

REPÚBLICA DE COLOMBIA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ
Magistrado Ponente

SC4958-2015

Radicación n° 11001-31-03-001-2002-00912-01

(Aprobado en sesión de diez de noviembre de dos mil catorce)

Bogotá D.C., veintiocho (28) de abril de dos mil quince
(2015).

Decide la Corte el recurso extraordinario de casación
que interpuso la parte demandante contra la sentencia de
segunda instancia proferida dentro del proceso ordinario de
la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión

Luis Fernando Rojas Rodríguez acudió a la jurisdicción para que se declarara que las Fundaciones Antonio Restrepo Barco (FRB) y para la Educación Superior (FES), la primera en su condición de arrendadora le turbaron el goce del Colegio Paulo VI durante la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado con él, por lo que son civilmente responsables de los perjuicios que le ocasionaron.

En consecuencia, se condenara a las demandadas al pago de \$53'405.000 por concepto de la inversión realizada en el establecimiento educativo, más la capitalización de intereses desde el 1° de enero de 1987 liquidada con la fórmula de *«inversión con reinversión de intereses»* certificada por la Superintendencia Bancaria por valor de \$8.199'315.313 o la cantidad que sea probada en el proceso además de los réditos moratorios.

B. Los hechos

1. En el año 1983, la Fundación Antonio Restrepo Barco le arrendó a Luis Fernando Rojas Rodríguez y Policarpo Suárez Arenas el plantel educativo Paulo VI ubicado en la Calle 89 No. 87A-50 de la ciudad de Bogotá.

2. En razón del incumplimiento de normas atinentes al servicio que se prestaba y en virtud del estado deplorable de las instalaciones, al momento de suscribirse el referido convenio, la institución tenía derogada la licencia de funcionamiento, medida impuesta por la Resolución No.

023339 de 9 de julio de 1982 dictada por la Secretaría de Educación Distrital.

3. El establecimiento educativo se arrendó junto con el inmueble en el que funcionaba además de «*todos sus elementos, muebles y enseres académicos*» y debía destinarse únicamente para la enseñanza de básica secundaria en las jornadas diurna y nocturna.

4. Como término de duración, las partes fijaron el de tres (3) años a partir del 1° de diciembre de 1983, prorrogable a voluntad de las partes, pactándose como renta mensual la suma de \$400.000 para la primera anualidad con un incremento del 10% anual en adelante, estipulaciones que luego fueron modificadas en el documento de 24 de agosto de 1985 suscrito por el representante legal de la arrendadora.

5. Se acordó que los inquilinos debían contratar al personal docente y administrativo sin que ello implicara sustitución patronal ni subordinación alguna de los trabajadores a la Fundación Antonio Restrepo Barco.

6. Policarpo Suárez Arenas, en escrito de 30 de junio de 1984, cedió sus derechos en el contrato de arrendamiento al coarrendatario Luis Fernando Rojas Rodríguez.

7. El arrendatario del plantel realizó gestiones docentes, administrativas y financieras para recuperar la licencia de funcionamiento, saneando las deficiencias e imperfecciones que para entonces tenía.

8. Con esa finalidad construyó algunas dependencias e instaló varios equipos, tales como: *«treinta (30) baños o sanitarios (...), cinco (5) lavamanos para hombres y cinco (5) (...) para mujeres, dos (2) bebederos (...); 14 aulas; (...) laboratorios de química, con tres mesones en cemento con su instalación de gas y diez (10) mecheros para cada mesón, instalación de agua con cinco (5) llaves o plumas para cada mesón y canal de desagüe para cada mesón; (...) laboratorio de física y mecánica con tres (3) mesones en cemento, cada mesón con instalaciones eléctricas; (...) laboratorio de biología completamente enchapado en baldosa pedernal; (...) 12 aulas, (...) cancha de baloncesto, cafetería para profesores, y reparaciones locativas para restaurar integralmente el inmueble (...).»*

9. También reparó las paredes y los tableros o pizarrones de las aulas de clase y efectuó otras obras, entre ellas las de *«resanar paredes de los corredores o pasillos, levantar muros, arreglar pisos, las escaleras echar pisos, restaurar cielos rasos, recuperar baños que estaban ya instalados, tubería, grifos, las chapas de las puertas, colocar vidrios donde faltaban, bombillas, empañetar, pintar paredes, puertas, ventanas, restaurar y pintar un muro existente que encierra el predio (...), instalaciones eléctricas, plomería»*, todo por valor de \$10'422.000.

10. Los laboratorios de química, física y biología fueron dotados con sus respectivos equipos, lo que costó \$1'678.000 y algunos elementos para *«física y mecánica»* se

adquirieron en \$257.000, a lo que se adicionó la compra de 50 máquinas de escribir manuales y 40 eléctricas para las clases de mecanografía con un costo de \$1'470.000; 1 computador IBM con impresora y 10 computadores Texas Instruments valorados en \$3.000.000.

11. Se adquirieron 40 radiograbadoras Sony para ser utilizadas en las actividades de inglés por \$538.000; material didáctico (mapas y láminas) por \$155.000; el arreglo de pupitres costó \$542.000 y fueron adquiridos 1200 de esos muebles a razón de \$72.000 cada uno para un total de \$8'520.000; 250 sillas universitarias unipersonales a \$5.000 unidad, ascendiendo su valor a \$1'250.000; muebles y utensilios para la cafetería de profesores (sillas, mesas, estufa industrial, nevera y otros) por \$493.000.

