggins Callen causó el incumplimiento de las obligaciones de Revell S.A.S., pues ni siquiera se acreditó que cuando se acudió a la jurisdicción estas habían sido quebrantadas o que ese ente estaba en imposibilidad de cumplirlas, sobre todo porque el plazo para realizar las de la fase preconstructiva no había vencido.

Por último, como los artículos 83[15] de la Constitución Política y 871[16] del Código de Comercio carecen de connotación sustancial, no se puede decir, en el ámbito de la causal primera de casación, que el Tribunal los infringió y que se abstuvo de hacer actuar el artículo 27 de la Ley 1258 de 2008, que, en todo caso, no fue transgredido.

6. En suma, no prospera el cargo.

CARGO TERCERO

Denuncia el quebranto directo de la ley sustancial ante la falta de aplicación del preámbulo de la Constitución Política, así como de sus artículos 2, 4, 29, 228, 229 y 230, y de los artículos 1º y 2º de la Ley 270 de 1996.

Lo sustenta en que el Tribunal no zanjó de fondo el conflicto intersubjetivo establecido entre las partes y sometido a componenda jurisdiccional, sino que lo dejó vigente en el tiempo, aun cuando el ordenamiento jurídico le imponía resolverlo para materializar la tutela judicial efectiva.

CONSIDERACIONES

1. A través de la primera causal de casación, la recurrente plantea que el Tribunal transgredió derechamente diversas normas jurídicas y dejó vigente la controversia, lo

---

[15] Cfr. SC 29 feb. 2012, rad. 2000-00103-01.

[16] Cfr. CSJ SC 118-1987 (21 abr.1987).

cual, según su opinión, contradice el derecho constitucional de acceso a la administración de justicia y, específicamente, el postulado de la tutela judicial efectiva.

Sin embargo, la Corte, puesta en el camino de establecer si se presentó la infracción de la ley sustancial, observa que la acusación omite invocar un precepto material con incidencia en la decisión. Las disposiciones jurídicas indicadas por la casacionista carecen de esta específica connotación. Esto ha sido reconocido por esta Corte en relación con el preámbulo de la Constitución Política de 1991 y sus artículos 2, 4, 29, 228, 229 y 230[17].

A su vez, los artículos 1º y 2º de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, no contienen prescripciones dirigidas a declarar, crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas concretas *(G.J. CLI, pág.254)*. Se trata de normas definitorias y descriptivas que se refieren a la forma en que se debe garantizar la prestación de ese servicio en todo el territorio nacional. Por consiguiente, resultan insuficientes para sustentar un cargo basado en la infracción de la ley sustancial.

En vista de esta realidad, es axiomático que este último embate no indica la norma material que, siendo pertinente

---

[17] Cfr. CSJ S-142-1995, rad. 4353 se precisó que los principios contenidos en el preámbulo de la Constitución Política, así como los artículos 2, 4º y 228 tienen una naturaleza «*abstracta y universal*», la cual irradia la legislación nacional, incluida la legislación aplicable al litigio. En SC 29 feb. 2012, rad. 2000-00103-01, se destacó que el artículo 29 superior no es norma sustantiva. En SC2157-2024 se insistió en que los artículos 229 y 230 constitucionales tampoco precisan de esa característica.

para la definición del pleito, habría sido infringida por el Tribunal.

Sobre esta importante exigencia, en la CSJ SC1643-2022 se destacó que

> *Es insuficiente invocar de forma general la violación de la ley sustancial, como quiera que igualmente sea de rigor para quien recurre señalar específicamente la norma de ese tipo infringida por el juzgador ad quem, argumentar cómo fue -o debió ser- base esencial de la sentencia, explicar cómo se transgredió ese precepto y la relevancia de su vulneración en la parte resolutiva del fallo atacado.*
> *Por supuesto que tratándose las causales primera y segunda de casación, que aluden a la violación de la ley sustancial, la disposición invocada será la que determine el reconocimiento o no del derecho en disputa, de modo que sin la singularización de la norma presuntamente vulnerada en los términos indicados a espacio es imposible la confrontación entre aquellas y la sentencia impugnada.*

En esa misma decisión, la Corte enfatizó que una omisión de ese calibre,

> *(…) deja incompleto el ataque, al decir de la Sala, '(…) en la medida en que se privaría a la Corte, de un elemento necesario para hacer la confrontación con la sentencia acusada, no pudiéndose, ex officio, suplir las deficiencias u omisiones en que incurra el casacionista en la formulación de los cargos, merced al arraigado carácter dispositivo que estereotipa al recurso de casación'.*
>
> *Desde luego, no cualquier precepto califica como sustancial, sino únicamente, cual lo tiene decantado esta Corporación, si declara, crea, modifica o extingue una relación jurídica concreta, esto es, cuando regula una situación de hecho, seguida de una consecuencia jurídica. Carecen de esa connotación, por lo tanto, las normas que definen fenómenos jurídicos o describen sus elementos, pues al ser tales, en línea de principio, no atribuyen derechos subjetivos; tampoco, por lo mismo, las que regulan determinada actividad procesal o probatoria.*

Esta deficiencia técnica es insuperable, pues omite el ingrediente primario y esencial para determinar si se

infringió el orden jurídico y la forma en que ello habría ocurrido, ya sea por falta de aplicación, indebida selección o errónea interpretación, lo que vuelve fútil el ataque.

2. Aun si se hiciera abstracción de la falencia formal advertida, el cargo tampoco medraría porque la realidad procesal impide adoptar una decisión distinta a la del Tribunal, so pena de desfigurar el cuadro fáctico y las pretensiones de las partes. Específicamente, la acción propuesta por Gutiérrez Group S.A.S. fue de carácter indemnizatorio y, como se evidenció al resolver el cargo inicial, dicha vía está al servicio del extremo procesal que cumplió o se allanó a ejecutar sus compromisos conforme al programa obligacional, siempre que acredite que su contendora procesal deshonró, en todo o en parte, sus débitos o los atendió de forma imperfecta o tardía. Sin embargo, esta última situación quedó desvirtuada en el fallo que zanjó la segunda instancia, el cual estableció que el reclamo resarcitorio se planteó cuando aún estaba vigente el plazo para que Revell S.A.S. firmara la fiducia y transfiriera los bienes, sin que las conclusiones que respaldan esa tesitura hayan sido derruidas en casación.

Por lo tanto, sin especificar si las obligaciones que Gutiérrez Group S.A.S. consideró incumplidas debían satisfacerse de forma sucesiva o simultánea, lo cierto es que, cuando la demandante principal, hoy recurrente, activó la jurisdicción (19 abr. 2021), aún no había vencido el plazo contractual previsto para el desarrollo de la etapa

preconstructiva. En esta fase, ambas partes debían cumplir diversos compromisos, sin que, además, se haya acreditado que Revell S.A.S. deshonró algunos de ellos, incluida la firma de la fiducia y la transferencia de los dos (2) predios al fideicomiso seleccionado por la desarrolladora del complejo hotelero, ni que estuviera en imposibilidad de cumplirlos. Según el programa obligacional, estos actos podían realizarse durante la vigencia de esa fase inicial del proyecto, es decir, a más tardar el 28 de julio de 2021.

En fin, no se demostró que Revell S.A.S. desatendió total o parcialmente las prestaciones que le correspondía cumplir durante la fase preconstructiva del proyecto hotelero, a pesar de tratarse de un presupuesto de la acción indemnizatoria, de ahí que debía haber acaecido cuando se activó la jurisdicción, pues solo así era viable la senda resarcitoria emprendida por la desarrolladora del proyecto.

Tampoco resulta viable acudir a la casación oficiosa. Lo anterior, porque la Corte no encuentra configurado ninguno de los supuestos legales que la habilitan. Nótese que la tesis central del *ad quem* para rehusar las súplicas de Gutiérrez Group S.A.S. fue la petición antes de tiempo, lo cual significa que ese reclamo se frustró por un impedimento de carácter temporal (núm.3º art. 304 C.G.P.).

3. Por lo visto, se frustra el cargo.

4. Como los embates no prosperaron, conforme a los artículos 349 *in fine* y 365 del Código General del Proceso, se impondrá a la impugnante el pago de las costas procesales en el trámite de esta senda extraordinaria y para tasar las agencias en derecho se tendrá en cuenta que dentro del término legal se presentó réplica.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia del 12 de julio de 2023, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en el proceso verbal que promovió contra Revell S.A.S. y Justin Coggins Callen.

Costas a cargo de la recurrente, a favor de la contraparte. Inclúyase ($12’000.000) por agencias en derecho, que fija el Magistrado ponente.

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

Notifíquese,

HILDA GONZÁLEZ NEIRA
Presidenta de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS