



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

SC2506-2022

Radicación n.º 08001-31-03-011-2015-00829-01

(Aprobado en sesión virtual de nueve de junio de dos mil veintidós)

Bogotá D. C., veintiséis (26) de julio de dos mil veintidós (2022).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la parte demandada, frente a la sentencia proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla el 29 de junio de 2018, dentro del proceso verbal que instauró la sociedad Crystal S.A.S. -absorbente de Vestimundo S.A. y Almatex S.A.S.- contra Rodabena Dangond Navarro & Compañía S. en C.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión

En la demanda, la sociedad actora pidió declarar que el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad Almatex S.A. -transformada en S.A.S. y absorbida por Crystal S.A.S.- y la señora Beatriz Alicia Dangond Navarro -cedido posteriormente a Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en

C.- sobre el inmueble ubicado en la Carrera 50 No. 82-38 primer piso y Carrera 50 No. 82-32 segundo piso, terminó por el cumplimiento del plazo estipulado entre las partes, de conformidad con la notificación que hizo la arrendataria el día 24 de febrero del 2011 a la arrendadora. Como consecuencia de lo anterior, pidió que se declare que el contrato feneció el 31 de marzo del 2011, fecha desde la que el arrendador debió recibir el bien.

B. Causa petendi

1.- En sustento de sus pretensiones, narró que la sociedad Almatex S.A., transformada a Almatex S.A.S. y posteriormente absorbida por Crystal S.A.S., - arrendataria- y Beatriz Alicia Dangond Navarro celebraron el 26 de marzo de 2003 un contrato de arrendamiento sobre el inmueble destinado a local comercial, ubicado en la carrera 50 No. 82-38 (primer piso) y en la carrera 50 No. 82-32 (segundo piso) de la ciudad de Barranquilla. Indicó que la sociedad Vestimundo S.A. -absorbida por Crystal S.A.- intervino como fiador de las obligaciones del arrendatario.¹ Tras varios otros íes al contrato, último de los cuales se suscribió el 06 de mayo del 2010 -en que se dijo, entre otras, modificar el término de duración de la convención desde el 01 de abril del 2010 hasta el 31 de marzo del 2011-, el 27 de octubre del 2010, la arrendadora cedió el contrato de arrendamiento a la

¹ Señaló que en la cláusula segunda de dicho acuerdo se estipuló un término de duración de veinticuatro meses, contados desde el 01 de abril del 2003 hasta el 31 de marzo del 2005, y el cual «se prorrogará por el término de doce (12) meses, si ninguna de las partes avisare por escrito a la otra su determinación de darlo por terminado, con una antelación no inferior a un (01) mes, antes de la fecha de vencimiento del término inicial o del periodo vigente; siempre que el ARRENDATARIO haya cumplido con las obligaciones a su cargo».

sociedad Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C. - cesión aceptada por a la arrendataria-²

El 11 de marzo siguiente, la aludida sociedad remite comunicación 14-056-2011 al señor Dangond Lacouture - ahora en su calidad de socio gestor de Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C.-, en el que le presenta excusas por no haber nombrado a la sociedad arrendadora y le aclara que *«el anuncio de terminación del contrato enviado debe entenderse respecto a la sociedad RODABENA DANGOND NAVARRO & CÍA S EN C de la cual es Usted socio gestor, y con referencia al contrato de arrendamiento de la oficina ubicada en la carrera 50 No 82-32 primer y segundo piso, en la ciudad de Barranquilla»*. No obstante, el 18 de marzo del 2011, el señor Dangond Lacouture, *«en calidad de socio gestor y por tanto representante legal de RODABENA DANGOND NAVARRO & CÍA. S. EN C.»*, le informó a Almatex S.A.S. que no consideraba que la notificación de dar por terminado el arrendamiento se hubiera hecho en debida forma. Sin embargo, mostró su disposición a recibir el inmueble previo el pago de las sumas pactadas en el inciso doce de la cláusula décima segunda del acuerdo.

Inconforme, el 25 de marzo del 2011, el apoderado general de Almatex S.A.S. elevó su discrepancia en la interpretación de la prórroga del contrato de arrendamiento,

² Preciso que el 24 de febrero del 2011, la arrendataria notificó al señor Rodrigo Dangond Lacouture -quien había actuado como apoderado de Beatriz Alicia Dangond Navarro, por medio de comunicación escrita, su decisión de no prorrogar el término de duración del contrato. Sin embargo, aquel le informó, el 07 de marzo del 2011, que *«no existe ningún contrato ni vínculo comercial entre mi poderdante Beatriz Alicia Dangond Navarro y Almatex S.A.»*. Dos días después, el apoderado general de la arrendataria, le comunicó a Dangond Lacouture que *«hasta la fecha no han recibido comunicación sobre la forma como procederán con la entrega del inmueble el 31 de marzo de 2011, fecha en la cual termina efectivamente el contrato. Solicitan que con el ánimo de dar cumplimiento al contrato de arrendamiento y entregar el inmueble en el estado en que fue recibido, agradecen envíen copia del acta de entrega del inmueble suscrita el 1° de abril de 2003, para realizar las adecuaciones pertinentes antes de la entrega»*.

pues el «preaviso (...) se efectuó cumpliendo con el término estipulado en dicha cláusula, pues como es de su conocimiento, la calidad de apoderado general de la señora BEATRIZ DANGOND NAVARRO, anterior arrendadora, y la de socio gestor de la sociedad RODABENA DANGOND NAVARRO & CÍA. S. EN C., actual arrendador, reposan en una sola persona, es decir, RODRÍGUEZ DANGOND LACOUTURE, a quien, desde el 28 de febrero de 2011, según la guía No. 03300223179 expedida por Colombia Express, le fue notificada nuestra decisión de no renovar el contrato de arrendamiento»; postura que -alude- es acorde a lo prescrito en el artículo 329 del Código de Procedimiento Civil.³

2.- Las sociedades Almatex S.A.S. y Vestimundos S.A. - absorbidas posteriormente por Crystal S.A.S.- presentaron solicitud de conciliación extrajudicial -que se celebró sin acuerdo entre las partes-.

3.- El demandante indicó que existen dos procesos entre las partes cuya causa es el aludido contrato de arrendamiento, a saber:

i) Proceso ejecutivo de «RODABENA DANGOND NAVARRO Y CÍA. S. EN C. en contra de ALMATEX S.A.S. y VESTIMUNDO S. A. que se tramitó en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, radicado con el No 00304 de 2011, en el cual la demandante con base en el contrato de arrendamiento celebrado entre ellas del inmueble de la carrera 50 No 82-38 primer piso y carrera 50 No 82-32 segundo piso, solicita se libre mandamiento de pago por los cánones adeudados a

³ Pese a tales consideraciones, la arrendadora remitió a la arrendataria una comunicación en la que le informaba el reajuste del canon de arrendamiento y, además, se anexó la factura correspondiente al mes de abril. Sin embargo, el 04 de abril del 2011, la representante legal de Almatex S.A.S. reiteró que la convención había terminado desde el 31 de marzo del 2011, razón por la cual devolvieron la factura original. Por demás, insistió en la entrega del bien. El 08 de abril del 2011, la sociedad Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C. puntualizó que el contrato sí fue prorrogado hasta el 31 de marzo del 2012.

partir de abril 1 de 2011, hasta la fecha de la sentencia definitiva, proceso en el cual las demandadas presentaron excepciones de mérito y en el cual después de su trámite el H Tribunal Superior de Barranquilla, por sentencia de septiembre 09 de 2013 revocó la sentencia de primera instancia de continuar la ejecución y declaró probada la excepción de INEXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS CONDENANDO EN COSTAS A LA DEMANDANTE».

ii) Proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, «que se tramitó en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, radicado con el No 2014-00252, que terminó por conciliación entre las partes acordando que la parte demandante recibía el inmueble y la suma de dinero por concepto de valor de los trabajos para volver el inmueble al estado en que se encontraba cuando fue arrendado, y conviniendo las partes que respecto a la definición si el contrato se terminó o estuvo vigente por el tiempo transcurrido entre abril 1 de 2011 y mayo 12 de 2015 (Fecha de la audiencia que se concilió y entregó el inmueble) las partes acordaron que se decidirá en proceso aparte en el cual se discuta sobre la prórroga del mismo».

C. Posición de la demandada

La apoderada judicial de la sociedad Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C. se opuso a la totalidad de las pretensiones de la demanda. A su turno, propuso la excepción de mérito que denominó «inexistencia del derecho sustancial debatido, carencia de objeto por cuanto el contrato de arrendamiento cuya terminación se persigue ya se encuentra terminado». En síntesis, subrayo que la entrega del contrato de arrendamiento se produjo el 12 de mayo del 2015, dentro del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado que promovió el arrendador ante el Juzgado 6 Civil del Circuito

de Barranquilla, bajo el radicado 2014-00252-00, estando pendientes de pago los cánones de arrendamiento debidos hasta que se produjo la restitución.

D. Resolución en las instancias

Culminado el trámite correspondiente a la primera instancia, el Juzgado Once Civil del Circuito en Oralidad de Barranquilla profirió sentencia el 10 de octubre del 2017 en la que declaró probada la excepción «*Inexistencia del derecho sustancial debatido, carencia de objeto por cuanto el contrato de arrendamiento cuya terminación persigue ya se encuentra terminado*», propuesta por la demandada. Seguidamente, negó las pretensiones del libelo inicial. Inconforme, el apoderado de la activa presentó recurso de apelación, que fue resuelto en sentencia del 29 de junio del 2018 por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

La segunda instancia revocó el proveído del a quo y, en su lugar: i) desestimó la excepción presentada; y ii) declaró que el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 50 No. 82-38 (primer piso) y carrera 50 No. 82-32 (segundo piso) de Barranquilla, terminó el 31 de marzo del 2011, fecha en la que la arrendadora estuvo obligada a recibirlo. Comenzó el Tribunal por realizar un recuento fáctico de la relación jurídica existente entre las partes, así como los hechos que encontró acreditados en torno a las distintas comunicaciones remitidas entre los contratantes.

En tal virtud, discernió que el desacuerdo se circunscribe a determinar si se realizó o no el preaviso en debida forma, lo que daría pie a establecer si el contrato se terminó o si, por el contrario, se prorrogó. Dicho lo anterior, citó los artículos 1603, 1618 del Código Civil, en torno a la interpretación y ejecución de los contratos. Además, mencionó los razonamientos esgrimidos por la Corte Constitucional -en sentencia C-1194 de 2008- y por esta Sala de Casación Civil -en sentencia de 9 de agosto de 2007, exp. No. 08001-31-03-004-2000-00254-01-.⁴

Por otro lado, para el Tribunal, la arrendadora estaba obligada a recibir el bien desde el 31 de marzo del 2011, fecha en la que entendió finalizado el arrendamiento comercial. En particular, sostuvo que:

«En relación con la entrega del inmueble, tenemos que el artículo 2006 del C.C señala que ‘la restitución de la cosa raíz en el contrato de arrendamiento se verificará desocupándola enteramente y poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa’ y los contratantes pactaron que esa restitución o esa entrega material debía

⁴ Aplicadas las normas al caso en concreto, dictaminó que, en lo que respecta con la fecha de terminación del contrato suscrito entre las partes, este finalizó el 31 de marzo del 2011, en tanto que: *«En esa comunicación de febrero 24, la parte arrendataria fue específica en señalar que comunicaba su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento ‘del inmueble ubicado en el primer y segundo piso de la Carrera 50 N° 83-32 de la Ciudad de Barranquilla, el cual se encuentra ocupado actualmente por Almatex S.A.S., en calidad de arrendatario, y que lo destina para el uso de almacén y oficinas’, conforme a lo pactado en la cláusula 2 que transcribe, bien raíz que es justamente aquel descrito en el contrato de arrendamiento suficientemente conocido por el señor RODRIGO DANGOND LACOUTURE de manera que el recibir tal comunicación, tener suficiente conocimiento de la existencia de relación comercial arrendaticia existente entre ALMATEX S.A.S. y la sociedad RODABENA DANGOND NAVARRO & Cia. S. en C., que el contrato fue cedido a esta última por la anterior arrendadora a la empresa de la cual él funge en calidad de representante legal por haber intervenido en la cesión, resulta inadmisibles considerar que no se efectuó oportuna y debidamente la decisión de terminar el contrato de arrendamiento, por el error excusable en la determinación de la persona a quien iba dirigida la misiva, tomando en consideración que tanto la primera arrendadora como su apoderado y representante legal de la arrendadora actual son socios de la misma, sin tomar en cuenta que la comunicación fue recibida por quien era su destinatario natural, por ser el señor RODRIGO DANGOND LACOUTURE el representante legal de la arrendadora y quien por ende tenía que recibir la notificación respectiva».*

realizarse dejando el inmueble, el arrendatario, en las condiciones en que fue recibido. En este punto precisa señalar que una cosa es la terminación jurídica del vínculo contractual que, como se dijo, culminó en marzo 31 de 2011, por haberse entregado oportunamente el preaviso de no prórroga y otra cosa es la entrega material del inmueble que, como se observa a folios 29, 31, 33, 35, 37 y 39 del expediente, el inmueble fue colocado a disposición del arrendador, por parte del arrendatario, solicitándole el arrendatario al arrendador instrucciones para proceder a la entrega y que le hiciera entrega de una copia del acta inicial con el que había recibido el inmueble en calidad de arrendatario para determinar cuál (sic) eran las condiciones en que había sido recibido y colocarla en las mismas condiciones para entregarla, toda vez que no contaba en sus archivos con una copia de esa acta. De manera que en tales circunstancias se evidencia la disposición de la parte actora en adecuar su conducta a las estipulaciones contractuales y en todo caso si el inmueble no hubiere sido entregado en el mismo estado en que fue recibido por la arrendataria, contaba la sociedad arrendadora con las acciones correspondientes para solicitar la restitución dineraria de lo que hubiera invertido con la indemnización que correspondiera.

En estas circunstancias considera la Sala que no resulta coherente con la misión de la administración de justicia en Colombia, que es la encargada por la Constitución política y la ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagradas en la Constitución como reza el artículo primero de la ley estatutaria de la administración de justicia que, ante la evidencia de los hechos, avalar una actuación de mala fe contractual que irradiaría beneficios económicos a la persona que actuó de tal forma, por lo que se impone la revocatoria de la sentencia de primer grado para acceder a las pretensiones de la demanda».⁵

⁵ Por último, explicó el Tribunal los motivos por los cuales debía desestimar las excepciones de mérito y, en consecuencia, proceder a revocar la sentencia de la primera instancia, así: «Cabe reseñar, finalmente, que se surtió, entre las partes, en primer lugar, un proceso ejecutivo donde la arrendataria demandada discutió el asunto que ahora se resuelve y, aunque obtuvo decisión favorable, no se abordó la solución de fondo del litigio. Igual aconteció en el proceso verbal adelantado en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla que culminó con la aprobación de un acuerdo conciliatorio que permitió por fin que la arrendataria pudiera hacer entrega a la arrendadora del inmueble previo el pago de la suma de doscientos ochenta y cinco millones (\$ 285.000.000 M/CTE) para efectuar las reparaciones locativas al inmueble, el cual permaneció desocupado desde el 1 de abril de 2011 hasta el 12 de mayo de 2015, cuando la demandada lo recibió, a efectos de entregarlo... ese dinero ... para entregarlo (sic) en el estado en que fue recibido cuando inició el contrato de arrendamiento, quedando pendiente para ser definido en otro proceso lo concerniente al establecimiento de la época de terminación del contrato, que conforme a lo ya explicado culminó el 31 de marzo de 2011, por lo cual no puede sostenerse, como lo hizo la juzgadora de primer grado que, en esa audiencia de conciliación efectuada en el juzgado sexto civil del circuito, se hubiera determinado que el contrato terminaba el 12 de mayo de 2015, consideraciones estas por las cuales además se desechan las excepciones de mérito invocadas por la parte demandada».

Inconforme, la parte demandada interpuso la impugnación extraordinaria, concedida en proveído de 16 de julio de 2018.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se formularon dos cargos.

PRIMER CARGO

Censuró la violación indirecta de los artículos 2005, 2006, 1602, 1603, 1627, 1649, 1605, 1606 y 1648 del Código Civil, como consecuencia de manifiestos y trascendentes errores de hecho en la apreciación probatoria. Para el efecto, precisó que el ataque únicamente comprende la declaración recogida en el numeral primero de la parte resolutive del fallo impugnado, puntualmente cuando asevera que la demandada se encontraba en la obligación de recibir el bien desde el 31 de marzo del 2011. Indicó que tal deducción es equivocada y es consecuencia de haber preterido, en algunos casos, y cercenado, en otros, algunos de los medios de persuasión que obraban en el plenario. Y esto es porque, independientemente de la fecha en que debió haberse tenido por terminado el contrato, el bien no se encontraba en el estado que había sido pactado por las partes, a consecuencia de lo cual la arrendadora no se encontraba en la obligación de acceder a la restitución del bien.⁶

⁶ Aseveró que «no es cierto que el material probatorio vertido al proceso permitiera concluir que la demandante / arrendataria obrando de buena fe se encontraba en disposición de cumplir en la

En ese orden de ideas, comenzó por señalar que el *ad quem* cercenó el contenido de las comunicaciones remitidas por la demandante entre los días 24 de febrero de 2011 y 20 de mayo de 2011. Afirmó que el Tribunal dejó de ver cómo la misma demandante confiesa que es menester realizar ciertas adecuaciones estructurales; que requiere de una licencia para la realización de la obra y que incurrió en varias incongruencias al decir que el bien se encontraba listo para entrega el 31 de marzo del 2011 pero que debía llegarse a un acuerdo sobre la forma en que debía entregarse el inmueble.⁷ Así pues, califica de cándida la excusa aducida por la demandante para no tener el inmueble verdaderamente dispuesto para su restitución en la forma pactada en el contrato al 31 de marzo del 2011. Adicionalmente, insistió en que el Tribunal debió extraer de las pruebas *«nada más y nada menos que lo que de ellas se deduce con claridad, esto es, precisamente aquello que cercenó: que durante el tiempo en el que se cruzaron las*

forma y tiempo debidos con la obligación de restitución, de manera que pudiera afirmarse sin más, que recíprocamente quedaba obligado el arrendador a recibirlo, cuando era absolutamente claro que el bien no había sido colocado en estado idóneo para proceder a la restitución». Aseguró que el hecho de que la arrendataria hubiera expuesto alguna disposición para cumplir con la entrega del bien en la forma convenida, lo cierto es que *«el inmueble arrendado, ni en la fecha de terminación del contrato, ni incluso varios años después, había sido puesto por la demandante en el estado convenido».* Estimó que el desafuero cometido por el Tribunal le ocasiona graves perjuicios, pues le cercena la posibilidad de obtener en un proceso separado la reparación integral de los perjuicios que se le ocasionaron como consecuencia en la mora de la entrega del bien desde el 31 de marzo del 2011 hasta el 12 de mayo del 2015.

⁷ Así las cosas, si como lo confiesa la demandante *«por exigencia contractual el inmueble debía restituirse el 31 de marzo de 2011 -ya con las adecuaciones requeridas para ponerlo en el mismo estado en que fue entregado al celebrarse el contrato-; y si la ejecución de las dichas obras tomaba más de 2 meses (toda vez que ese era el tiempo requerido para tramitar la licencia urbanística necesaria), no se ve de qué forma puede concluirse del acervo documental citado por el Tribunal que la conducta epistolar de la demandante debía interpretarse como una intención de la demandante de ajustar su conducta a lo pactado».* Para el recurrente, si la activa hubiera tenido realmente la pretensión de cumplir con su obligación contractual habría iniciado las actividades tendientes a restablecer el estado del inmueble mucho antes del 09 de marzo del 2011, cuando únicamente faltaban 22 días para la terminación del contrato. Aunado a ello, el hecho de que la activa no conserve una copia del acta inicial de entrega es *«una palmaria confesión de conducta improvidente, máxime si en cuenta se tiene que la diferencia entre lo descrito en el acta/inventario suscrita al convenirse el arriendo y el estado en que se encontraba el inmueble en marzo de 2011 correspondía por completo a las obras realizadas por la propia demandante, de las cuales nadie mejor que ella tenía conocimiento».*

distintas comunicaciones entre las partes, el inmueble permaneció en un estado distinto a aquel en el que debía estar para efectos de que se hubiera entendido que la sociedad RODABENA DANGOND NAVARRO y CÍA. S. en C., estaba efectivamente obligada a recibirlo». De igual manera, sostuvo que se pretermitieron las respuestas otorgadas por el arrendador frente a las antedichas comunicaciones. En tal sentido, en carta del 08 de abril del 2011, se le indicó que la propietaria estaba dispuesta a solicitar a las autoridades las licencias requeridas para efectuar las adecuaciones necesarias; el 17 de mayo del 2011, se le solicitó a la arrendadora que informara la persona a la que debía conferirse el poder para pedir las licencias y concretó una reunión para inspeccionar el inmueble.

Por otro lado, referenció las distintas actuaciones administrativas y penales surtidas como consecuencia del abandono del inmueble por la arrendataria, que tampoco fueron valoradas por el *ad quem*. En ese sentido, estimó que no se apreció la solicitud de amparo policivo del 14 de julio de 2014, la diligencia de amparo policivo del 21 de julio de 2014 y la denuncia penal radicada en la Fiscalía General de la Nación el 16 de enero del 2015. Tales medios de prueba *«indican que el bien no fue colocado en el estado requerido para su restitución y que la demandante finalmente lo abandonó a su suerte, despreocupándose incluso de proveer en lo más mínimo a la seguridad del mismo, hasta tanto el bien realmente se encontrara en las condiciones de ser restituido correctamente de acuerdo con el contrato y se produjera la entrega»*. De forma tal que no es posible aducir

que Crystal S.A.S. haya actuado con buena fe exenta de culpa en el cumplimiento de sus obligaciones.⁸

Igualmente, indicó que se cercenaron las probanzas relacionadas con el acuerdo de conciliación al que llegaron las partes en el proceso que cursó en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla. De aquellas se desprende que el bien, para el 12 de mayo del 2015, no se encontraba en las condiciones establecidas para efectuar la restitución. También se aseveró *«que la demandante era consciente de no haber manifestado antes disposición a cumplir su obligación de restituir en forma idónea, lo cual descarta el estado subjetivo que el Tribunal gratuitamente le atribuyó como base para despachar favorablemente su Pretensión Tercera»*.⁹ Por último, señaló que se omitieron las comunicaciones remitidas por la arrendadora del 08 de abril del 2011 y 17 de mayo del 2011, en que *«se observa una clara disposición de la parte demandada en colaborar con la demandante a los efectos de haber facilitado la realización de las adecuaciones requeridas para que la arrendataria pudiera proceder a efectuar la restitución del inmueble de conformidad con lo pactado en el contrato»*.¹⁰

⁸ Así las cosas, aseguró que el arrendador nunca pretendió evadir su obligación de recibir el inmueble, *«sino que, cosa muy distinta, se negó a recibirlo hasta tanto el mismo se encontrara en las condiciones adecuadas para ser restituido; condiciones que, con ocasión del abandono que sufrió el inmueble, se hicieron cada vez más difíciles de ser alcanzadas, hasta el punto en que fue necesario para el arrendador, en su afán de proteger su propiedad, acudir a instancias policiales y penales que permitieran recuperar el inmueble de manos de terceras personas que lo habitaban y que hurtaron elementos importantes de su interior»*.

⁹ Con respecto a estos documentos, hizo énfasis en que ellos mostraban claramente que solo hasta el 12 de mayo del 2015 se aceptó el inmueble, *«no porque el bien se hubiera entregado con las adecuaciones requeridas por el contrato, sino porque la arrendataria pagó doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000) que mi poderdante aceptó en ese momento, como pago por equivalente, para que el bien se entendiera entregado en debida forma»*.

¹⁰ Bajo tal derrotero, manifestó que se aplicó indebidamente el artículo 2006 del Código Civil, canon que no implica necesariamente la obligación en cabeza del arrendador de recibir el inmueble, *«si al ponerlo a disposición del arrendador, el arrendatario no satisface la obligación que la ley prevé para él a través de la letra del inciso segundo del artículo 2005 ídem, a saber, que este: “[d]eberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos”*», obligación que, además, fue pactada en la cláusula sexta del contrato, por lo que también se desconoció el canon 1602 del Código Civil. Así las cosas, era obligación de la demandante restituir el bien en el estado en que le fue entregado, *«circunstancia no fue reconocida por el Tribunal, debido a una apreciación errónea del material probatorio, que finalmente condujo a que incurriera en violación de los artículos 1627 y 1649 del Código Civil, que consagran el principio de la integridad del pago»*.

Por otra parte, también encontró violentados los artículos 1605, 1606 y 1648 del estatuto civil, *«toda vez que desconoció que la citada obligación (que tiene por objeto la entrega de un cuerpo cierto –en este caso el bien arrendado-), apareja la obligación de conservar la cosa hasta el momento en que se produzca el pago»*. En ese mismo sentido, obligar al acreedor a recibir un inmueble sin importar su estado desconoce *«lo dispuesto por el artículo 1648 ídem, que en plena sintonía con el principio de la integridad del pago -ya comentado- permite al acreedor, cuando el bien no se encuentra en el estado debido, optar por no recibir y pedir la indemnización plena, o por recibir y solicitar la compensación del demerito de la cosa, como indica de forma inequívoca el inciso 2º de la norma»*.

SEGUNDO CARGO

Con base en el numeral 1º del artículo 336 del Código General del Proceso, me permito acusar parcialmente la sentencia de segunda instancia, de haber incurrido en violación directa de los artículos 2005, 2006, 2029, 1997, 1602, 1627, 1649, 1605, 1606 y 1648 del Código Civil.¹¹

Destacó que el Tribunal erróneamente admitió el pago de la obligación a cargo del arrendatario a través de una forma distinta a lo que se desprende del iter contractual. Adicionalmente, supone que es posible obligar al acreedor a recibir una prestación distinta de la que se debe o que no satisface en su integridad el objeto del débito adeudado. Por ende, se desconoció lo preceptuado en los artículos 1627 y 2649 del Código Civil.

¹¹ Comenzó por denotar que el aparte de la sentencia de segundo grado que se demanda es el siguiente: *«... y en todo caso si el inmueble no hubiere sido entregado en el mismo estado en que fue recibido por la arrendataria, contaba la sociedad arrendadora con las acciones correspondientes para solicitar la restitución dineraria de lo que hubiera invertido con la indemnización que correspondiera»*. Aseveró que tal argumentación transgrede los artículos 1627 y 1649 del Código Civil, que consagran el principio de integridad del pago, conforme al cual *«es prerrogativa privativa del acreedor decidir si permite o no que el débito existente a su favor sea satisfecho mediante una prestación cualitativa o cuantitativamente diferente a aquella que hubiere surgido de la fuente respectiva (en nuestro caso del contrato con el apoyo de una norma legal supletiva)»*. De manera que no es cierto, como lo afirma el *ad quem*, que Rodabena estuviera obligada a recibir el inmueble en condiciones distintas a las convenidas para la fecha de terminación del contrato.

Por esta vía, vulneró también los artículos 1605, 1606 y 1648 del Código Civil, referentes a la obligación de dar, de conservar la cosa y al pago de especie o cuerpo cierto, por omitir su aplicación. Este último, resalta, permite al acreedor *«cuando el bien no se encuentra en el estado debido, optar por no recibir y pedir la indemnización plena, o por recibir y solicitar la compensación del demerito de la cosa, como indica con claridad el inciso 2º de la norma»*. Así pues, no le era dado al Tribunal tener por obligatoria la aceptación de la restitución para el arrendador, cuando el bien estaba deteriorado o en condiciones distintas a las pactadas en el contrato, *«toda vez que con ello desconoció el derecho de RODABENA, a no recibir el bien hasta que el mismo estuviera en aquellas condiciones en que lo había entregado al iniciarse la ejecución del arrendamiento»*, con lo cual se le despojó *«de la facultad que la ley le confiere para decidir si prefiere recibir un pago integral con el derecho a ser compensado por la mora del deudor; o si permite desde un principio tener por cumplida la obligación del arrendatario mediante una indemnización compensatoria plena»*.

Por último, destacó que *«incumbía al arrendatario, para poder cumplir cabalmente con su obligación de restituir, no solo guardar la cosa, sino, también, la de conservarla hasta la entrega en su integridad y materialidad, para poderla devolver en las condiciones en que las recibió, exigencia que es explícita en el artículo 2029 del Código Civil»*.

CONSIDERACIONES

1.- Como se sabe, el ordenamiento adjetivo ha prescrito estrictas exigencias en torno a la elaboración de los cargos bajo los cuales se pretende derruir la presunción de legalidad y acierto de que están investidas las providencias emanadas

de los Tribunales Superiores.¹² De manera tal que, si se alega que la prueba específicamente determinada fue mal apreciada, el censor debe, mediante un cotejo o comparación, poner de presente qué fue lo que concluyó el Tribunal de dicha prueba y qué es lo que emerge fluidamente de ella, esto es, sin esforzados razonamientos. Ello, dada la discreta autonomía del juzgador de instancia en la apreciación del acervo probatorio, y la necesidad de que el yerro de hecho sea protuberante, manifiesto, que salte a la vista. De no ser así, estaría la Corte sustituyendo al Tribunal y convirtiéndose en una instancia adicional.

En esta dirección, precisó la Sala en añejo fallo:

*“La apreciación de las pruebas del expediente hecha por el Tribunal, no puede modificarla la Corte, cuando aquella no está en pugna con la realidad procesal, o implique que se cometió evidente error de hecho o de derecho que aparezca demostrado en el proceso (...)”*¹³.

2.- El *ad quem* -teniendo como fundamento jurídico la aplicación de las reglas de interpretación del contrato- sentó tres afirmaciones capitales que condujeron indefectiblemente a declarar prósperas las pretensiones de la demanda. Por un lado, que la arrendadora efectuó en debida forma el preaviso para impedir la prórroga. Por otro, que el arrendatario tuvo disposición en adecuar su conducta a las estipulaciones

¹² En lo que concierne particularmente con la violación indirecta de la norma sustancial, además de los requisitos formales para su procedencia, para la jurisprudencia ha sido diáfano que la fundamentación del cargo no puede consistir simplemente en presentar el disenso del recurrente frente a la apreciación probatoria que hizo el Tribunal. Por el contrario, aquél debe ir mucho más allá: debe poner de presente en forma clara y precisa, contundentemente, los errores fácticos en que incurrió el Juzgador de segunda instancia al apreciar los elementos de juicio que obren en el proceso y, en el evento de pretermittir algunos, indicar su influencia para cambiar el sentido del fallo.

¹³ CSJ. SC del 25 de febrero de 1958.

contractuales -al poner en disposición del arrendador el inmueble, así como solicitar instrucciones para su adecuación y entrega-. Y, finalmente, que el arrendador actuó con mala fe contractual -y rehusó la entrega-.

3.- Lo que cuestiona el censor, en lo fundamental, es que «*el Tribunal no dio por probado de manera definitiva – aunque sí lo estuviera – que el bien inmueble nunca fue puesto, desde el momento en el que el fallo impugnado consideró finalizado el contrato hasta cuando fue restituido el día 12 de mayo de 2015, en las condiciones en las que fue inicialmente entregado a la arrendataria, como era su obligación contractual*». Así las cosas, construyó todo su argumento fundado en el hecho de que el bien no se encontraba en las condiciones para ser recibido, tal como fue pactado en el contrato.

4.- Sin embargo, se observa que lo argüido por el recurrente no tiene la virtualidad para derruir la sentencia de segunda instancia, comoquiera que lo que propone es un examen paralelo a la interpretación que el Tribunal atribuyó, no solo a las probanzas obrantes en el plenario sino también a la conducta de las partes en la ejecución contractual. Ciertamente, el punto medular del fallo del *ad quem*, y sobre el cual nada se dijo, fue la valoración de la conducta del demandado para el momento de dar por terminado el contrato -del cual se derivó la mala fe contractual-.¹⁴

¹⁴ De manera que dicho Colegiado no examinó únicamente la convención. También se ocupó de aspectos por fuera de la misma, tales como la forma en que las partes atendieron a la finalización del negocio. Tema que, valga decirlo, admite varios enfoques.

4.1.- Y es que, examinadas las comunicaciones que el recurrente dice haber sido tergiversadas o pretermitidas, se observa lo siguiente:

i) El 24 de febrero del 2011, la representante legal de Almatex S.A.S. dirigió un escrito a Rodrigo Dangond Lacouture, en su calidad de apoderado de la señora Beatriz Alicia Dangond Navarro, en que expresó su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el primer y segundo piso de la Carrera 50 No. 82-32 de la ciudad de Barranquilla. Además, como consecuencia de ello, instó a que se informe cómo proceder para efectos de la entrega del bien¹⁵.

ii) El señor Dangond Lacouture respondió -el 7 de marzo del 2011-. Manifestó que no existía ningún vínculo comercial entre Beatriz Alicia Dangond Navarro y Almatex S.A.S.¹⁶

iii) En respuesta, el 9 de marzo del 2011, la relatada sociedad hizo hincapié en que, pese a haberse comunicado oportunamente el preaviso, *«a la fecha no hemos recibido comunicación de su parte sobre la forma cómo procederemos con la entrega del inmueble el día 31 de marzo de 2011, fecha en la cual termina efectivamente el citado contrato»*. Además, pidió copia del acta de entrega del inmueble suscrita el 1 de abril de 2003, *«con el fin de realizar las adecuaciones pertinentes antes de la fecha de entrega»*¹⁷.

¹⁵ Folio 29 Cuaderno 1.

¹⁶ Folio 30 *ibidem*.

¹⁷ Folio 31 *ibidem*.

iv) El 11 de marzo del 2011, la arrendataria presentó excusas por la involuntaria omisión del nombre de la sociedad arrendadora. Además, afirmó estar a disposición del representante legal de la demandada *«para ponernos de acuerdo sobre la forma como debe entregarse el inmueble, toda vez que no tenemos en nuestro poder el acta de entrega del mismo»*¹⁸.

v) El 18 de marzo del 2011, la sociedad Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C. rechazó la supuesta prórroga del contrato, aseverando que la fecha de terminación se prolongó hasta el 31 de marzo del 2012. No obstante, manifestó su postura de recibir el bien *«en el mismo estado en que les fue entregado, entiéndase, sin las mejoras introducidas en el inmueble y conforme con todo lo convenido, en la fecha en que ustedes nos indiquen, previo el pago de las sumas pactadas en el inciso 12 de la cláusula décima segunda del mencionado contrato de arrendamiento»*¹⁹.

vi) El 25 de marzo del 2011, Almatex S.A.S. insistió en que la comunicación de la no prórroga se hizo en tiempo. Además, le reiteró que *«el local se encuentra listo para la entrega el día 31 de marzo del 2011. Tal como le fue solicitado en nuestras anteriores comunicaciones, es nuestro interés llegar a un acuerdo con usted sobre la forma como solicita debe entregarse el inmueble, ya que no disponemos del acta de entrega»*. También, pidió que se le informe *«la fecha y hora en que recibirán el inmueble, para lo cual rogamos tener en cuenta que la persona delegada por nuestra compañía para dicho fin, viajará desde Medellín»*²⁰.

¹⁸ Folio 84 *ibidem*.

¹⁹ Folio 32 *ibidem*.

²⁰ Folio 33 Cuaderno 1.

vii) El 26 de marzo del 2011, Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C. remitió la factura correspondiente al canon de arrendamiento del mes de abril²¹.

viii) El 04 de abril del 2011, Almatex devolvió el título valor. Además, insistió en que:

«estamos a su disposición para realizar la entrega del inmueble, sin que de su parte se haya demostrado ninguna voluntad de recibirlo. Le informo que se ha hecho la intervención del inmueble, en lo que corresponda al interior del mismo, para adecuarlo y dejarlo en las mismas condiciones en que fue recibido. No obstante, en lo que corresponde a la fachada y ciertas adecuaciones estructurales internas, no se han realizado primero porque no ha concurrido Usted a manifestar su acuerdo con las mismas y segundo porque para ello requerimos de licencia otorgada por la autoridad respectiva, trámite que debe ser solicitado por el propietario del bien. Bien podría usted otorgarnos un poder para solicitar dicha licencia, la que podremos confirmarle tardaría 2 meses en ser aprobada. Si es su decisión otorgarnos el poder, procederemos a enviarle el formato del mismo. Por el momento seguiremos a su entera disposición, tanto para la entrega como para realizar las adecuaciones que resulten necesarias, siempre que usted manifieste voluntad con las mismas»²².

ix) Ante lo precedente, el 08 de abril del 2011, la arrendadora reiteró su postura frente a la prórroga del contrato y la obligación a cargo del arrendatario de pagar «las sumas pactadas en el inciso 12 de la cláusula décima segunda del mencionado contrato de arrendamiento, entiéndase, de todos los cánones faltantes hasta su nuevo vencimiento y los intereses por mora que genere el no pago de los mismos dentro del plazo convenido para ello». Además, comunicó que «para que pueda predicarse la

²¹ Folio 34 *ibidem*.

²² Folio 35 *ibidem*.

terminación del contrato de arrendamiento, debe adicionalmente entregársenos el inmueble arrendado y solamente recibiremos el inmueble en las condiciones paradas 3.1. Previo el pago de la suma antedicha y 3.2. En el mismo estado en que les fue entregado, entiéndase, sin las mejoras introducidas en él, por lo cual para este fin y por solicitud de ustedes, estamos dispuestos a solicitar a las autoridades competentes las licencias requeridas para efectuar las adecuaciones que sean necesarias, quedando a su cargo, todos los costos demandados de ello»²³.

x) Frente a tal comunicación, el 15 de abril siguiente, Almatex S.A.S. insistió en que desea «realizar en el inmueble las reformas que se requieran para entregarlo en el estado que fue recibido, pero para ello necesitamos de su voluntad en manifestarnos con el mayor grado de detalle posible en qué consistirían dichas reformas que por supuesto serían pagadas por nosotros en su totalidad. Para ello le propongo se comunique con nuestro Arquitecto el señor Ricardo Camargo a los celulares número 3146827311/315404075 o al teléfono fijo 42322240 a efectos de concretar tales reformas y así comenzar de inmediato los trámites ante la autoridad respectiva en la ciudad de Barranquilla. No está en nuestros planes evadir esta obligación contractual»²⁴.

xi) Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C., el 07 de mayo del 2011, solicitó que se precisara quién es la persona a la cual le concederán el poder, en que calidad actúa y para qué fines se le otorgará el mandato. Por demás, propuso que se «realice una visita o inspección al inmueble a fin de concretar el estado actual e indicar con el mayor grado de detalle las

²³ Folio 36 Cuaderno 1.

²⁴ Folio 37 *ibidem*.

*reformas requeridas en el mismo. Proponemos para tal fin el próximo 23 de mayo de 2011 a las 8:30 AM».*²⁵

xii) El 20 de mayo del 2011, Almatex S.A.S. confirmó su asistencia a la reunión propuesta. Por otro lado, informó quién sería la persona encargada de solicitar la licencia de construcción y solicitó le fueran suministrados ciertos documentos²⁶.

4.2.- Por un lado, bien podría concluirse que existía disposición de la arrendataria de entregar el inmueble -según las estipulaciones contractuales-. Por lo cual, desde el preaviso mismo, solicitó la recepción de instrucciones sobre las adecuaciones que habrían de realizarse. Esto, claro está, teniendo en cuenta que la relación contractual perduró por más de 8 años.²⁷ De tal forma que el *ad-quem*, para interpretar²⁸ el aspecto concerniente a la entrega, estimó los

²⁵ Folio 38 Cuaderno 1.

²⁶ Folio 39 Cuaderno 1.

²⁷ Y dado que el contrato sí consagra que será el arrendador quien indique si está o no de acuerdo con las mejoras realizadas sobre el bien y si desea conservarlas. En este sentido fue que se pronunció razonadamente el Tribunal, al decir que: «*En relación con la entrega del inmueble, tenemos que el artículo 2060 del Código Civil señala que la restitución de la cosa en el contrato de arrendamiento se verificará desocupándola enteramente y poniéndola a disposición del arrendador y entregando las llaves si las tuviere la cosa y los contratantes pactaron que esa restitución o esa entrega materia debía realizarse dejando el inmueble el arrendatario en las condiciones en que fue recibido. En este punto es preciso señalar que una cosa es la terminación jurídica del vínculo contractual que, como se dijo, culminó en marzo 31 de 2011, por haberse entregado oportunamente el preaviso de no prórroga y otra cosa es la entrega material del inmueble que, como se observa a folios 29, 31, 33, 35, 37 y 39 del expediente, el inmueble fue colocado a disposición del arrendador por parte del arrendatario, solicitándole el arrendatario al arrendador instrucciones para proceder a la entrega y que le hiciera entrega de una copia del acta inicial con el que había recibido el inmueble en calidad de arrendatario para determinar cuáles eran las condiciones en que había sido recibido y colocarla en las mismas condiciones para entregarla, toda vez que no contaba en sus archivos con una copia de esa acta. De manera que en tales circunstancias se evidencia la disposición de la parte actora en adecuar su conducta a las estipulaciones contractuales y en todo caso si el inmueble no hubiere sido entregado en el estado en que fue recibido por la arrendataria, contaba la sociedad arrendadora con las acciones correspondientes para solicitar la restitución dineraria de lo que hubiere investido con la indemnización que correspondiera*»

²⁸ Desde luego, las reglas interpretativas han sido ya explicadas por esta Corporación. Cfr. SC del 5 de julio de 1983, SC139-2002 de agos. 1° 2002, rad. n°. 6907; SC127-2008 de dic 19 2008, rad. n.°11001-3103-012-2000-00075-01; SC038-2015, de feb 2 de 2015, rad. 11001310301920090029801, entre otras. Recuérdese que «*la voluntad humana es con respecto*

documentos y la conducta proveniente de las propias partes. Proceder que, desde la perspectiva del recurso de casación, no luce desatinado.²⁹ Por otro lado, el Tribunal consideró que se condicionó la entrega. No solo, a propósito de las adecuaciones -no reveladas expresamente por el arrendador, sino, también, con respecto al pago de «*las sumas pactadas en el inciso 12 de la cláusula décima segunda del mencionado contrato de arrendamiento*». Así las cosas, el Colegiado de segundo grado evidenció que la demandante se plegó a la norma y al contrato, que prescriben que la entrega del inmueble se realizará poniéndolo a disposición del arrendador.³⁰

4.3.- La hermenéutica del Tribunal, por lo demás, estuvo acompañada de una interpretación integral del instrumento: se estimó que para proceder a la entrega a la fecha de terminación del contrato era indispensable que se

a ella misma su propia ley.” Carbonnier, Jean. Droit Civil. Obligations. Themis, París, 1956, pág. 45.

Esto es, la voluntad común es la regla estructural de la interpretación: es el “*perno fundamental.*” Messineo, Francesco. Doctrina general del contrato. T. II, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1952, pág.97. En una palabra, -siguiendo a Laurent, Cours élémentaire de Droit civil. T.I. Bruylant-Christophe.Bruselas,1881, pág.9.-, el juez no puede crear la norma contractual: ésta ha sido edificada por los contratantes. La construcción de esta regla contractual se realiza a través del clausulado y de las ejecuciones contractuales de las partes -entre otros insumos, art. 1622 C.C-. La interpretación es, pues, la pesquisa y determinación de la *lex contractus*. Su propósito es “precisar el sentido de las disposiciones contractuales.” Marty, Gabriel y Raynaud, Pierre. Les Obligations. T. 1. Sirey, París, 1988, pág. 249.

²⁹ Al respecto, esta Sala ha adoctrinado:«*La intención de las partes al celebrar los contratos puede desentrañarse tomando en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo que sirvan para explicar las dudosas; las circunstancias que influyeron en su celebración determinando la voluntad de las partes para consentir en él; los hechos posteriores de las mismas, que tienen relación con lo que se disputa; las costumbres de los contratantes y los usos del lugar en que han pactado; la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes. En una palabra, el juez tiene amplia libertad para buscar la intención de las partes y no está obligado a encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato para apreciar su sentido*». CSJ., sentencia de 3 de junio de 1946. G.J., LX, pág. 656.

³⁰ Y es que, tal como se mencionó anteriormente, «*[p]ara que se produzca esa clase de error - como lo ha pregonado la Corte en constante jurisprudencia- que la equivocación del sentenciador haya sido de tal magnitud que sin mayor esfuerzo en el análisis de las probanzas se debe a que la apreciación probatoria pugna evidentemente y de manera manifiesta con la realidad del proceso. **La duda que genera el punto de hecho o la pluralidad de interpretaciones que sugiera, excluyen, en consecuencia, la existencia de un error de la naturaleza indicada***». C.S.J- Sala de casación Civil, Sentencia de 16 de agosto de 2005, expediente 1999-00954-01.

señalaran cuáles mejoras se mantendrían en el bien y cuáles no.³¹ De allí, que la restitución en ese mismo estado dependía de la voluntad del arrendador -porque debía señalarse si las construcciones o reformas se conservarían-.³²

4.4.- Además, un aspecto importante -y que tampoco fue mencionado-, es que el *ad quem* valoró la forma en que fueron ejecutadas las prestaciones por las partes.³³ Dicha conclusión, que deriva de la evaluación de la conducta en la

³¹ Véase que, la obligación de «entregarlo en el mismo estado en que lo recibió», consagrada en el numeral primero de la cláusula sexta y en el artículo 2006 del Código Civil, se articuló con el numeral 4 de la referida estipulación contractual. Disposición según la cual «*el arrendatario no efectuará ninguna clase de mejoras o reparaciones útiles o necesarias sin previa autorización escrita del arrendador o del propietario. Si las efectúa sin permiso del arrendado y aún con su permiso, estas acceden al inmueble, sin costo alguno para el propietario, el arrendador. En el evento en que el propietario del inmueble manifieste no estar conforme con dichas mejoras o reparaciones, el arrendatario se obliga a retirarlas a la terminación del contrato de arrendamiento y a restaurar el inmueble en el mismo estado en el que fue recibido*». Folio 33 del Cuaderno 1.

³² Ahora bien, las partes manifestaron que la mejoras accedían al inmueble. Tal circunstancia fue prevista por las partes cuando indicaron que «*en el evento en que el propietario del inmueble manifieste no estar conforme con dichas mejoras o reparaciones, el arrendatario se obliga a retirarlas a la terminación del contrato de arrendamiento y a restaurar el inmueble en el mismo estado en el que fue recibido*». Esto es, para proceder con la entrega, se tornaban determinantes las instrucciones del arrendador sobre el particular. De tal suerte, no merece reproche desde la perspectiva casacional la labor intelectual del *ad quem* respecto de la interpretación del contrato, pues resulta acorde con los artículos 1622 y 1603 del Código Civil. Las circunstancias que existan interpretaciones diversas e incluso excluyentes no habilitan la consumación del error denunciado, tal como la Sala ha subrayado en los siguientes términos: «*(...) en el ámbito del recurso de casación, está averiguado que si del texto convencional se descubren varios sentidos razonables, incluso con la aplicación de las reglas hermenéuticas anotadas, la elección que de uno de ellos haga el Tribunal ha de ser respetada y mantenida por la Corte.*³² A menos, desde luego, que otras pruebas desmientan ese sentido escogido, para lo cual ha de empeñarse el impugnante en hacerlo ver con la denuncia de yerros probatorios trascendentes, presentes en la sentencia que combate. Así las cosas, se observa que la interpretación otorgada por el Tribunal no resulta arbitraria. Reitérese que “Debe tenerse presente que en virtud de la autonomía de que goza el fallo de instancia para efectuar la actividad apreciativa del acervo probatorio el yerro fáctico para que tenga entidad en casación y pueda por ende producir el quiebre de un fallo tiene que ser manifiesto o como lo pregona la jurisprudencia de esta corporación ser tan grave y notorio que a simple vista se imponga la mente sin mayor esfuerzo ni raciocinio o en otros términos de tal magnitud que resulte contrario a la evidencia del proceso no es por tanto error de un fallo aquel a cuya demostración sólo se llega mediante un esforzado racionamiento” (SC5250-2021 del 26 de nov., exp. 2015-00687-01).

³³ Por eso se sostiene que: «*El Código Civil colombiano contiene un conjunto de normas dirigidas a orientar al juzgador en lo que concierne con los conflictos que se presenten entre los contratantes en torno a la interpretación y ejecución de los contratos. Y es así que el artículo 1618 prescribe que “conocida la intención de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”, para significar que cuando el pensamiento y comportamiento de quienes concertaron un pacto jurídico quedan escritos en cláusulas y disposiciones claras, precisas y sin ambigüedad, debe presumirse que son el fiel reflejo de la voluntad interna de aquellos y que por lo mismo se torna inocua cualquier forma de interpretación; a la vez que el artículo 1603 enseña “que los contratos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella”, imponiendo de esa forma que los contratantes en sus relaciones jurídicas actúen de buena fe. De modo que las estipulaciones contractuales se cumplan en el marco de lo pactado y de lo que naturalmente emane de la convención, principio que emana del artículo 83 de la Constitución Política (...).*

ejecución y de la estimación de las documentales obrantes en el plenario, no es más que la aplicación de las normas de interpretación y del principio de buena fe.³⁴

4.5.- Aunado a ello, para esta Sala es desenfocado la argumentación esgrimida en torno a considerar que el *ad quem* está obligando al arrendador a recibir un inmueble que no se encuentra en el estado en que fue entregado - desatendiendo las prescripciones propias del pago-.³⁵

4.6.- Por su parte, las consideraciones esgrimidas en torno al Acta de Conciliación, pese a su profundidad, se

³⁴ Sobre este último punto, esta Corte ha sido reiterativa en sostener que los contratantes deben asumir un comportamiento caracterizado por la lealtad frente al otro, tal como lo ordenan los artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio. «A este respecto ha puntualizado la Sala, que “principio vertebral de la convivencia social, como de cualquier sistema jurídico, en general, lo constituye la buena fe, con sujeción al cual deben actuar las personas - sin distinción alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación”, así como que dicho postulado presupone “que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces” y que, desde otro ángulo, se identifica “con la confianza, legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’, puesto que ‘fidelidad quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará’” (Cas. Civ., sent. de 2 de agosto de 2001)» (CS 6 jul. 2007, expediente 1998-00058-01, citado en SC2218-2020).

³⁵ Esto dado que las consideraciones del Tribunal estuvieron dirigidas a considerar que la entrega dependía en parte de un acto volitivo del arrendador. Y que la conducta del arrendador fue contraria a la letra del contrato. Se reitera, por ejemplo, no señaló cuáles eran las modificaciones que habrían de realizarse en el inmueble para proceder con la entrega. Sobre el desenfoco, esta Sala ha determinado que: «El fenómeno del desatino de la acusación ocurre “cuando la argumentación del recurrente se enfoca hacia aspectos que no fueron desarrollados por el fallador, es decir cuando van por caminos disímiles”, por lo que las razones del casacionista “carecen de la virtualidad necesaria para enervar el soporte de la sentencia impugnada, siendo inane la censura formulada. Precisamente a este defecto, que supone que el recurrente dirija su labor impugnatoria hacia fundamentos diferentes de los tenidos en cuenta por el fallador y no frente al soporte real de la decisión, de antiguo, en la esfera casacional se le conoce como desenfoco o desatino del cargo, que, por la misma razón anotada, le resta todo mérito de prosperidad a la censura.” (Sentencia del 18 de octubre de 2000, exp. 5638)

En el común de las veces, el desenfoco de la impugnación se establece al momento del estudio de fondo de la cuestión litigiosa, esto es, en el fallo propiamente dicho, siempre y cuando el sentenciador de casación haya verificado que la acusación se orientó en sentido muy diverso de los fundamentos tenidos en cuenta por el Tribunal». (CSJ AC 323-2000, del 15 de diciembre de 2000, rad. 760013110008-1996-8690-02.)

Hecho que se hace patente al examinar, entre otras, la respuesta de Rodabena Dangond Navarro & Cía. S. en C. el 26 de marzo del 2011 frente a la comunicación de Almatex S.A.S. del 25 de marzo del 2011. Ciertamente, pese a que Almatex le pidió explícitamente que le indicara la forma como solicita debe entregarse el inmueble y la fecha y hora en que recibirán el inmueble, el arrendador le contestó remitiéndole la factura contentiva del canon de arriendo para el mes de abril del 2011.

reciben como otra respetable lectura que puede otorgársele al documento -que no puede ser impuesta al Tribunal para fallar-.³⁶ Esto es, no se observa yerro en el ejercicio intelectual del juez de segundo grado.³⁷

5.- La lectura, por lo demás, que adopta el Tribunal está acompañada de la letra de los documentos obrantes en el plenario -además del comportamiento de las partes en el cumplimiento de sus obligaciones-. Dicho proceder no merece reproche en sede casacional -por la libertad de los jueces para valorar los medios de prueba-.

6.- Por último, alega el censor que fueron pretermitidas las probanzas que se relacionan «con las actuaciones administrativas y penales surtidas como consecuencia del abandono del inmueble por parte de la arrendataria, abandono que comprometió la seguridad del bien y le ocasionó un grave deterioro, mediante el incumplimiento de la obligación de conservación que pesa sobre el arrendatario».³⁸ Sin embargo, sobre dicho tema se advierte que constituye un hecho nuevo alegar la falta de cumplimiento de las obligaciones de conservación a cargo del demandante,

³⁶ Del documento pueden extraerse variopintas interpretaciones: la del recurrente, orientada a advertir una declaración que perjudica al demandante y, su antítesis, acogida por el Tribunal, donde se muestra que el demandante puso a disposición del casacionista el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

³⁷ Al respecto, recuérdese que: «Debe tenerse presente que en virtud de la autonomía de que goza el fallo de instancia para efectuar la actividad apreciativa del acervo probatorio el yerro fáctico para que tenga entidad en casación y pueda por ende producir el quiebre de un fallo tiene que ser manifiesto o como lo pregona la jurisprudencia de esta corporación ser tan grave y notorio que a simple vista se imponga la mente sin mayor esfuerzo ni raciocinio o en otros términos de tal magnitud que resulte contrario a la evidencia del proceso no es por tanto error de un fallo aquel a cuya demostración sólo se llega mediante un esforzado racionamiento». CSJ- Sala de Casación Civil, Sentencia de 15 de septiembre de 1998, expediente 5075.

³⁸ Considera que si se hubieran apreciado «no habría llegado de ninguna forma a la conclusión de que la sociedad ALMATEX S.A.S., mostró una voluntad tendiente a adecuar su comportamiento al clausulado del contrato», comoquiera que «los inequívocos elementos probatorios que fueron preteridos indican que el bien no fue colocado en el estado requerido para su restitución y que la demandante finalmente lo abandonó a su suerte, despreocupándose incluso de proveer en lo más mínimo a la seguridad del mismo, hasta tanto el bien realmente se encontrara en las condiciones de ser restituido correctamente de acuerdo con el contrato y se produjera la entrega».

para evidenciar la presunta ausencia de aquiescencia y disposición para proceder con la entrega del local comercial.³⁹ A su turno, en las excepciones no se denunció el incumplimiento de la obligación de conservación del bien ni se propuso demanda de reconvención. Esto es, tales comportamientos no fueron objeto de debate en las instancias.⁴⁰

7.- En una palabra, no se reciben los cargos esbozados. Se condenará en costas a cargo del recurrente por haberse presentado oportunamente oposición por la parte no impugnante.

IV. DECISIÓN

³⁹ Ciertamente, como se observa en la contestación de la demanda, tales medios de prueba fueron aportados con el fin de explicar las razones por las que fue necesario que el arrendador promoviera el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito. Al respecto, se dijo al pronunciarse sobre el hecho vigésimo lo siguiente: «No es cierto y deberá probarse Mi representada no se encontraba en mora de recibir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, porque este se encontraba vigente. Antes bien mi representada se vio avocada a promover el proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y aun previo a la entrega del inmueble en este proceso, debió promover Acción Policiva de Perturbación de la Posesión respecto del inmueble arrendado a la demandante, habida cuenta de la noticia de invasión de terceras personas desconocidas, que culminó en diligencia de amparo policivo del 21 de Julio de 2014 cuya copia adjunto. También tuvo que denunciar ante la Fiscalía General de la Nación el extravío de once (11) puertas y dos (2) aires acondicionados que se encontraban en el inmueble, los cuales no tenía conocimiento si habían sido sustraídos por la arrendataria. Anexo copia». Folio 98 del Cuaderno 1.

⁴⁰ Sobre el particular, recientemente se insistió en la necesidad de rechazar «(...) **asuntos ajenos a las instancias que son ondeados de forma novedosa para cuestionar la decisión recurrida** (SC, 16 jul. 1965, G. J. n.º 2278-2279, p. 106). Lo anterior, en salvaguardia de la finalidad excepcional del remedio extraordinario, que supone cuestionar la sentencia como *thema decisum*, sin que sea dable reabrir el debate de instancia o proponer lecturas novedosas de la controversia para buscar una decisión favorable. “Total que, según el transcrito numeral 3 del artículo 374 del Código de Procedimiento Civil, el embiste debe ser preciso, en el sentido de dirigirse con acierto contra las bases de la sentencia de instancia, **sin que sea posible que se aleje de ellas para traer reflexiones de último minuto o aspectos que están por fuera de la discusión**” (negrilla fuera de texto, AC1014, 14 mar. 2018, rad. n.º 2005-00036-02). “Con esta prohibición también se tutelan los derechos de defensa y contradicción de los no recurrentes, quienes podrían verse sorprendidos con un replanteamiento de la plataforma fáctica que varíe la causa petendi, sin que tuvieran la oportunidad de controvertirlo y, menos aún, hacer pedidos probatorios para su desestimación. **Agréguese que, admitir argumentos nuevos en casación, hiere la lealtad procesal, en tanto se espera que en los grados jurisdiccionales se discutan las materias fácticas objeto de su ligio, sin que pueda aguardarse al final para izar tópicos con los que se pretende una resolución favorable**” (CSJ, SC1732 del 21 de mayo de 2019, rad. 2005-00539-01) (CSJ SC2779-2020, 10 ago.) (SC948-2022).

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla el 29 de junio de 2018, dentro el proceso verbal que instauró la sociedad Crystal S.A.S. -absorbente de Vestimundo S.A. y Almatex S.A.S.- contra Rodabena Dangond Navarro & Compañía S. en C.

Costas en casación a cargo del recurrente. Como quiera que la parte opositora replicó en tiempo la demanda, se fija como agencias en derecho la suma de seis (6) S.M.L.M.V.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

(Ausencia Justificada)

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 9E59283843755B6AC845192ECAA3D39BEC3AEA01C35EFCBB5C42E420126CB1

Documento generado en 2022-07-26