12. Desaparecidas las circunstancias que impedían el funcionamiento de la institución educativa, lo que verificó la Secretaría de Educación de Bogotá en visita realizada el 23 de noviembre de 1984, la funcionaria que intervino recomendó al Ministerio de Educación y a dicha dependencia distrital *«derogar la Resolución n° 023339 del 9 de julio de 1982»*.

13. El arrendatario cumplió la obligación de pagar la renta estipulada, habiendo el arrendador expedido los correspondientes recibos, incluido el de 24 de agosto de 1985 por concepto de *«los cánones de arrendamiento por los años lectivos de 1986, 1987, 1988 y 1989, es decir, del 1° de*

enero de 1986 hasta el 30 de diciembre de 1989, modificándose de esta manera las cláusulas quinta y sexta del contrato de arrendamiento» por un total de US\$100.000 equivalentes a \$15'000.000.

14. El actor obró de acuerdo con lo convenido en cuanto al nombramiento de algunos trabajadores administrativos, pago de salarios y prestaciones sociales a docentes y empleados. También cumplió con la reparación y mantenimiento de las instalaciones según lo acordado, inversión que ascendió a más de \$50'000.000.

15. Ante la incapacidad que afectó al síndico representante legal de la Fundación Antonio Restrepo Barco, el Presidente de la República designó en ese cargo a la Fundación para la Educación Superior (FES), y por su intermedio la arrendadora realizó actos que turbaron el goce del bien arrendado.

16. Entre los aludidos hechos perturbatorios se verificaron los siguientes: i) la inspección judicial adelantada con el pretexto de actualizar dineros, exhibir el contrato de arrendamiento y los recibos de pago; ii) la denuncia penal instaurada *«por falsedad de los recibos de pago de los cánones de arrendamiento»*; iii) la demanda de lanzamiento presentada el 4 de agosto de 1986 por mora en el pago de la renta de ese año, y iv) la acción ejecutiva que cursó en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá, donde se decretó como medida cautelar el embargo de los dineros

recibidos por el Colegio Paulo VI por concepto de matrículas y pensiones.

17. El proceso penal fue conocido por el Juzgado 72 de Instrucción Criminal de Bogotá que ordenó cesar el procedimiento, decisión confirmada por el superior funcional, y la demanda de lanzamiento se promovió sin justificación porque en la prueba anticipada de inspección judicial se exhibieron los recibos de pago de la renta hasta el 30 de diciembre de 1989.

18. Por último, el 12 de febrero de 1987, la Fundación FES invadió y ocupó de hecho el colegio arrendado, impidiéndole al arrendatario ingresar a sus instalaciones; envió comunicaciones a algunas autoridades para que le desconocieran la citada calidad, y nombró secretario, rector, profesores, celador, etc.

19. El Juez 23 Civil del Circuito de Bogotá, a quien correspondió conocer la causa de lanzamiento, el 2 de diciembre de 1988 dictó sentencia favorable a las pretensiones de la demandante sin haber oído a los arrendatarios por considerar que no acreditaron el pago de la renta, no obstante obrar como prueba la inspección judicial en la que se exhibieron los recibos de pago correspondientes.

20. La diligencia de lanzamiento tuvo lugar el 5 de febrero de 1991, fecha para la cual el arrendatario ya no se encontraba en el Colegio, pues había sido desalojado de

hecho por la Fundación FES desde el 12 de febrero de 1987. Además, el contrato de arrendamiento terminó el 30 de diciembre de 1989.

21. Al actor no se le hizo entrega de los bienes que compró para la dotación ni le reconocieron las mejoras que efectuó a pesar de haber invocado el derecho de retención, y como no se le permitió ingresar a la institución *«no pudo sacar los recibos de pago, las facturas, los comprobantes donde constan los objetos comprados para el colegio arrendado y los pagos que hizo por concepto de las obras adelantadas»*.

22. En virtud de la medida de embargo dictada dentro del proceso ejecutivo que le adelantó la arrendadora, desde noviembre de 1986 no volvió a recibir dineros por concepto de matrículas y pensiones, los cuales se entregaron a la fundación demandante que también percibió las cantidades pagadas extemporáneamente por los alumnos a título de los señalados rubros y obtuvo los beneficios de la inversión realizada por el arrendatario para el adecuado funcionamiento del establecimiento educativo.

23. La injusta y arbitraria perturbación también se materializó con los nombramientos de rector y secretario del Colegio efectuados en enero de 1987; la suscripción de los respectivos contratos laborales a partir de 2 de febrero de ese mismo año, y la comunicación a las autoridades educativas, amén de la vinculación de los jefes de los departamentos de idiomas y matemáticas.

24. La Directora Administrativa de la Fundación FES certificó el 2 de febrero de 1987 que dicha entidad *«no tiene ningún tipo de relación comercial ni ha arrendado las instalaciones donde funcionan los colegios Paulo VI y Vocacional Paulo VI a los señores Luis Fernando Rojas Rodríguez y Policarpo Suárez Arenas, prohibiendo la entrada al colegio arrendado a su arrendatario, señor Luis Fernando Rojas, quien a su vez había fundado en las instalaciones del colegio arrendado el Instituto Cultural Nocturno La Serena»*.

25. La funcionaria mencionada, a través de los memorandos de 31 de agosto y 22 de septiembre de 1987, impartió instrucciones precisando que el control de las decisiones estaba a cargo de la Fundación Antonio Restrepo Barco, en razón de la custodia que ejercía del Colegio Paulo VI por mandato judicial.

26. Ante la ocupación de hecho de la institución, el actor formuló querrela cuyo trámite le correspondió a la Inspección 10 A Distrital de Policía de Bogotá, dentro del cual la representante legal de la arrendadora presentó recursos e incidentes de nulidad con el fin de dilatar su resolución.

27. El 23 de marzo de 1990, la Sala Civil del Consejo de Justicia de Bogotá declaró la nulidad de lo actuado y devolvió las diligencias al inspector; empero, a ese momento ya había terminado el contrato de arrendamiento, lo que ocurrió sin que la Fundación cesara la turbación en el goce de la institución arrendada.

28. Los ingresos percibidos por el arrendatario durante los tres años que explotó económicamente el establecimiento educativo se destinaron al pago de su mantenimiento, de los profesores y empleados; en tanto los recursos para las obras, mejoras, dotación de materiales e implementos salieron de su patrimonio particular, inversión que de haberse capitalizado desde el 1° de enero de 1987 habría arrojado el monto reclamado por ese concepto.

C. El trámite de la primera instancia

1. En el proveído que admitió la demanda, la juez ordenó dar traslado de la misma a las instituciones convocadas al litigio. [Folio 237, c. 1]

2. La Fundación Antonio Restrepo Barco replicó oponiéndose a lo solicitado por el actor y se pronunció sobre la *causa petendi*. Formuló como defensas las intituladas «cosa juzgada», «ir contra decisiones judiciales falladas en derecho y tomarlas como fundamento de la acción» y «cobro de lo no debido».

Las excepciones se fundaron en la existencia de unas acciones penales por perturbación a la posesión que culminaron con sentencia absolutoria de segunda instancia a favor de los funcionarios de las Fundaciones FRB y FES enjuiciados; la improcedencia de considerar que el proceso ejecutivo y la prueba de inspección judicial fueran hechos perturbadores del goce del bien arrendado; la falsedad de los recibos de pago aducidos por el arrendatario que no

quedó desvirtuada porque se hubiera cesado el procedimiento en el juicio penal, y la inexistencia de las inversiones y obras alegadas por el actor en la institución académica. [Folio 261, c. 1]

La Fundación para la Educación Superior – FES no contestó la demanda.

3. El juez *a quo* denegó las pretensiones porque consideró que a pesar de que fue demostrado el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de las demandadas al perturbar el goce del bien objeto del mismo, no se acreditó el daño sufrido por el pago de la renta sin disfrutar ni explotar el establecimiento educativo. [Folio 493, c. 1]

4. Inconforme con lo decidido, la parte actora lo recurrió en apelación. [Folio 497, c. 1]

II. LA PROVIDENCIA IMPUGNADA

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá dictó sentencia el 9 de mayo de 2011, en la que confirmó la del juzgador de primer grado.

En sustento de su decisión, la citada Corporación sostuvo que a pesar de que algunos de los eventos reseñados por el juez podrían configurar actos de incumplimiento del contrato de arrendamiento y generar un

detrimento patrimonial, al examinar en la demanda lo atinente a esos aspectos, se verificó que no fue probada «*la real existencia del daño*».

De los hechos y pretensiones del libelo se deducía -indicó- que el daño se circunscribía a las consecuencias económicas resultantes de la inversión que el arrendatario realizó en el colegio sin haber logrado el goce del mismo desde el 12 de febrero de 1987 hasta el 30 de diciembre de 1989, fecha en la que finalizó el contrato por cumplimiento del término de duración pactado.

Sin embargo, no se proporcionó la prueba de la inversión realizada por concepto de mejoras sobre el plantel educativo, ni se establecieron las cantidades de dinero sufragadas como cánones de renta durante el período de tiempo en que tuvo lugar la ocupación de hecho por parte de la Fundación FES, valores estos representativos del daño emergente reclamado.

Luego, aunque -expuso el *ad quem*- estaba fuera de discusión el hecho de que la arrendadora colocó al demandante «*en situación de despojo de la cosa arrendada*», lo que dio lugar a que se produjera una situación perjudicial consistente en la «*pérdida de los beneficios económicos derivados de la tenencia, uso y goce de la cosa arrendada*», no se probaron los mejoramientos que se llevaron a cabo en el establecimiento, y esa omisión hizo imposible cuantificarlos, lo que también ocurrió con los

cánones de renta presuntamente pagados durante el tiempo transcurrido entre el despojo de la tenencia y el vencimiento del contrato.

El apelante, según manifestó el juzgador, no hizo una mención concreta a *«prueba alguna que otorgue certeza de haber realizado las obras y dotaciones allá relacionadas y menos que tuvieran un valor de \$28'325.000»* y se limitó a afirmar que se hallaban demostrados esos ítems, quedando sin establecer lo relativo a la construcción de las mejoras, su valor y el de los equipos supuestamente adquiridos.

La decisión del *a quo* -concluyó el Tribunal- fue acertada porque *«sin la prueba del daño, esto es, la inversión malograda, debidamente objetivada a través de su real existencia, y traducida en pesos, no tiene nacimiento la obligación de indemnizar»*, dado que los perjuicios amén de concretos, deben ser susceptibles de comprobación y de estimación económica.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Dos cargos propuso el demandante para cuestionar el fallo impugnado, ambos con sustento en la causal primera, denunciando en el inicial el quebranto directo y en el segundo la infracción indirecta, los que se estudiarán en orden inverso al planteado por corresponder al sentido lógico según reiterado criterio jurisprudencial.

CARGO SEGUNDO

La violación indirecta, por aplicación indebida, de los artículos 174, 187, 248, 249, 250, 252, 254, 279 y 305 del Código de Procedimiento Civil; 1494, 1602, 1603, 1613, 1614, 1982, 1987, 1988, 1989, 2342, 2343 y 2344 del Código Civil se produjo -sostuvo el censor- por defectuosa valoración de algunas pruebas y la falta de apreciación de otras.

El *ad quem* -continuó el recurrente- incurrió en yerro fáctico al ponderar indebidamente los siguientes medios demostrativos:

a) Resolución No. 002339 de 9 de julio de 1982 proferida por la Secretaría Distrital de Educación, mediante la cual se revocó la licencia de funcionamiento del Colegio Paulo VI.

b) Acta de visita practicada por esa entidad el 23 de noviembre de 1984 al establecimiento educativo, en la que recomendó reconsiderar la referida derogatoria, dado que se subsanaron las irregularidades encontradas.

c) Recibo de pago expedido por el síndico representante legal de la Fundación Antonio Restrepo Barco por concepto de la renta correspondiente a los años 1986 a 1989, prorrogándose el plazo inicialmente previsto en el contrato.

d) Acta de la diligencia de lanzamiento practicada el 5 de febrero de 1990 por la Inspección Décima D de Policía distrital, en las instalaciones del Colegio Paulo VI.

Además, según el impugnante, en la sentencia no fueron valoradas las siguientes probanzas:

a) Acta de la audiencia de exhibición de documentos realizada ante el juzgado de conocimiento.

b) Copias del proceso ejecutivo promovido por la Fundación Antonio Restrepo Barco contra Policarpo Suárez Arenas y Luis Fernando Rojas Rodríguez que cursó en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá, en el que obraban documentos referentes a la gestión adelantada por la FRB; empero, jamás se permitió *«el acceso a la documentación que permite demostrar puntualmente la inversión realizada por el arrendatario»*.

c) Respuesta de la Superintendencia Bancaria al actor sobre la fórmula aplicable para obtener *«el monto de una inversión con reinversión de intereses»*.

d) Copia del proceso de lanzamiento por ocupación de hecho que se adelantó ante la Inspección Décima B Distrital de Policía, donde se encontraban evidencias del *«comportamiento desleal y arbitrario de las demandadas»*, en particular que *«el lanzamiento ordenado el 19 de febrero de 1987, mediante providencia que no tiene recurso alguno, por las múltiples interferencias desleales e ilegales de que fue objeto el*

proceso, llegó el mes de agosto de 1991 sin podersele dar cumplimiento; no obstante, el fallador no encuentra relevante esta conducta y no deduce de ella ninguna consecuencia adversa a las demandadas y favorable al arrendatario».

Como resultado de ese equivocado ejercicio valorativo de las pruebas, el sentenciador -en criterio de la censura- incurrió en error de hecho al deducir que la ausencia de prueba para individualizar y traducir en pesos la inversión realizada por el demandante en el Colegio Paulo VI, derivó de su propia negligencia o descuido, sin tener en cuenta la *«ocupación de hecho verificada el día 12 de febrero de 1987»* que implicó *«el despojo de los archivos personales del arrendatario e institucionales del colegio Paulo VI, donde reposaba la documentación que soportaba en detalle la inversión realizada».*

Además, no dio por acreditado, estándolo con el *«conjunto de indicios»* incorporados al proceso, que el arrendatario efectuó mejoras en el plantel educativo, las cuales se evidenciaban a partir de la confrontación de la Resolución No. 002339 de 9 de julio de 1982 con el acta de visita practicada el 23 de noviembre de 1984, de donde razonablemente se infería que *«se hizo una onerosa inversión que permitiera obtener la rehabilitación de las licencias de funcionamiento del plantel, durante el período en el cual el arrendatario despojado lo tuvo a su cargo»*, sin que las accionadas se hubieran atribuido la realización de tales obras, pero sí impidieron el acceso a la prueba de las mismas.

El juzgador, a partir de la exhibición de documentos y la inspección judicial, tuvo por acreditado -agregó el casacionista- la inexistencia de un perjuicio para el demandante, sin reparar en la reticencia de las demandadas a «*contribuir con el esclarecimiento de los hechos*» ni que la prueba de inspección se llevó a cabo de manera tardía.

En relación con el pago de \$15'206.000 para cubrir los cánones de arrendamiento durante los años 1986 a 1989, a pesar de obrar la prueba de su cancelación efectiva, el Tribunal se equivocó al no tenerlo por demostrado, y aunque en el valor reclamado en las pretensiones de la demanda a título de capitalización se adicionó lo correspondiente a las anualidades 1984 y 1985, ese yerro no podía dar lugar a que se extinguiera su derecho a recibir la indemnización de los perjuicios ocasionados.

Entre los desaciertos de hecho enunciados y la decisión impugnada existió un evidente nexo causal, pues según el recurrente «*no hay duda de que la situación de facto ignorada por el ad quem, así como la defectuosa apreciación de las pruebas, y la alteración de otras, implicaron que el sentenciador concluyera que debía absolverse a las demandadas por carecer de fundamento el petitum*», con lo cual se vulneraron las disposiciones sustanciales invocadas.

Por lo anterior -concluyó el demandante- la Corte debe casar el fallo y en sede de instancia, revocar el proferido por el *a quo* para en su lugar acoger las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

1. La acción incoada versa sobre la responsabilidad civil y solidaria que el actor le atribuyó a las fundaciones accionadas respecto de los daños que le irrogaron por turbarle en el goce de la institución educativa Paulo VI en su condición de arrendatario, perjuicios *«correspondientes al valor de la inversión hecha en el colegio arrendado, más la capitalización de intereses»*, especificándose que comprendía el valor de las adecuaciones realizadas a las áreas de servicios sanitarios, laboratorios, la dotación de elementos para los mismos, compra de computadores, máquinas de escribir, grabadoras, material didáctico, arreglo y adquisición de pupitres, por valor de \$28'325.000, y de otro lado, la cantidad de \$25'080.000 que canceló por concepto de la renta desde 1984 hasta 30 de diciembre de 1989.

El Tribunal a pesar de reconocer que por actos de la arrendadora, al arrendatario se le perturbó en el goce del bien objeto del respectivo negocio jurídico, denegó la pretensión indemnizatoria al verificar que *«en términos generales, conforme lo sostiene el a quo, no se probó la real existencia del daño»*, el cual interpretó se circunscribía a la inversión no disfrutada, y aunque en virtud del mismo contrato de arrendamiento el actor debía introducirle mejoras aquellas no se acreditaron, lo que *«hizo imposible su cuantificación, lo mismo que sucediera con el arriendo pagado durante el tiempo transcurrido entre el despojo de la tenencia y el vencimiento del contrato»*.

2. El impugnante planteó que el fallador de segunda instancia incurrió en defectuosa valoración de algunos de los medios de convicción, tales como el acto administrativo que revocó las licencias de funcionamiento del Colegio Paulo VI; el acta de la visita practicada el 23 de noviembre de 1984 en la que se recomendó reconsiderar la mencionada decisión en virtud de haberse subsanado las deficiencias que la motivaron; el recibo suscrito por el representante legal de la Fundación Antonio Restrepo Barco, en el que se reconoció el pago de la renta de 1986 a 1989, prorrogándose el término de duración del contrato de arrendamiento, y la diligencia de lanzamiento practicada el 5 de febrero de 1991.

Así mismo, le reprochó la omisión en apreciar el acta de la exhibición de documentos practicada en el proceso; las copias del proceso ejecutivo adelantado por la nombrada Fundación contra Policarpo Suárez Arenas y Luis Fernando Rojas Rodríguez, al igual que las correspondientes al proceso policivo de lanzamiento por ocupación de hecho tramitado ante la autoridad de policía; y la certificación expedida por la entonces Superintendencia Bancaria sobre la fórmula aplicable para obtener el monto de una *«inversión con reinversión de intereses»*.

De las reseñadas circunstancias derivó para el censor la comisión de los errores denunciados, en cuanto a que no se tuvo por demostrada la inversión efectuada en mejoras y adecuaciones al establecimiento educativo, ni el pago de la

renta durante los años 1986 a 1989, factores estos cuyo pago reclamó a título de indemnización de perjuicios.

3. En razón a que las acusaciones examinadas se fundamentaron en la incursión del Tribunal en «*error de hecho*» en la valoración de los medios de prueba, debe precisarse que del inciso final del artículo 374 del Código de Procedimiento Civil, se infiere que su eficacia para desvirtuar las bases del fallo impugnado en casación, deriva de que sea manifiesto u ostensible, además de trascendente y que se concrete su demostración, en principio, a través del cotejo o parangón entre el contenido de los medios de prueba apreciados erróneamente, con lo deducido de los mismos por el sentenciador, o lo que este dejó de tener por demostrado, a partir de aquellos cuya valoración pretirió, y mediante la exposición de una argumentación clara y exacta, revelar la contrariedad de las ideas obtenidas por el juzgador con el verdadero sentido de las plasmadas en los elementos de juicio.

Acerca del señalado equívoco, esta Corporación ha expuesto que «*atañe a la prueba como elemento material del proceso, por creer el sentenciador que existe cuando falta, o que falta cuando existe, y debido a ella da por probado o no probado el hecho*» (...), es decir, acontece: 'a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad sí existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que sí existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento».

Ha de ser tal la notoriedad y gravedad del yerro que de su solo planteamiento surja que *«el criterio del sentenciador fue totalmente desenfocado, que está por completo divorciado de la más elemental sindéresis; si se quiere, que repugna al buen juicio», lo cual ocurre en aquellos casos en que ‘el fallador está convicto de contraevidencia’ (...), se estrelló violentamente contra la lógica o el buen sentido común, evento en el cual no es nada razonable ni conveniente persistir tozudamente en el mantenimiento de la decisión so pretexto de aquella autonomía’ (...), o en otros términos, ‘que a simple vista se imponga a la mente, sin mayor esfuerzo ni raciocinio, o en otros términos, de tal magnitud, que resulte contrario a la evidencia del proceso (...)’ (...)*» (CSJ SC, 4 Abr 2013, Rad. 2002-09414).

Luego, cuando el casacionista le endilga al sentenciador haber cometido yerros de facto, tiene la carga de *«individualizar las pruebas sobre las cuales recae el equívoco»* y además debe *«demostrar de qué manera se generó la supuesta preterición o cercenamiento, lo que deberá señalar de manera manifiesta; de tal suerte que la valoración que de aquéllas haya realizado el sentenciador se muestre ostensiblemente contraevidente, absurda, alejada de la realidad del proceso o sin ninguna justificación»*, sin que su labor pueda 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, caso en el cual la Corte no podría tomar partido distinto al consignado en la sentencia...»* (CSJ SC, 13 Dic 2012, Rad. 2004-00141-01).

4. Al examinar el contenido del reproche, se constata que el censor no demostró que el *ad quem* hubiera incurrido en los errores fácticos denunciados.

Si bien el censor hizo una relación de las probanzas que catalogó de «*defectuosamente apreciadas*» y las que estimó que no habían sido valoradas por el juzgador amén de los desaciertos que advirtió configurados, al ocuparse de su demostración omitió realizar el parangón o cotejo entre el contenido de los elementos de convicción apreciados de manera inadecuada con lo inferido de ellos por el *ad quem*, y desde luego, tampoco concretó los razonamientos que evidenciaban la ausencia de un sentido lógico en la interpretación de las pruebas, o de un razonamiento armónico con lo que se expresó en los medios probatorios.

4.1. Al respecto, en cuanto al yerro que le atribuyó por no considerar demostrada la inversión realizada en el Colegio Paulo VI, solo planteó que la ocupación de hecho que se produjo el 12 de febrero de 1987 conllevó a que lo despojaran de la documentación vinculada con aquella actividad, y aunque mencionó que existían otros elementos de convicción que acreditaban las obras realizadas, no los identificó ni aludió a su contenido.

En relación con la falta de apreciación del conjunto de indicios demostrativos de las mejoras efectuadas, se limitó a argumentar que al comparar la Resolución No. 002339 de 9 de julio de 1982 (que revocó las licencias de funcionamiento del plantel) con el acta de visita practicada el 23 de noviembre de 1984, se desprendía que «*en el colegio Paulo VI se hizo una onerosa inversión*», la cual permitió la habilitación legal para la prestación del servicio de educación, y agregó

que eso se corroboraba con el hecho de que las demandadas no se atribuyeron la ejecución de las obras.

Tales aseveraciones -cabe acotar- se redujeron a la percepción o lectura del impugnante, y aunque podían resultar válidas como alegato en las instancias, no resultaban idóneas para efectos de revelar la existencia de un error manifiesto o protuberante en la valoración de los medios de prueba, tal como se precisó en los pronunciamientos jurisprudenciales antes citados.

4.2. En la sustentación del yerro fáctico fundado en que contrariamente a lo dicho por el *ad quem*, de la diligencia de exhibición de documentos se infería la reticencia de las demandadas a contribuir con el esclarecimiento de los hechos, el casacionista no explicó el sentido y la proyección de esa situación en cuanto a la acreditación de la *causa petendi*, de modo que no se entiende de qué manera esa manifestación podría desvirtuar lo dicho por el Tribunal.

La alegada equivocación referente al pago de los cánones de renta correspondientes a los años de 1986 a 1989 no se sustentó de manera idónea, pues apenas sostuvo el censor que cancelada la suma de \$15'206.000 por ese concepto, en sana lógica podía deducirse que anualmente se pagaban \$3'801.500. El recurrente no especificó en qué consistió la equivocación, ni refutó la totalidad de los argumentos expuestos por el juzgador en

cuanto a la falta de demostración de los perjuicios reclamados.

4.3. Adicionalmente, aun de seguir los precarios cuestionamientos del impugnante, efectuada la confrontación entre lo inferido por el *ad quem* y el contenido material de los medios de prueba respecto de los cuales se denunció una indebida apreciación y de aquellos cuya valoración supuestamente fue omitida, se establece que no surgen de forma manifiesta u ostensible las equivocaciones denunciadas en lo concerniente a la concreción del daño.

a) En ese sentido, se verifica que respecto de las adecuaciones del plantel educativo y las dotaciones para el mismo, tal como lo sostuvo el Tribunal, faltó incorporar las probanzas para su acreditación, puesto que únicamente se cuenta con la versión que al respecto suministró el actor en el hecho cuarto de la demanda, en donde a pesar de individualizar cada una de las obras realizadas y los elementos adquiridos además de su precio, no se allegó ni recaudó en el proceso algún medio probatorio que corroborara tal información, de ahí que no resulte desacertada la deducción del *ad quem* en cuanto a que no se estableció quien construyó o dispuso las mejoras, ni el valor de estas o de los equipos que el demandante afirmó haber comprado.

Al revisar las copias de los procesos penales, policivos y civiles a que se hizo mención, se aprecia que no contienen

pruebas concernientes a las mejoras realizadas, como tampoco de los elementos de dotación para la institución de enseñanza, ni el monto de las erogaciones que por esos conceptos habría realizado el arrendatario.

La valoración del acto de revocación de las licencias de funcionamiento del Colegio Paulo VI en julio de 1982, entre otros factores, por la insuficiencia de aulas y muebles, además del mal estado de conservación de los existentes como también del deplorable estado de los baños, tuberías y laboratorios, y de la visita realizada en noviembre de 1984, esto es, cuando el plantel se encontraba en poder de los arrendatarios, en la que se evaluó lo atinente al aspecto «*locativo*» reseñándose su mejoramiento, no permite deducir con certeza las obras o adecuaciones realizadas, máxime cuando en el último documento citado, también se recomendó hacer «*reparaciones generales de planta física, canales, antejardín, puertas, pintura, arreglo de pupitres, pisos (cafetería) y arreglo de sanitarios (...) Dotar la sala de profesores de muebles cómodos y de lockers (...) Ampliar la dotación de la biblioteca (...) Organizar el laboratorio de física de acuerdo a instrucciones dadas ...*».

Ahora bien, la estipulación contenida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento en cuanto a que los arrendatarios se comprometieron a «*mantener el colegio y sus instalaciones físicas en estado de funcionamiento adecuados (...)*», y lo señalado en la disposición novena atinente a que los gastos de «*mantenimiento de la planta física, tales como reparaciones locativas necesarias a la conservación de las*

instalaciones del colegio, (...), serán de cargo de los arrendatarios», no contribuyen a superar la falta de demostración de los perjuicios advertida por el sentenciador, pues si bien insinuaban la idea de que los arrendatarios debieron ejecutar obras materiales como las allí reseñadas, no permitían establecer la real existencia de las mismas.

Si bien en la exhibición de documentos ordenada a la arrendadora no se incorporaron los documentos soporte de las inversiones que el demandante aseguró haber realizado, lo cierto es que el actor ni siquiera acreditó que aquella los tenía en su poder, además en las instancias no se dio aplicación al artículo 285 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a tener por ciertos los hechos que se proponía probar el peticionario de la prueba.

b) En relación con la defectuosa apreciación del documento con el que el actor quiso acreditar el pago de la renta al representante legal de la Fundación arrendadora desde 1986 a 1989 por valor de US\$100.000,00, equivalentes a \$15'000.000,00 se advierte que el Tribunal estimó insuficiente dicha probanza por cuanto *«a) no se probó plenamente la cantidad reclamada ni una inferior, esto último dicho en razón a la falta de identificación del daño teniendo en cuenta los cálculos del Despacho y b) se desfiguró la no tenencia del bien, porque la práctica de la diligencia de lanzamiento da cuenta de situación opuesta, siguiéndose de ello que no hay certeza de la privación del uso del colegio durante todo el tiempo afirmado en la demanda y no demostrado en el*

proceso», y en la censura no se rebatieron de manera concreta tales aspectos, pues simplemente se insistió en la demostración del pago con el citado instrumento.

4.4. Al margen de esa insuficiencia argumentativa del censor, cabe agregar que sus cuestionamientos no evidenciaron el equívoco manifiesto atribuido al Tribunal, toda vez que no fue notoria la tergiversación del texto del reseñado documento, ya por ampliación o cercenamiento de su contenido objetivo, o por haberle dado un entendimiento distinto a su sentido lógico, puesto que en esencia lo que consideró el juzgador fue que no se encontraba determinado el daño debido a la falta de precisión del período de tiempo en que el arrendatario no pudo disfrutar de la tenencia y goce del bien arrendado, como consecuencia de los actos atribuidos a la arrendadora.

Y es que esa situación puesta de presente por el *ad quem* adquirió mayor trascendencia, en razón de haberse decretado dentro del proceso ejecutivo promovido por la Fundación Antonio Restrepo Barco contra los arrendatarios Luis Fernando Rojas Rodríguez y Policarpo Suárez Arenas, el «*embargo y retención*» de los dineros que aquellos percibieran por matrículas y demás conceptos en el colegio arrendado, medida cautelar que se hizo efectiva en diligencia llevada a cabo el 5 de diciembre de 1986, en la que se le entregó la administración del establecimiento educativo a una secuestre, quien estuvo cumpliendo esa gestión hasta abril de 1989, según ella misma lo informó,

sin que el recurrente lo desvirtuara, por lo que el pago de los cánones de arrendamiento encontraba justificación en cuanto correspondían a la retribución a la arrendadora por el uso y goce efectivo de la cosa arrendada.

Además, el pago de los perjuicios derivados de la práctica de la señalada cautela, cuya condena se impuso al tenor del último inciso del precepto 687 del Código de Procedimiento Civil, debía reclamarse en el mismo trámite incidental que el ejecutado promovió, de acuerdo con lo previsto en el inciso final del artículo 307 *ejusdem*, so pena de caducar el derecho.

Sobre lo anterior, esta Sala explicó que en el supuesto contemplado en la norma precitada, es decir cuando el juez ha proferido condena *in genere*, el titular del derecho reconocido en la providencia *«tiene la carga de reclamarlo ante el mismo fallador presentando el escrito respectivo en el perentorio término legal, so pena de caducidad, por cuanto el legislador, dispuso el trámite, la oportunidad, forma, requisitos y las consecuencias jurídicas, adscribiendo competencia privativa al juez del proceso ejecutivo que la profiere»* (CSJ SC, 28 Abr 2011, Rad. 2005-00054-01).

Agregó que la trascendencia práctica de esa previsión radicaba en que si *«vencido el término legal sin presentarse el escrito incidental respectivo en el mismo proceso y ante el mismo juez, ‘caducará el derecho’ (artículo 308, ibídem)»*, resulta inadmisibile *«promover un proceso posterior ante juez diferente con idéntica finalidad, es decir, el reconocimiento de un derecho*

reconocido para cuya reclamación el legislador estableció el trámite, término perentorio y consecuencias de inobservancia. En este evento, el derecho se somete no a prescripción, sino a caducidad, cuya consumación sin ejercerlo, como es lógico, comporta per se su extinción definitiva y comprende el de las acciones respectivas. Es decir, la extinción del derecho por caducidad, extingue todas las acciones para hacerlo valer».¹

5. Las reseñadas circunstancias impiden la prosperidad del ataque examinado.

CARGO PRIMERO

Con sustento en la causal primera del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se acusó la sentencia de transgredir en forma directa la ley sustancial, debido a la falta de aplicación de los preceptos 1494, 1602, 1603, 1613, 1614, 1982, 1987, 1988, 1989, 2342, 2343 y 2344 del Código Civil.

En la fundamentación de su censura, el impugnante señaló que el *ad quem* no tuvo en cuenta las disposiciones legales concernientes a las fuentes de las obligaciones como la de indemnizar y su alcance, las atinentes al compromiso que adquieren las partes en un contrato de arrendamiento, y al carácter que el mismo tiene para ellas, además de las relativas a la buena fe en su ejecución.

¹ Ibidem.

La inaplicación de las normas invocadas incidió en la falta de armonía entre las pretensiones de la demanda y la decisión adoptada, porque la absolución de la arrendadora y su representante legal, supuso la negativa de su derecho a un adecuado resarcimiento de los perjuicios que le fueron irrogados provenientes del incumplimiento de la arrendadora.

En razón de lo discurrido, resulta imperativo casar la sentencia recurrida y en sede de instancia, revocar la proferida por el *a-quo*, resolviendo en su remplazo acceder al *petitum* de la demanda.

CONSIDERACIONES

1. La idoneidad de un ataque en casación por la vía directa está supeditada, conforme lo estatuido en el artículo 374 del Código de Procedimiento Civil, al señalamiento de las normas de derecho sustancial que el recurrente estime violadas, y a la exposición de manera clara y precisa de los fundamentos sustento de la acusación, en un plano estrictamente jurídico.

En ese contexto, para el adecuado planteamiento del reproche se exige al impugnante respetar por completo las conclusiones del Tribunal derivadas del examen fáctico y probatorio, en tanto que la fundamentación de la censura debe dirigirse a demostrar que el juzgador aplicó al asunto una disposición que no era pertinente, o que a pesar de ser

la que regula la situación debatida, le atribuyó unos efectos diferentes de los que de ella dimanaban, o los restringió de tal manera que distorsionó el alcance proyectado por el legislador.

2. Sobre la aludida modalidad de transgresión de las disposiciones de derecho sustancial, esta Sala de manera constante ha sostenido que se incurre en ella cuando el juzgador *«quebranta derechamente la ley, esto es, que realiza un juicio reglamentario completamente equivocado y alejado de lo que las normas reconocen, mandan o prohíben, por cuanto esta clase de violación del ordenamiento jurídico ‘se da independientemente de todo yerro en la estimación de los hechos, o sea, sin consideración de la convicción que haya tenido en cuenta el sentenciador en su juicio...’* (CSJ SC, 31 Jul 2014, Rad. 2001-00633-01).

En el citado pronunciamiento, se indicó también que el ataque por esa vía presupone que *«la censura acepta de manera plena y en su integridad la valoración probatoria realizada por el ad quem, y de la cual no se puede separar ni un ápice»*, pues las acusaciones formuladas por ese camino están dirigidas a *«establecer que el sentenciador infringió una norma de derecho sustancial, sin que hayan mediado errores en la contemplación material de los hechos y pruebas, por lo que se trata de un reproche que se desarrolla en un campo estrictamente jurídico, cuya prosperidad depende de que el impugnador consiga demostrar la falta de aplicación de los preceptos llamados a gobernar el caso, la actuación de los que no resultan pertinentes, o la incorrecta interpretación de aquéllos»*.²

² Ibidem.

3. Al examinar las reflexiones del impugnante se constata la falta de una argumentación adecuada para evidenciar alguna de las hipótesis configurativas de la infracción por falta de aplicación de las normas de derecho sustancial que denunció, pues el censor se limitó a formular un cuestionamiento genérico en el que adujo que no se tuvieron en cuenta los preceptos relativos que aluden a las fuentes de las obligaciones, al deber de indemnizar el daño, ni los que fijan los componentes del mismo, y de otro lado, también sostuvo que se pretirieron las disposiciones que guardan relación con los compromisos que adquieren las partes de un contrato de arrendamiento, y aquellas referentes a la buena fe en su ejecución.

Era imperativo que el casacionista hubiera señalado cuáles preceptos específicamente no se tuvieron en cuenta, y a partir de los supuestos fácticos que en criterio del Tribunal se demostraron, debió realizar la labor de subsunción o adecuación de tales disposiciones legales al litigio, tarea que por completo omitió realizar.

En esas condiciones, las presunciones de legalidad y acierto de la sentencia impugnada permanecen incólumes.

4. El cargo auscultado, por lo tanto, no está llamado a prosperar.

En razón a que ninguna de las acusaciones alcanzó éxito, de conformidad con el inciso final del artículo 375 del Código de Procedimiento Civil se condenará en costas al

recurrente, y para la fijación de agencias en derecho se tomará en cuenta que las opositoras replicaron la demanda de casación.

IV. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia de 9 de mayo de 2011 proferida por la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso ordinario referenciado.

Condenar en costas del recurso extraordinario al impugnante. Liquídense por Secretaría, incluyendo la suma de \$6.000.000 como agencias en derecho a favor de las demandadas en atención a que formularon oposición en esta sede.

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

Notifíquese.

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ

MARGARITA CABELLO BLANCO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA