



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

## **OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**Magistrado Ponente**

**SC168-2023**

**Radicación n° 11001-31-03-040-2015-00651-01**

(Aprobada en sesión de dieciocho de mayo de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por Calafate S.A.S., como cesionaria de las accionantes, frente a la sentencia de 15 de julio y su adición de 1° de agosto, ambas de 2022, proferidas por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso declarativo que Noria S.A. en Liquidación y Altamizal S.A. adelantaron contra Blackrock S.A.S. y al que fueron vinculados como litisconsortes de ésta CI Parker S.A. en liquidación judicial, Pink E.U. en liquidación, Harry Christopher Davidson Saavedra, Michael Davidson Arias, Patrick Davidson Arias, Lorna Greiffenstein, Eduardo Lázaro Holguín Ramírez y Henry Velásquez.

### **I.- EL LITIGIO**

**1.-** En el libelo se pidió declarar que la convocada, «en

*su condición de arrendador solidario con la extinta sociedad C.I. Parker S.A.», incumplió el contrato de arrendamiento que celebró el 9 de abril de 2012 con Noria S.A. en Liquidación, como arrendataria, y Altamizal S.A., en condición de deudora solidaria, al privarla el 9 de octubre de 2013 de la tenencia de «los inmuebles comprendidos» dentro de los predios “Cultivo El Rosal” y “Cultivo Calandaima” o, en subsidio, porque no se la permitió o concedió a partir de esa data o, en su defecto, porque desde dicho instante «no libró a Noria S.A. en liquidación de toda perturbación o embarazo en el goce los inmuebles arrendados».*

Exigieron, como consecuencia de cualquiera de esos eventos, declarar la terminación del vínculo y condenarla a pagar los «perjuicios ocasionados a Noria S.A. en liquidación», estimados en \$1.747'895.901 por daño emergente y \$9.384'743.344 de lucro cesante «calculado al 7 de julio de 2017», además del reembolso a la inquilina de las «mejoras útiles y necesarias no amortizadas» por \$3.574'491.912 o, en su defecto, su restitución en especie.

Relataron que el 1° de septiembre de 2001, ABG Consorcio Inmobiliario S.A. le arrendó a C.I. Parker S.A. un fundo en la vereda El Rosal del municipio de Subachoque con una extensión aproximada de 10.36 Has y que «se encuentra ubicado dentro de 3 predios de mayor extensión denominados A) Esmirna o Perea y San Juanito, B) La Holanda y C) Los Mochuelos», el cual estuvo vigente hasta 2014.

La Superintendencia de Sociedades avisó el 19 de

diciembre de 2006 sobre la promoción de Acuerdo de Reestructuración Empresarial de CI Parker S.A., que se celebró posteriormente «con sus deudores» y presentó la promotora el 24 de mayo de 2010.

En ejecución de dicho acuerdo Parker S.A., en compañía de Blackrock S.A.S., entregaron en arrendamiento a Noria S.A. «los inmuebles que forman parte integral de dos (2) fincas denominadas “Predio-Cultivo El Rosal” y “Predio-Cultivo Calandima”» diferenciados así:

<b>Finca El Refugio (Cultivo El Rosal)</b>		
<b>Nombre del predio</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	<b>Propietario</b>
La Holanda	50N-366118	Blackrock S.A.S.
Esmirna 2	50N-1087427	C.I. Parker S.A.
Esmirna 1	50N-900893	C.I. Parker S.A.
El Refugio 1	50N-20098080	C.I. Parker S.A.
El Refugio 2	50N-20098081	Inversiones Greenberg y Cia S.A.
10 Has en los inmuebles Esmirna o Perea y San Juanito, La Holanda y Los Mochuelos.		ABG Consorcio Inmobiliario S.A.

<b>Finca Calandaima (El cultivo Calandaima)</b>		
<b>Nombre del predio</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	<b>Propietario</b>
El Consuelo 1/Lote 1	156-60676	Blackrock S.A.S.
El Consuelo 2/Lote 2	156-60677	C.I. Parker S.A.
El Consuelo 3/Lote 3	156-60678	C.I. Parker S.A.
El Consuelo 4/Lote 4	156-60679	C.I. Parker S.A.

En el instrumento figuró como deudora solidaria Altamizal S. A. y se advirtió en el primer párrafo de la cláusula primera que se contaba con la autorización de ABG Consorcio Inmobiliario para que el predio señalado como de

su propiedad fuera ocupado por Noria, con cargo de pagar el canon previamente convenido con CI Parker S.A. Adicionalmente, se fijó como fecha de inicio el 1 de mayo de 2012, pero con una duración hasta el 30 de abril de 2019 para el Predio-Cultivo El Rosal y al 30 de abril de 2022 para el Predio-Cultivo Calandaima.

La arrendataria pago por adelantado la renta del primer año por \$504'398.319, de los cuales \$27'969.924 se desembolsaron a ABG y así se comunicó a CI Parker, pero a partir del 1 de mayo de 2013 consignó «*en depósito judicial*» \$47'621.749 por los siete meses comprendidos entre mayo y noviembre de 2013.

Todos los predios requerían de mejoras que fueron autorizadas a Noria en el numeral 3 de la cláusula octava y, como se sabía que CI Parker estaba en ejecución de Acuerdo de Reestructuración, se garantizó su pago en caso de que esta entrara en liquidación judicial y se le restringiera el uso y goce de los inmuebles, según consta en el párrafo segundo de la cláusula sexta, mientras que en la décima segunda se previó la posibilidad de que se hicieran sin autorización de la arrendadora y pudiera retirarlas.

Desde un comienzo se transformaron los bienes invirtiendo para ello \$4.861'531.939 estimados al 30 de enero de 2013, las cuales fueron amortizadas parcialmente entre el 30 de enero y el 9 de octubre de 2013, quedando por cubrir un saldo de \$3.574'491.912.

El 8 de noviembre de 2012 se llevó a cabo reunión de incumplimiento del Acuerdo de Reestructuración de CI Parker, lo que condujo a la apertura del trámite de liquidación judicial el 6 de diciembre siguiente y la designación de liquidador, en el que Noria solicitó el 30 de enero próximo el reconocimiento como crédito de las mejoras que el 22 previo había dado aviso, pero en el proyecto de calificación y graduación de 2 de mayo postrero no se logró por el monto indicado, ya que solo se le tuvo como «*acreencia condicional*» a verificar en el momento que se entregara el inmueble.

A pesar de que Noria objetó tal determinación para que se incluyera el crédito, en pronunciamiento del 8 de octubre de 2013 se fijó el día siguiente para llevar a cabo la restitución de los predios Calandaima y El Rosal, la que practicaron el liquidador y funcionarios de la Superintendencia de Sociedades, «*quienes apenas estaban delegados para una inspección judicial*», sin contar «*siquiera con una orden de allanamiento para penetrar y tomarse la tenencia del inmueble*», sin atender los reclamos en el sentido de que «*no todos los predios eran de CI Parker*» y despojándola de la tenencia de «*todos los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento*», que por demás quedaron deficientemente identificados y comprendió:

<b>Finca El Refugio (Cultivo El Rosal)</b>		
<b>Nombre del predio</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Propietario</b>
La Holanda	50N-366118	Blackrock S.A.S.
El Refugio 2	50N-20098081	Inversiones Greenberg y Cia S.A.
10 Has en los inmuebles		ABG Consorcio Inmobiliario S.A.

Esmirna o Perea y San Juanito, La Holanda y Los Mochuelos.		
--	--	--

<b>Finca Calandaima (El cultivo Calandaima)</b>		
<b>Nombre del predio</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	<b>Propietario</b>
El Consuelo 1/Lote 1	156-60676	Blackrock S.A.S.
El Consuelo 2/Lote 2	156-60677	C.I. Parker S.A.

El apoderado de Blackrock S.A.S. estuvo presente en el acto y lo consintió, a pesar de que con ello vulneró la obligación de librarla de «*toda turbación o embarazo en el cabal goce de la cosa arrendada*» y le imposibilitó «*obtener la amortización de todas las inversiones realizadas*», así como «*la rentabilidad esperada durante el plazo mínimo pactado para la ejecución del contrato*».

Al resolverse sobre las objeciones al proyecto de graduación y calificación de créditos el 11 de febrero de 2014, le negaron «*todos los créditos (...) respecto de las mejoras hechas en los inmuebles arrendados*», lo que confirmó la Superintendencia al desatar la apelación. No obstante, delegados de Noria y CI Parker levantaron el 19 y 20 de esas calendas acta de bienes de la primera «*en los inmuebles arrendados*», pero sin que les fueran devueltos en esa oportunidad y, ante su reclamo, le contestó el liquidador el 17 de marzo que eso era imposible por estar algunos «*integrados a los bienes de C.I. Parker como mejoras*» desconocidas en la liquidación, mientras que de los restantes se coordinaría la entrega, lo que se obtuvo parcialmente el 25 de abril y el 9 de julio de 2014, aunque quedaron pendientes de recibir otros.

Presentaron «*demanda arbitral*» en virtud de la «*cláusula compromisoria “vigésima cuarta – Resolución de contratos”*» de la cual se enteró el 18 de julio de la misma anualidad a la Superintendencia, con la «*cuantía total de sus pretensiones de condena*», contingencia que inadvirtió el liquidador al rendir cuentas el 19 de septiembre y, por tal razón, Noria la objetó para que se incluyera «*en los estados financieros finales de CI Parker*», pero fue desestimada esa inconformidad en auto de 28 de noviembre.

Como ninguna de las partes cubrió los honorarios de los árbitros en la oportunidad concedida, por auto de 1 de junio de 2015 se declararon concluidas las funciones del «*Tribunal arbitral*» y extinguidos los efectos de la cláusula compromisoria, por lo que el contrato se encuentra vigente y lo incumplió el arrendador Blackrock S.A.S., lo que legitima a Noria a que «*el arrendador le abone o pague la totalidad de las mejoras plantadas*», con el reconocimiento de los perjuicios por daño emergente y lucro cesante, sin que sea posible vincular a CI Parker S.A. por estar liquidada<sup>1</sup>.

**2.-** Admitido el libelo, con posterioridad se dispuso que Pablo Miguel Holguín Ramírez actuara como liquidador de la sociedad convocada y la citación de Harry Davidson Aguirre como único accionista de la misma, quienes una vez enterados guardaron silencio<sup>2</sup>.

---

**1** Fls. 688 a 716 cno.1

**2** Fls. 795 y 844 cno.1.

**3.-** En auto de 23 de junio de 2017 se tuvo a Calafate S.A.S. como cesionaria del derecho litigioso de Noria S.A., que para esa data ya estaba liquidada desde el 7 de abril previo<sup>3</sup>.

**4.-** Por medio de sentencia anticipada de 31 de julio postrero, terminó el pleito «*por falta de capacidad procesal de la parte demandada*», pero el superior revocó esa providencia en audiencia celebrada el 15 de noviembre siguiente, porque la razón expuesta no encajaba dentro de los supuestos consagrados para tal fin y dispuso la devolución del expediente<sup>4</sup>.

**5.-** El *a quo* dispuso integrar el contradictorio para incluir como demandada a CI Parker S.A. en liquidación judicial, el 12 de diciembre de 2017, la que una vez vinculada guardó silencio<sup>5</sup>.

**6.-** En virtud del control de legalidad, en audiencia de 5 de febrero de 2019, se ordenó «*integrar el contradictorio con las personas que tuvieron la calidad de socios de C.I Parker S.A.- Liquidada*», quedando a cargo de la «*parte actora*» acreditarlo y, en consecuencia se allegaron las documentos que dieron lugar al enteramiento de Pink E.U. en liquidación, Harry Christopher Davidson Saavedra, Michael Davidson Arias, Patrick Davidson Arias, Lorna Greiffenstein, Eduardo

---

**3** Fls. 1084 a 1103 y 1125 cno. 1.

**4** Fls. 1126 y 1127 cno. 1 y 9 cno. 4.

**5** Fls. 1147 y 1189 cno. 1.

Lázaro Holguín Ramírez y Henry Velásquez<sup>6</sup>.

**7.-** Harry Christopher Davidson Saavedra y Pink E.U. en liquidación se opusieron y excepcionaron que la «*terminación del contrato se originó por ministerio de la ley ante la inminente e irreversible liquidación judicial de la sociedad CI Parker S.A. y por lo tanto no existió incumplimiento de las obligaciones del contrato por parte de los arrendadores*», la «*inexistencia de mejoras reclamadas por el demandante al no haberse pactado de manera clara en el contrato a cuáles correspondían y existir una manifestación expresa en el contrato de no pago alguno por este concepto*» y «*cosa juzgada*»<sup>7</sup>.

**8.-** Ante el desconocimiento del paradero de Michael Davidson Arias, Patrick Davidson Arias, Lorna Greiffenstein, Eduardo Lázaro Holguín Ramírez y Henry Velásquez, se dispuso su emplazamiento y el curador designado para representarlos adujo como defensas las de «*responsabilidad compartida*» y que «*nadie puede alegar beneficio de su propia culpa*»<sup>8</sup>.

**9.-** Altamizal S.A. cedió sus «*derechos litigiosos*» en el presente asunto a Calafate S.A.S., lo que se aceptó en audiencia de 26 de agosto de 2021<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Fls. 1225, 1232 a 1271 cno. 1.

<sup>7</sup> Fls. 1460 a 1489 cno. 1.

<sup>8</sup> Fls. 1509, 1515 y 1519 a 1521 cno. 1.

<sup>9</sup> Archivos pdf 17 y 27 cno. principal primera instancia del expediente digital.

**10.-** El Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de Bogotá, en sentencia de 21 de enero de 2022, desestimó la «cosa juzgada» pero declaró probadas las restantes excepciones de «*la parte demandada*», por lo que denegó «*las pretensiones principales de la demanda y las subsidiarias de la primera principal*», salvo la «*subsidiaria de la quinta principal*», por lo que autorizó el retiro de «*los materiales o mejoras implantados en los inmuebles objeto del litigio, siempre y cuando siempre y al separación no provoque un detrimento ostensible de los predios, sea factible su desprendimiento, los bienes aún existan y no se hayan consumido por el curso normal del tiempo y se puedan separar sin mayor esfuerzo*» (sic) dentro de los 15 días siguientes a la ejecutoria del fallo.

El fracaso de las aspiraciones indemnizatorias derivó de que desde un comienzo se previó que C.I. Parker S.A. «*entrara en proceso de liquidación, evento en el cual se reconocerían las mejoras efectuadas por la demandante*», de ahí que la duración del contrato de arrendamiento «*estaba condicionada o supeditada*» a dicha situación que podría generar cambios en la ejecución, como aconteció, y eso desvirtuaba el incumplimiento de los deberes de la arrendadora. Además, la terminación del nexo operó en virtud de lo establecido en el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, independientemente de que la arrendadora fuera propietaria o no de los predios involucrados, y la arrendataria fue renuente en convenir un nuevo vínculo respecto de los bienes ajenos con «*las salvedades y acotaciones del caso*», como lo sugirió el liquidador en su momento y quedó reseñado en el trámite

concurral ante la Superintendencia de Sociedades.

En cuanto a las mejoras, *«el arrendador consintió y autorizó la realización de obras por parte de la arrendataria para adecuar los predios para su beneficio comercial y a fin de ejecutar con el mayor provecho posible el contrato, pero de ninguna manera se comprometió a asumir el costo de las mismas»*, las que podían ser retiradas, de ser posible, al momento de la entrega y así se dispuso<sup>10</sup>.

**11.-** La cesionaria de los gestores apeló bajo el entendido de que se incurrió en errores de valoración probatoria *«en la interpretación del contenido del contrato base de las pretensiones»*, en cuanto a la apreciación de *«quiénes son la parte arrendadora»*, *«las causales de terminación convenidas»* y *«la obligación a cargo de los arrendadores de reembolsar el costo de mejoras realizadas por el Arrendatario en el marco de la destinación convenida a los bienes arrendados (Cláusula Sexta, Parágrafo Segundo) si era privado de su tenencia dentro de los dos años siguientes a la firma del Contrato»*, también al preterir la confesiones de la demandada sobre *«el significado de la cláusula de mejoras»*, no valorar *«los hechos ocurridos con posterioridad a la apertura de la liquidación judicial de una de las arrendadoras, que demuestran que el contrato sí era necesario para la preservación de los activos de la entidad liquidada»* y la naturaleza necesaria de las mejoras. Eso aunado a deficiencias en la *«aplicación de las normas adjetivas del*

---

<sup>10</sup> Archivo pdf 64 id.

*C.G.P. con efectos probatorios respecto de los hechos materia del litigio»<sup>11</sup>.*

**12.-** Harry Christopher Davidson Saavedra y Pink E.U. en liquidación también manifestaron su desacuerdo, en vista de que *«del contenido del contrato de arrendamiento, objeto de debate, en ninguno de sus apartes, se plasmó la obligación de restituir, en especie las mejoras realizadas por la demandante»*, lo que no guarda concordancia con el artículo 1994 del Código Civil ni con la naturaleza misma del convenio y, por ende, también debió fracasar *«la pretensión subsidiaria de la quinta principal de la demanda»*; amén de que el fracaso total de las aspiraciones de los promotores ameritaba una *«condena en costas en un 100 por ciento, tanto en primera instancia como en segunda instancia»<sup>12</sup>.*

**13.-** El superior revocó parcialmente las determinaciones de primer grado, al desestimar las defensas de los litisconsortes y *«declarar que la extinta sociedad Blackrock S.A.S. incumplió el contrato suscrito con las actoras el 9 de abril de 2012, al privarlas de la tenencia de los bienes arrendados desde el 9 de abril de 2013»*, pero sin acceder a *«las pretensiones subsidiarias de la primera principal y denegar las peticiones tendientes a ordenar el pago del valor de las mejoras o la restitución de las mismas»<sup>13</sup>.*

---

**11** Archivo pdf 66 id.

**12** Archivo pdf 67 id.

**13** Archivo pdf 15 cno. Tribunal del expediente digital.

## II.- FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

Si bien el numeral 4° de la Ley 1116 de 2006, establece que uno de los efectos de la liquidación judicial es la terminación de los contratos de tracto sucesivo, lo que opera en virtud de la ley, esto se refiere a la empresa que esté en trámite liquidatorio, pero sin que sea extensivo a los restantes intervinientes que siguen vinculados, de ahí que no era de recibo predicar que *«los efectos jurídicos de la extinción del pacto arrendaticio, en virtud de la apertura de la liquidación judicial de C.I. Parker S.A., firma que fungió como arrendadora, se comunicaban a la otra sociedad que ostentó la misma condición, esto es, Blackrock S.A.»*, ni tampoco a la arrendataria que era ajena al proceso concursal, lo que no significaba que *«Blackrock S.A. debía proseguir con el convenio por “divisibilidad” de su objeto pues examinada la obligación de dar el uso y goce de la cosa, desde una perspectiva netamente jurídica, no es susceptible de división, para calificarse como tal, según lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil»*.

El que se pactara la devolución de los inmuebles con ocasión de la apertura del proceso de liquidación judicial de una de las arrendadoras no coartaba la ejecución de lo convenido para los pactantes, tan es así que la Superintendencia de Sociedades, en auto de 6 de diciembre de 2012, dispuso la apertura de la liquidación judicial de C.I. Parker S.A., advirtiendo sobre la terminación de esa clase de contratos *«celebrados por el deudor en calidad de*

*constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias y ajenas» y el 6 de junio de 2013 desestimó la solicitud de Noria S.A. para que continuara el contrato de arrendamiento, pero «dispuso únicamente la restitución inmediata de los bienes de propiedad de la concursada, C.I. Parker S.A. en liquidación», cosa muy distinta es que la entrega abarcó «las propiedades de la otra arrendadora y de una tercera, tal como lo respalda el acta levantada con ocasión de la práctica de la aludida diligencia».*

Quiere decir que Blackrock S.A.S. incumplió su compromiso de «*garantizar el uso y goce a Noria S.A. de los inmuebles arrendados que no pertenecían a la empresa en liquidación*», máxime cuando «*los fundos arrendados, cuyo derecho real de dominio no estaba en cabeza de la empresa en liquidación eran perfectamente determinables*», por lo que «*resulta exitosa la pretensión primera principal*».

Resta evaluar «*el perjuicio irrogado, así como la relación de causalidad entre este y el memorado incumplimiento, con el fin de escudriñar si se estructura la responsabilidad civil contractual alegada*», sin que las promotoras allegaran en las debidas oportunidades elementos suasorios que respaldaran sus pedimentos, incumpliendo así el deber demostrativo del artículo 167 del Código General del Proceso, de ahí que no es posible acceder a ellos, ya que no se supe la desidia con el juramento estimatorio en el libelo, que ni siquiera cumple con las exigencias del artículo 206 *ibidem*.

Tampoco podrían darse por acreditados los perjuicios

con la *«mera presunción de veracidad de los hechos susceptibles de prueba de confesión por la no contestación de la demanda, por no comparecer a absolver interrogatorio y por no exhibir los documentos pedidos Blackrock S.A.S.»*, ya que *«en los supuestos fácticos contenidos en el escrito primigenio, ni en lo que se pretendió demostrar con la exhibición petitionada por la activa sobre documentos de aquella compañía, puntualmente, hacen alusión a la descripción de los daños patrimoniales, cuyo reconocimiento se implora»*.

Si bien en las preguntas décimo séptima y décimo octava del cuestionario allegado para que fuera absuelto por los opositores y, de ser el caso, establecer su confesión presunta, se hizo referencia a ello, esto *«no la reafirma ningún elemento suasorio que dé cuenta de manera general de la generación de los gastos reclamados y la potencial ganancia dejada de percibir por la arrendataria»*, lo que las torna insuficientes para el propósito resarcitorio y da lugar a confirmar su despacho adverso.

Frente a la calificación de *«las obras realizadas para la explotación comercial de los inmuebles»* y *«el contenido de la convención con el fin de averiguar si la arrendadora se comprometió a asumir el costo de tales trabajos»*, se acoge el criterio de que *«las adecuaciones efectuadas para desarrollar una actividad comercial de un fundo, se catalogan como mejoras útiles, ya que tienen como fin posibilitar la explotación de un proyecto mercantil»*, por lo que acertó la *a quo* al calificar como tales las obras de arreglo, conservación y mantenimiento de los fundos, *«tales como gestión de suelos,*

*aplicación de fertilizantes, vías para el transporte de la flor, intervención de la red eléctrica, reparación de canales, de la infraestructura y reemplazo del plástico de los invernaderos, dragado y limpieza de reservorios, recuperación de plantas, zanjas y árboles, gestión sobre camas y plantas».*

Empero, en las cláusulas sexta, parágrafo segundo, séptima, octava, décima y décima cuarta, convinieron que la arrendataria podía *«realizar las obras que requiera para efectivizar la destinación de los predios»*, pero de *«manera contradictoria, se señala en unos apartes del clausulado que tiene asentimiento para ello, y en otros que en caso que las ejecute sin autorización de la arrendadora podrá retirar los materiales sin detrimento de la cosa»*. También se alude al reconocimiento de las *«mejores útiles y voluptuosas autorizadas que la arrendataria no pudiera llevarse»* y, en contraste, en otros apartes *«la posibilidad del retiro de los materiales ante el finiquito del vínculo, con el deber correlativo, de restituir las heredades en el estado en que se encontraban»*, enredo que amerita la interpretación del contrato a la luz de lo que *«al respecto consagra el estatuto de los ritos civiles»* y las reglas hermenéuticas de los artículos 1620 a 1622 del Código Civil.

Bajo esas directrices en lo resuelto sobre mejoras y las condiciones de restitución del predio, *«no se aviene contradictorio o descabellado inferir que quedaba abierta la posibilidad para la arrendataria de ejecutar a su discrecionalidad obras, asentidas -numeral 3° de la cláusula octava- y no -cláusula décimo segunda-, en los terrenos*

*requeridas para efectivizar la destinación de los mismos», sin que tuviera que reconocer la arrendadora el pago de las útiles «si en cuenta se tiene que una de las disposiciones posteriores impone que las efectuadas por la arrendataria, sin autorización serán propiedad de ella, y a la terminación de la convención por cualquier causa podrá retirarlas». Sobre las adicionales «entendidas estas como las adecuaciones consentidas no motivarán pago alguno, por lo que en el evento que la arrendadora no esté interesada en las construcciones, el predio y sus instalaciones deben devolver como estaban al momento de la firma del negocio -cláusula décimo segunda-» (sic).*

De la confusa redacción de las estipulaciones se colige *«que la intención de los contratantes, dada la insistencia de devolver las heredades en las condiciones que se encontraban al inicio del contrato, era que no existía en la arrendataria el expreso compromiso de abonarlas»* y aún de considerarse que procedía el pago de las *«obras de carácter útil ejecutadas, conforme lo ordena el artículo 1994 del Código Civil, así como que los gastos causados con ocasión de tales expensas de esa naturaleza asentida no son potestativos, ni admiten pacto en contrario de lo previsto en la ley»*, no sería posible reconocerlas ya que de los interrogatorios de parte y los testimonios de Diego Eduardo Suárez, Leonardo Sarmiento Martínez, John Alexander Espinel López, Daniel Rocha, José Benicio Chiriví y Adriana María Romero se extrae que las mismas fueron *«plantadas por Jardines de los Andes, sujeto ajeno a este litigio y respecto de quien no se acreditó vínculo legal alguno con las promotoras que las faculte a reclamar en*

*su nombre».*

Fuera de eso, *«varios de los conceptos relacionados como mejoras en el laborío incorporado, como mano de obra, piezas de maquinaria, entre otros, pese a que se encuentran respaldados con documentos que prueban su costo», no puede establecerse si «se emplearon en las obras útiles, cuyo reconocimiento se implora, o en los bienes propios y en la actividad comercial que desarrolla la arrendataria demandante».*

Esos razonamientos conducen a *«ratificar la desestimación del reconocimiento de mejoras implorado, sin que, ante ello, tenga relevancia la enajenación de los inmuebles en que presuntamente se realizaron estas obras, por lo que no se efectuará ninguna consideración al respecto»* y también sirven de sustento para concluir la inviabilidad del *«retiro de los materiales implantados en los predios arrendados, cuya separación no provoque un detrimento»,* fuera de que *«el artículo 281 ibidem impide hacerlo, al no encontrarse estos identificados en debida forma, ya que dispone que toda condena debe efectuarse en concreto, y particularmente, lo atinente a las mejoras debe hacerse por cantidad determinada»,* por lo que se revoca el ordinal quinto de la parte resolutive.

### **III.- DEMANDA DE CASACIÓN**

La cesionaria de las accionantes recurrió en casación y planteó dos cargos con base en la segunda causal del artículo

336 del Código General del Proceso, en sus dos variantes, que se conjuntarán porque se invocan como infringidos en esencia los mismos preceptos, además de estar vinculados la parte inicial del primero y el último a la negativa en el reconocimiento de perjuicios, por lo que ameritan apreciaciones comunes.

### **PRIMER CARGO**

Denuncia la vulneración indirecta de los artículos 1546, 1987, 1993 y 1994 del Código Civil, así como el 870 del Código de Comercio como producto de errores de apreciación de varios medios de convicción en materia de *«resarcimiento de los perjuicios reclamados y al pago de mejoras al demandante»*, en lo que respecta al contrato de arrendamiento de 9 de abril de 2012, las declaraciones de Diego Eduardo Suárez, Leonardo Sarmiento Martínez, John Alexander Espinel López, Daniel Rocha, José Benicio Chiriví y Adriana María Romero, la experticia y documentos allegados como pruebas adicionales, la falta de contestación de la demanda y la inasistencia a absolver interrogatorios de parte, así como el juramento estimatorio.

Fue así como se tergiversó el contenido del contrato de arrendamiento en los apartes que regulan las mejoras, al extraer de él previsiones no contempladas y concluir que había disposiciones contradictorias, fuera de que las adicionó y cercenó en algunos casos. No se tuvo en cuenta que las supuestas cláusulas contradictorias *«no regulan iguales situaciones de hecho en forma diferente o disímil (lo*

*que sería una contradicción), sino todo lo contrario: regulan situaciones de hecho diferentes», lo que conlleva a un «tratamiento diferenciado, según se trate de la causa o motivo que perturbe la tenencia».*

El párrafo segundo de la cláusula sexta contiene tres situaciones diferentes en cuanto a mejoras: la primera si en los dos años siguientes a la firma del contrato alguno de los arrendadores entraba en proceso de liquidación, en cuyo caso se reconocerían «*sin restricciones ni cualificaciones*»; la segunda reconoce las «*útiles o voluptuosas*» autorizadas y la tercera permite el retiro de las que no. La cláusula séptima solo prevé que el tenedor puede hacer reparaciones necesarias y locativas, mientras en la octava el arrendador autoriza «*todas las “obras y adecuaciones” en los bienes de conformidad con su destinación*». Ya la décimo segunda «*se encarga de ahondar en lo referente a las mejoras hechas por el arrendatario sin autorización del arrendador*». Todas esas previsiones no se contradicen, sino que son armónicas, de ahí que se tergiversó el sentido de lo convenido sobre el particular «*porque le hizo decir que regulaba en forma disímil situaciones de hecho idénticas*».

En cuanto a las cláusulas décimo segunda y décimo cuarta, la primera solo regula las mejoras que se hacen sin autorización y bajo ese contexto debía ser analizada, pero el *ad quem* «*quiso ver allí una regulación de mejoras autorizadas*» para concluir que no daban lugar a pago, lo que no tiene asidero y pasando por alto que tenía preponderancia lo acordado en la cláusula sexta y más en lo que se refería al

reconocimiento de las mejoras no autorizadas, independientemente de que se debieran devolver los predios y sus instalaciones como estaban al momento de la firma, lo que de modo alguno significara que se dejarían de asumir. La segunda se refiere es al «*estado de conservación o deterioro en que deben restituirse los predios*» en caso de terminación del vínculo y no al retiro de las adiciones que se hicieron mientras estuvo vigente, por lo que ninguna incidencia tiene en el tema de mejoras.

La tergiversación del contenido del contrato fue tan garrafal que se dedujo «*equivocadamente, que el arrendador no debía pagar mejoras (útiles, necesarias, voluptuarias) a su arrendatario cuando devolviera el predio (mucho menos cuando la restitución se hace por hechos atribuibles al arrendador)*», así estuvieran autorizadas o el despojo de la tenencia fuera producto de la liquidación de uno de los arrendadores, «*cuando ha debido ser todo lo contrario*».

Un desatino manifiesto también se presentó al no tener por demostrado que la arrendataria fue quien implantó las mejoras, ya que se cercenó el dicho de los testigos referidos, fuera de «*añadirle cosas ajenas o suponerlas*», para concluir «*equivocadamente, que las mejoras en los predios arrendados habían sido realizadas por una persona ajena a la parte demandante, cuando en verdad se trababa de la misma demandante*».

Es así como, según la declaración de Diego Suarez «*quien presentó la demanda, arrendó los predios, hizo mejoras*

*y tenía entrada al predio, era indistintamente una sola persona, que, con independencia del nombre o razón social exacto, pertenecía a lo que él denominó grupo de “Jardines de los Andes” ya que brota de su versión que «no existía distinciones entre las razones sociales de Noria S.A., Altamizal S.A. y Jardines de los Andes, o lo que es lo mismo, los identificara con la misma persona», igual acontece con lo narrado por Leonardo Sarmiento, quien también dejó clara «la época en que tuvo conocimiento que los predios estuvieron arrendados y se realizaron las mejoras, así como aquel tiempo en que el arrendatario fue despojado de tenencia», así como del relato de Alexander Espinel, Daniel Cirino Rocha que al referirse a «Jardines» unas veces «se refería a un «grupo» del cual formaba parte la arrendataria, y otras, como a la arrendataria misma, a quien, sin importar su razón social, asoció e identificó como la demandante, ejecutora de mejoras y quien sufrió el despojo de la tenencia en octubre de 2013», José Chiriví y Adriana María Romero.*

Tales medios de convicción también fueron recortados al catalogar en qué consistieron las mejoras y su clasificación, que, si bien reconoció el Tribunal en un aparte *«todas, como útiles, y páginas más adelante dijese que esas mismas mejoras no eran identificables como «obras útiles», lo cierto es que en la apreciación de ciertas pruebas incurrió en un error de hecho»,* ya que de ellos refulgía que *«fueron necesarias y útiles, en tanto que, amén de conservar, aumentaron el valor bien y no se concretaron solamente en bienes propios que serían luego objeto de venta».*

La experticia fue cercenada ya que el juzgador de segundo grado, a pesar de que se refirió a su existencia, concluyó en contra de lo que allí aparece que las mejoras fueron implantadas por una persona diferente a la arrendataria, que no fue posible establecer si las obras *«fueron útiles o si se emplearon solo en sus bienes propios»* y que no hubo prueba de su cuantía *«aunque posteriormente resaltó que su costo sí estaba respaldado»*.

Frente a la contemplación de la demanda y los hechos objeto de confesión ficta, si bien se tuvo en cuenta que no se contestó la demanda ni se asistió a la diligencia de interrogatorio de parte como se previno al indicar que esas circunstancias eran insuficientes para acreditar perjuicios, en el tema de mejoras *«fueron cercenadas en su contenido objetivo»*, a pesar de que de allí se extraía la prueba de que *«el arrendador-demandado autorizó realizar mejoras (útiles y necesarias)»*, que estas fueron ejecutadas por la arrendataria, su individualización y cuantía, como se extrae de la lectura de los puntos 8, 11 y 12 del relato factual, así como las preguntas tercera a décimo quinta del interrogatorio.

A pesar de que se aludió en varios apartes del fallo al juramento estimatorio, aunque con referencia a los perjuicios, se *«incurrió en protuberante yerro fáctico al contemplarlo, porque le recortó su alcance»*, ya que no se tuvo en cuenta que allí figuraban individualizadas las mejoras y su cuantía.

Finalmente, el *ad quem* *«[i]ncurrió en ostensible yerro de*

*facto» al «recortar el contenido objetivo de los documentos obrantes en el expediente, concretamente, de los 617 folios aportados en la oportunidad para solicitar pruebas adicionales», ya que a pesar de citarlos en el pie de página 73 su valoración se «hizo con limaduras» y sin advertir que «en esos folios estaba probado, de forma clara, quién había pagado las mejoras, cuál era su valor y el carácter útil de estas».*

En el tema de perjuicios, las falencias derivan de la inadecuada contemplación de libelo y *«los hechos objeto de confesión ficta. (Que prueba el daño, su carácter cierto, directo y su cuantía)»*, esto es, los que obran en los numerales 23, 36 y 37, así como las preguntas decimosexta a decimoctava del cuestionario.

Por si fuera poco, también se desatendió el contenido del juramento estimatorio, pues se apreció esa prueba *«pero, restringiendo su contenido real, porque el juramento fue prolífico en la discriminación de cada concepto y su cuantía»*, a saber por daño emergente \$16'060.000 de gastos de transporte, \$1'725.000 por mano de obra, \$254'280.016 de *«diferencia en el costo por compra de flor en las mejoras»*, \$444'380.624 y \$65'002.150 por la *«liquidación del personal de producción y administrativo»* y \$950'268.555 de costos capitalizados, fuera del *«lucro cesante (consolidado): la ganancia frustrada por no vender el cultivo, liquidado a 7 de julio de 2014 (COP \$9.384.743.444)»*.

## **SEGUNDO CARGO**

Acusa afrenta indirecta de los artículos 1546 y 1987 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, que resultaron inaplicados por la comisión de error derecho derivado del desconocimiento de los artículos 191, 197 y 205 del Código General del Proceso.

El desvío ocurrió al desestimar la prueba de confesión respecto de los perjuicios por no contestar la demanda y dejar de comparecer a absolver interrogatorio porque faltaban elementos suasorios que los corroboraran, toda vez que *«una vez configurada la confesión presunta, la misma resulta en una presunción que invierte la carga probatoria de aquel sobre el cual pesa esa inversión, siendo su deber, si quiere derruir sus efectos, aportar prueba en contra de la presunción»*, de ahí que en el caso resultaba innecesaria la reafirmación con otros medios demostrativos ya que *«la inversión probatoria a la que alude esa confesión ficta se configuró»* frente a los tópicos de las preguntas décimo sexta, décimo séptima y décimo octava del interrogatorio, aspectos que ni siquiera fueron infirmados.

## **CONSIDERACIONES**

**1.-** Los alcances de los embates son parciales en la medida que se da por superada cualquier discusión sobre la declaratoria de incumplimiento contractual por la contradictora, establecido en segunda instancia, quedando circunscritas las inconformidades a la negativa a reconocer

las mejoras y perjuicios reclamados. No obstante, es necesario hacer las siguientes precisiones en cuanto al alcance de las reclamaciones elevadas por las gestoras y que delimitan el ejercicio de la Corporación en esta senda extraordinaria:

**a.-)** La acción fue iniciada por Noria S.A. en Liquidación, como arrendataria, y Altamizal S.A., en condición de deudora solidaria, pero las condenas fueron solicitadas únicamente en favor de la primera, razón por la cual ninguna trascendencia tiene la intervención de la firma que actuó en respaldo.

**b.-)** En el contrato base del litigio figuraron como arrendadoras C.I. Parker S.A., en ejecución del Acuerdo de Reestructuración, y Blackrock S.A.S., pero las pretensiones reparatorias solo se persiguen respecto de la última, para cuando ya se encontraba liquidada.

**c.-)** Se indicó en el hecho 4 del libelo que el acuerdo recayó sobre los siguientes predios

<b>Finca El Refugio (Cultivo El Rosal)</b>		
<b>Nombre del predio</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>	<b>Propietario</b>
La Holanda	50N-366118	Blackrock S.A.S.
Esmirna 2	50N-1087427	C.I. Parker S.A.
Esmirna 1	50N-900893	C.I. Parker S.A.
El Refugio 1	50N-20098080	C.I. Parker S.A.
El Refugio 2	50N-20098081	Inversiones Greenberg y Cia S.A.
10 Has en los inmuebles Esmirna o Perea y San Juanito, La Holanda y Los Mochuelos.		ABG Consorcio Inmobiliario S.A.

Finca Calandaima (El cultivo Calandaima)		
Nombre del predio	Matrícula Inmobiliaria	Propietario
El Consuelo 1/Lote 1	156-60676	Blackrock S.A.S.
El Consuelo 2/Lote 2	156-60677	C.I. Parker S.A.
El Consuelo 3/Lote 3	156-60678	C.I. Parker S.A.
El Consuelo 4/Lote 4	156-60679	C.I. Parker S.A.

Lo anterior con la precisión del hecho 1 en el sentido de que el lote de 10.36 Has comprendidas entre los tres predios de mayor extensión denominados “Esmirna o Perea y San Juanito”, “La Holanda” y “Los Mochuelos” estaban en poder de C.I. Parker S.A. «en calidad de arrendataria» de ABG Consorcio Inmobiliario S.A.

**d.-)** El *ad quem* estimó, en relación con el incumplimiento de los deberes de la demandada, que el inferior se equivocó al extenderle a ésta las consecuencias liberatorias de responsabilidad derivadas de la liquidación judicial de la coarrendataria C.I. Parker S.A., siendo que

*(...) refulge palmaria la deshonra por parte de Blackrock S.A.S. del compromiso obligacional atinente a garantizar el uso y goce a Noria S.A. de los inmuebles arrendados que no pertenecían a la empresa en liquidación, si en cuenta se tiene que el acuerdo continuó vigente, con el correlativo deber de seguir acatando las prestaciones que le correspondían a estas empresas, ya que la finalización del acuerdo con ocasión de la liquidación judicial de la otra arrendadora, por disposición legal, solo la cobijó a ella y a sus bienes.*

*Además de lo anterior, materialmente era plausible la prolongación del acuerdo porque los fundos arrendados, cuyo derecho real de dominio no estaba en cabeza de la empresa en liquidación eran perfectamente determinables, para que prosiguiera la ejecución del vínculo con los que no*

*pertenecían a C.I. Parker S.A. en liquidación, máxime cuando por ser la otra arrendadora Blackrock S.A.S., la dueña de varios de ellos conocía su identificación, aunado, en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado entre los litigantes se consagró que hacían parte integral de la convención, los planos topográficos, escrituras y certificados de libertad, contenidos en los anexos 1 y 2, para establecer los linderos y descripción de aquellas heredades, documentos que ciertamente se adjuntaron al negocio, al punto que algunos de ellos aparecen firmados por los contratantes. -se resalta-*

Por lo que salió airosa la primera pretensión principal, toda vez que fue patente

*(...) el desacato de los deberes negociales por parte de Blackrock S.A.S. pues pese a haberse comprometido a librar a la arrendataria de toda turbación o impedimento del goce de los terrenos arrendados, obligación que además de imponerla la ley - numeral 3° del artículo 1982 del Código Civil-, se concertó en el numeral segundo del clausulado octavo del pacto, en contravención de ello, **privó a Noria S.A. de la tenencia de los inmuebles de su propiedad y de los demás que no le pertenecía a la otra arrendadora inmersa en un trámite de liquidación judicial**, los cuales eran perfectamente identificables.*

Tal apreciación, que no aparece rebatida en esta sede, significa que cualquier aspiración reparatoria quedaba circunscrita a los predios determinantes de la desatención de los deberes negociales, como eran los lotes de que era propietaria Blackrock S.A.S. a la fecha de suscripción del contrato (La Holanda y El Consuelo 1, identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-366118 y 156-60676) y los de terceros sobre los cuales no tenía derechos la extinta C.I. Parker, esto es, el fundo “El Refugio 2” con matrícula inmobiliaria 50N-20098081 donde aparecía como dueña Inversiones Greenberg y Cia. S.A.

Por ende, quedaba por fuera de discusión cualquier reparo respecto de los inmuebles “Esmirna 1”, “Esmirna 2”, “El Refugio 1” y “El Refugio 2”, con matrículas inmobiliarias 50N-900893, 50N-1087427, 50N-20098080 y 50N-20098081, porque estaban a nombre de C.I. Parker, además de las 10.36 Has de propiedad de ABG Consorcio Inmobiliario S.A., que si bien no le pertenecían a aquella, las tenía a título de tenencia y entregó en subarriendo, por lo que resultó amparado por los efectos de la liquidación judicial previstos por el *a quo*, a la luz de la interpretación del juzgador de segundo grado.

**e.-)** Se revocó el numeral 5 de la determinación de primera instancia, relacionado con la autorización de «*retiro de los materiales implantados en los predios arrendados, cuya separación no provoque un detrimento*», pronunciamiento frente al cual guardó silencio la censora y prescindió de cuestionar las razones del mismo, por lo que quedó cerrada cualquier discusión al respecto.

**2.-** Abordando el análisis dentro del alcance de la impugnación, precisamente en materia de perjuicios precisó el Tribunal que las gestoras

*(...) reclaman por daño emergente \$1.7747.695.901.oo(sic), de los cuales corresponden: \$16.060.000.oo a gastos de transporte, \$1.725.000.oo a mano de obra de 50 personas para el retiro de inventario, \$254.280.016.oo diferencia en el costo por compra de flor en las semanas 41 a 52, \$444.380.624.oo, mantenimiento y liquidación de personal de producción, \$65.002.150.oo, liquidación de personal administrativo y \$950.268.555.oo, costos capitalizados.*

Sin embargo, se encontró con que esa manifestación era insuficiente porque incumplieron la carga impuesta por el artículo 167 del Código General del Proceso, ya que

*(...) no arrimaron al plenario en las oportunidades procesales pertinentes elemento suasorio que respaldara los anteriores rublos, esto es, con la demanda y con el escrito mediante el cual describieron el traslado de las excepciones, es más en ninguno de estos dos documentos se relacionaron medios de convicción en el acápite de relación de pruebas que respalden los conceptos antes enunciados, ni obran en el extenso cúmulo de elementos de juicio allegados en tales ocasiones.*

De tal manera que a criterio del Colegiado quedaron sin sustento las afirmaciones sobre gastos y utilidades dejadas de percibir, estas porque «no se incorporó al plenario la proyección del estado de pérdidas y ganancias del producto “Rosas” indicado en la demanda» o algún otro elemento de respaldo sobre dicha expectativa, resultando hipotética la estimación al no existir certeza sobre «el promedio de los pedidos negociados, las cifras de las plantas cultivadas, el valor de su venta, los costos que conllevan su laboreo y la utilidad neta que arroja su comercialización».

Agregó que esa falta de acreditación del daño no se suplía con el juramento estimatorio ya que el artículo 206 del Código General del Proceso solo alude a que se constituye en «prueba del monto del perjuicio» pero «no a su causación, por ende, su existencia no exime al demandante probar o acreditar el perjuicio alegado», fuera de que tampoco fueron denunciados «de forma discriminada, de una manera razonada en el escrito introductorio» como exige la norma.

Por último, tampoco se advirtió que cumpliera dicho propósito

*(...) la mera presunción de veracidad de los hechos susceptibles de prueba de confesión por la no contestación de la demanda, por no comparecer a absolver interrogatorio y por no exhibir los documentos pedidos Blackrock S.A.S., debido a que, en los supuestos fácticos contenidos en el escrito primigenio, ni en lo que se pretendió demostrar con la exhibición peticionada por la activa sobre documentos de aquella compañía, puntualmente, hacen alusión a la descripción de los daños patrimoniales, cuyo reconocimiento se implora.*

Y si bien fueron referidos en las preguntas décimo séptima y décimo octava del cuestionario allegado para el interrogatorio a fin de obtener la confesión presunta, dicha «presunción no la reafirma ningún elemento suasorio que dé cuenta de manera general de la generación de los gastos reclamados y la potencial ganancia dejada de percibir por la arrendataria», de allí que «no es prueba con la suficiente idoneidad demostrativa en cuanto a su acaecimiento y extensión para condenar al resarcimiento invocado».

Esa labor de escrutinio denota un examen riguroso de los pedimentos de las gestoras en el libelo y la apreciación objetiva de varios medios de convicción como son el juramento estimatorio y la confesión presunta derivada de la conducta omisiva de su contraparte, los cuales contienen un monto estimado a reparar, pero que resultaron insuficientes para el Tribunal por la ausencia de otros instrumentos de convicción sobre la efectiva causación de dichos perjuicios.

Los reclamos de la opugnadora frente a esa posición se encausan en la parte final del primer cargo acusando errores de hecho por la inadecuada contemplación de los hechos 23, 36 y 37 del libelo y las preguntas decimosexta a decimoctava del cuestionario, así como el desconocimiento del juramento estimatorio, por restringirle su contenido. Ya el segundo cargo se enfila por la senda del yerro de jure al no conferirle a la confesión presunta de su contraparte los efectos de suficiencia para imponer la condena de perjuicios perseguida.

Esa contraposición evidencia el fracaso de los ataques sobre el particular por las dos vías planteadas, puesto que ningún desatino puede endilgársele al *ad quem* por ejercer a cabalidad el deber impuesto por el artículo 176 del Código General del Proceso, al sopesar las pruebas «*en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica*» y con la exposición razonada del mérito que les confirió.

Tan es así que en el pronunciamiento confutado se hace una expresa alusión a los apartes de la demanda que se anuncian desatendidos y las probanzas que se indican indebidamente sopesadas, sin que se vislumbre una desfiguración de su contenido frente al desarrollo argumentativo de la impugnante, consistiendo la disparidad de pareceres en que esta última estima que vistos individualmente eran idóneos para dar paso a la condena perseguida, mientras que el juzgador de segundo grado los encontró insuficientes desde una visión global.

Ningún desacierto se encuentra en cuanto a lo gaseoso de los posibles detrimentos ocasionados por la convocada a juicio como resultado de su incumplimiento, ya que en los referenciados hechos 23, 36 y 37 del escrito introductor solo se limitaron a insistir en que ese comportamiento privó a Noria S.A. «*de obtener la rentabilidad esperada durante el plazo mínimo pactado para la ejecución del contrato*», lo que no desconoció el fallador plural ya que su objeción fue que allí no estaban especificado de forma minuciosa en qué consistieron tales pérdidas, como en efecto acontece.

Igual sucede con las tres preguntas del cuestionario allegado para provocar la confesión de la contraparte, si se tiene en cuenta que con la décimo sexta se buscaba establecer que «*Blackrock S.A.S. incumplió la obligación de librar a la arrendataria Noria S.A. de turbación sobre los predios arrendados*» de su propiedad y con la décimo séptima que dicha situación «*le causó perjuicios a Noria S.A., los cuales se contraen a los costos de desmovilización intempestiva de los predios-cultivos arrendados y a la cesación del lucro que iba a generar el predio-cultivo para la arrendataria durante la vigencia pactada*», mientras que en la décimo octava de forma genérica se afirmó que tales perjuicios «*ascendieron a COP\$1.747.695.901 por daño emergente y COP\$9.384.743.444 de lucro cesante*», pero sin precisar de dónde surgían tales estimativos.

El alcance que se le puede otorgar a esas manifestaciones no discrepa del que se les dio en el fallo, esto es, que a pesar de entender que el comportamiento de

Blackrock S.A.S. pudo generar un detrimento patrimonial a Noria S.A. eso resultaba insuficiente para imponer una condena resarcitoria ante la falta de certeza sobre su efectiva causación, sin que una estimación arbitraria supliera cualquier otro medio que le pudiera servir de respaldo.

Ahora bien, en el aparte del «*juramento estimatorio*» se discriminaron dichos rubros así:

*1. Daño emergente la cifra de mil setecientos cuarenta y siete millones seiscientos noventa y cinco mil novecientos un pesos colombianos {COP\$1.747.695.901} como consecuencia de:*

*a) La suma de COP\$16.060.000 correspondiente a Gasto de Transporte equivalente a setenta y tres (73) viajes.*

*b) Gasto por mano de obra con cincuenta (50) personas para retiro de inventario por valor de COP\$1.725.000,*

*e) Diferencia en el costo por compra de flor en las semanas 41 a 52 equivalente a Cuatro millones tres mil ciento sesenta y nueve (4.003.169) tallos a precio de mercado y no interno, por valor de COP\$254.280.016.*

*d) Mantenimiento y Liquidación del personal de producción, por valor de COP\$444.380.624,*

*e) Liquidación Personal Administrativo, por valor de COP\$65.002.150*

*f) Costos Capitalizados durante el año 2013, por valor de COP\$950.268.555.*

*2. Lucro cesante la cifra de nueve mil trescientos ochenta y cuatro millones setecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos colombianos (\$9.384.743.444), liquidados según estimación para la fecha del 7 de julio de 2014, en la demanda arbitral, como consecuencia del lucro cesante o utilidad dejada de percibir, estimado de acuerdo con la Proyección del Estado de Pérdidas y Ganancias del producto "Rosas", para el contrato sobre los inmuebles arrendados desde el 9 de octubre de 2013 hasta el*

*30 de abril de 2019 para el predio-cultivo El Rosal y hasta el 30 de abril de 2022 para el Predio-Cultivo Calandaima; el modelo incluye todas las variables que se consideran para el negocio de flores, entre otros el detalle de producción, amortizaciones, desperdicio, calidades, precios, ventas por presentación, costos de producción,*

Aunque a primera vista parecieran estar desmenuzados los conceptos que constituyen el daño emergente y el lucro cesante, examinados a cabalidad no pasan de ser datos especulativos e inciertos que carecen de precisión sobre aspectos determinantes para su aceptación, como las zonas concretas de los cultivos “*El Rosal*” y “*Calandaima*» a las que se contraían, si se tiene en cuenta que «*la deshonra por parte de Blackrock S.A.S. del compromiso obligacional*» quedó circunscrita a no «*garantizar el uso y goce a Noria S.A. de los inmuebles arrendados que no pertenecían a la empresa en liquidación*», así como su materialización.

Correspondiendo el daño emergente a erogaciones en que se incurrió como consecuencia del incumplimiento contractual, era necesario que se precisara cuándo se hicieron las mismas, si recayeron en labores adelantadas en los lotes indebidamente restituidos o en los que se entraron a ocupar en reemplazo de ellos para continuar ejerciendo la actividad, con la especificación por unidades de labor, fuera de que se complementara con otros elementos demostrativos que le brindaran peso, lo que no obra en el expediente.

El mismo rigor justificativo se esperaría del lucro cesante, porque las expectativas de utilidad deben estar fundamentadas y considerar variables como la suspensión

intempestiva de labores con la consecuente interrupción de ingresos o la simple merma del beneficio esperado por el cambio de condiciones a posteriori, como parece ser ocurrió en este evento, pero con sustento en información contable y financiera confiable de respaldo.

Eso es así porque, aunque en materia de indemnización de perjuicios rige el principio de reparación integral a la luz del artículo 16 de la Ley 446 de 1998, este no releva al lesionado del deber de demostrar fehacientemente a cuánto asciende el mismo, como se indicó en CSJ SC5142-2020 al memorar que

*(...) aunque el daño debe ser íntegramente indemnizado, ello no significa que la víctima esté liberada de probarlo y fijar su cuantía, pues la Corte tiene dicho que:*

*[c]omo de conformidad con el principio de la necesidad de la prueba (art. 174 del C. de P. Civil), toda decisión judicial debe fundarse en pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, el reconocimiento judicial de una pretensión que tenga como objeto la indemnización de un perjuicio, supone la demostración de todos y cada uno de los elementos que configuran la tutela jurídica de dicha pretensión, incluyendo, por supuesto, el daño, salvo aquellos eventos de presunción de culpa, de conformidad con la doctrina de la Corte, y la presunción de daños de acuerdo con la ley, como en los casos de los artículos 1599 y 1617 num. 2 del C. Civil. Sin embargo, una es la prueba del daño, o sea la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente tutelado, y otra, la prueba de su intensidad, del quantum del perjuicio. De ahí que la doctrina haga alusión al contenido patrimonial del daño para referirse a su intensidad, es decir, a su valor en moneda legal (dinero), como patrón de referencia para determinar la mensura, por cuanto considera que dada su simplicidad y universalidad, es el que más conviene al tráfico de las reparaciones, caso en el cual opera una reparación por equivalencia o propiamente indemnizatoria, por oposición a la reparación natural que implica ‘volver las cosas al estado que tendrían si no hubiera ocurrido el hecho dañoso’” (CSJ SC, 9 agos.*

1999, Rad. 4897).

Quiere decir lo anterior que no se evidencian en esta ocasión los *yerros de facto* denunciados ya que el juzgador de segunda instancia tuvo en cuenta el relato factual y los medios de convicción en que sustenta sus reparos la censora, sin restringirles su alcance y con una ponderación que no se logra socavar con una mera propuesta valorativa alterna ajustada a los propósitos de la impugnante, ya que como se dijo en CSJ SC1819-2019

*[u]na cosa es que un medio de prueba satisfaga los requisitos de regularidad, legalidad, oportunidad, formalidad, pertinencia, conducencia y relevancia, y otra bien distinta es el mérito demostrativo que pueda tener con respecto a un hecho determinado. Eso último no surge de aquellas adjetivaciones del medio probatorio, sino de su contenido y alcance natural y jurídico para transmitir conocimiento de un hecho dentro del proceso judicial.*

Las deficiencias demostrativas ni siquiera se entienden superadas con el error de derecho que en cargo aparte se le endilga al *ad quem* en relación con las preguntas décimo sexta a décimo octava del cuestionario que no absolvió la demandada, puesto que las normas probatorias que se enuncian infringidas, esto es, los artículos 191, 197 y 205, no fijan una regla en virtud de la cual en materia de perjuicios la confesión presunta se constituya en un medio de convicción suficiente para imponer una condena sobre el particular, cuando lo que está en juego es su cuantificación.

Dichos preceptos consagran en su orden los requisitos para que opere la confesión (art. 191), la advertencia de que

«*toda confesión admite prueba en contrario*» (art. 197) y las consecuencias para la parte que no comparece a absolver el interrogatorio escrito en el sentido de que «*harán presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen las preguntas asertivas admisibles*», con la precisión de que «*si las preguntas no fueren asertivas o el hecho no admitiere prueba de confesión*» tal comportamiento elusivo solo se apreciará «*como indicio grave en contra de la parte citada*» (art. 205 primer y último inciso).

Pues bien, ya sea que se cataloguen los interrogantes del cuestionario como susceptibles de confesión o que simplemente constituyan un «*indicio grave*» frente a la parte que no comparece a declarar, en cualquier evento deben ser contrastados con los demás elementos de prueba recaudados al tenor del tantas veces referido artículo 176 del Código General del Proceso, precisamente por la posibilidad de infirmación de la primera y la forma como deben apreciarse los segundos a la luz del artículo 242 *ibídem*.

De todas maneras, ni siquiera podría decirse que los cuestionamientos sin respuesta en que se cimenta el reclamo de la opugnadora, tuvieran el alcance de confesión sobre el monto de los perjuicios ocasionados, ya que ese aspecto en concreto estaría solo en la pregunta décimo octava al indicar de forma genérica que Blackrock S.A.S. tenía conocimiento de que el daño emergente ascendió a \$1.747'695.901 y el lucro cesante a \$9.384'743.444, lo que no cumple con el supuesto del numeral 5 del artículo 191 que exige para dar por confeso algo que «*verse sobre hechos personales del*

*confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento».*

Tratándose el perjuicio de erogaciones por traslado y pérdidas operativas en el desempeño de actividades propias de Noria S.A., en las cuales ninguna participación directa tenía la arrendadora, no existe razón para entender que un representante legal de ésta o sus continuadores estuvieran enterados sobre su causación y monto, como se concluyó en CSJ SC040-2023 al memorar

*(...) que al tenor del precepto 191 ejusdem, para que se estructure el mencionado medio persuasivo se requiere, entre otras cosas, que «verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento», presupuesto que no se cumple en este caso, por cuanto los eventuales perjuicios que se hayan causado a la demandante no son hechos personales de los demandados, ni de los que tengan o deban tener conocimiento, es más, quien si no la demandante puede saber en qué medida y extensión fue agraviada con los hechos que estima generadores de responsabilidad.*

En resumen, ningún reproche admite que a pesar de considerar el *ad quem* la posible «*confesión presunta*» por el contenido de «*las preguntas décimo séptima y décimo octava contenidas en el cuestionario aportado para establecer la confesión presunta de los demandados que no concurrieron a absolver interrogatorio*», le restara mérito porque «*tal presunción no la reafirma ningún elemento suasorio que dé cuenta de manera general de la generación de los gastos reclamados y la potencial ganancia dejada de percibir por la arrendataria*» quedando reducida a un mero «*indicio grave*» sin respaldo.

Dicho proceder no resulta caprichoso ni arbitrario ya

que concuerda con el criterio decantado por la Corporación sobre la necesidad de precisión y certidumbre que debe emanar del caudal probatorio al imponer condenas para indemnizar los perjuicios derivados del incumplimiento contractual, como se indicó en CSJ SC 27 mar. 2003, rad, C-6879, al memorar que

*[l]a existencia de un contrato válidamente celebrado, la lesión o menoscabo que ha sufrido el demandante en su patrimonio y la relación de causalidad entre el incumplimiento imputado al demandado y el daño causado, son los elementos que estructuran la responsabilidad contractual.*

*Empero, no siempre el incumplimiento contractual conlleva el resarcimiento de perjuicios, porque como desde antaño lo ha sostenido la doctrina de la Corte, “para condenar al pago de perjuicios, el juzgador debe tener ante sí la prueba de que el reo se los ha causado al actor, pues ellos son la sujeta materia de la condena, y sabido es, por otra parte, que, aunque el incumplimiento es culpa y ésta obliga en principio a indemnizar, bien puede suceder que no haya dado lugar a perjuicios, que no se los haya causado a la otra parte, y no sería lógico condenar a la indemnización de perjuicios inexistentes” (Sentencia de 13 de octubre de 1949 LXVI, 625) .*

*Por eso, cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2° del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. Significa esto que el daño susceptible de reparación debe ser “directo y cierto” y no meramente “eventual o hipotético”, esto es, que se presente como consecuencia de la “culpa” y que aparezca “real y efectivamente causado” (Cfr. Sentencias de 26 de enero de 1967 (CXIX, 11-16) y 10 de mayo de 1997, entre otras).*

Lo que coincide con la CSJ SC 4 jul. 2002, rad, 6461, según la cual

*(...) a quien pretende el resarcimiento en mención, le corresponde demostrar, en todo caso, el daño cuya reparación deprecia y su cuantía, porque la condena por tal concepto no puede superar el detrimento patrimonial que en realidad se le haya irrogado a la víctima. “Y como el incumplimiento –ha dicho la Corte- de una obligación no irroga siempre perjuicios al acreedor y casos hay en los que incluso le proporciona beneficios, obvio es concluir que el perjuicio no es un efecto forzoso del incumplimiento, ni una presunción de él. Por eso, como regla general, quien demanda la indemnización de perjuicios debe demostrar que se le causaron, tal como se deduce de los artículos 1617 y 1599 del Código Civil, relativos a la mora en el cumplimiento de una obligación dineraria y al pago de una obligación con cláusula penal, respectivamente, que, de manera excepcional, consagran dos casos en que esa presunción es posible, ratificando de paso el fundamento de la regla general.” (Cas. Civ. 478 de 12 de diciembre de 1989).*

Incluso en un caso que guarda simetría por la naturaleza del vínculo entre las partes, en CSJ SC 11 feb. 1992, se resaltó como

*(...) la indemnización de perjuicios deprecada como consecuencia del incumplimiento del contrato, no se abre paso porque el actor no demostró el daño o perjuicio recibido como resultado del impedimento que tuvo de gozar la cosa arrendada, pues se limitó en el hecho 17 de la demanda a fijar su monto sin expresar en - qué consistió el daño, cuando conforme se ha dicho en reiterada jurisprudencia el incumplimiento y consiguiente resolución por sí solos no dan base para la condena al pago de perjuicios.*

*(...)*

*"Pero eso no es todo. Del mismo modo es indispensable que se indique cuáles son esos perjuicios y cuánto valen, si en este último caso se pretende que la condena se haga en suma determinada. En efecto, la Corte ha dicho: 'Esta disposición, también excepcional se refiere al artículo 1599 del C. Civil, hace ver por su lado que la regla general es la antedicha, esto es que quien demanda que se le indemnice perjuicios debe demostrar que se le han causado, cuáles son y cuánto valen ( LXVI, 2077, 625.)'".*

**3.-** En materia de mejoras su denegatoria devino de varias apreciaciones independientes del Tribunal exponiendo como principal razón que de la lectura del contrato de arrendamiento y más concretamente lo que sobre el tema contemplan de forma contradictoria el parágrafo segundo de la cláusula sexta, el numeral 2 de la séptima, el 3 de la octava y el contenido de las cláusulas décima segunda y décima cuarta, la arrendataria podía ejecutar a su discrecionalidad obras asentidas y no, sin que se le impusiera *«a la arrendadora el deber de reconocer el pago de las útiles»* y *«las efectuadas por la arrendataria, sin autorización serán propiedad de ella, y a la terminación de la convención por cualquier causa podrá retirarlas»*, fuera de que *«las adicionales, entendidas estas como las adecuaciones consentidas no motivarán pago alguno, por lo que en el evento que la arrendadora no esté interesada en las construcciones, el predio y sus instalaciones deben devolver como estaban al momento de la firma del negocio»*. De ahí coligió que *«la intención de los contratantes, dada la insistencia de devolver las heredades en las condiciones que se encontraban al inicio del contrato, era que no existía en la arrendataria el expreso compromiso de abonarlas»*, lo que lo relevaba *«del examen de la experticia arrimada al juicio para acreditar las mejoras efectuadas»*.

Como segundo argumento de peso y de estimar que la contradictoria estuviera compelida al *«pago de las obras de carácter útil ejecutadas, conforme lo ordena el artículo 1994 del Código Civil, así como que los gastos causados con ocasión de tales expensas de esa naturaleza asentida no son*

*potestativos, ni admiten pacto en contrario de lo previsto en la ley», tampoco sería posible reconocerlas ya que los testimonios de Diego Eduardo Suárez, Leonardo Sarmiento Martínez, John Alexander Espinel López, Daniel Rocha, José Benicio Chiriví y Adriana María Romero, «de manera concordante advirtieron que las mismas fueron plantadas por Jardines de los Andes, sujeto ajeno a este litigio y respecto de quien no se acreditó vínculo legal alguno con las promotoras que las faculte a reclamar en su nombre».*

En complemento de lo anterior, a pesar de encontrar respaldo documental de algunos conceptos relacionados a título de mejoras *«como mano de obra, piezas de maquinaria, entre otros»*, estimó el sentenciador que *«no son identificables si se emplearon en las obras útiles, cuyo reconocimiento se implora, o en los bienes propios y en la actividad comercial que desarrolla la arrendataria demandante»* y eso impidió *«dotar de idoneidad demostrativa el dictamen allegado por la parte activante, así no se hubiera controvertido por la contraparte y cumpla con los lineamientos del artículo 226 del Código General del Proceso»*.

Quiere decir que no se desconoció la implantación de mejoras, sino que se encontraron dos obstáculos para reconocerlas a quien solicitaba su reembolso: i) la inexistencia del deber de la arrendadora de asumir su costo según lo pactado y ii) que quien asumió tales conceptos fue un tercero ajeno a la litis según los testimonios, fuera de que los comprobantes allegados para demostrar que los asumió la inquilina no precisaban que esos insumos se hubieran

empleado en los lotes arrendados. En ambos casos se frustraba de entrada cualquier análisis a la experticia que no servía para superar las anteriores dificultades.

La discordancia de la recurrente por medio de los yerros de facto endilgados sobre ambas apreciaciones del *ad quem* se analiza por separado, al resultar excluyente la primera de la segunda, por lo que de permanecer incólume la inicial cualquier reparo adicional frente a la otra sería infructuoso, así:

**a.-)** Objeta la interpretación que se hizo del contrato de arrendamiento base de la acción porque el clausulado trata de manera disímil el tema de las mejoras sin que se pueda predicar confusión entre unas estipulaciones que tratan aspectos diferenciales y autónomos.

Encasillado el reclamo a la devolución intempestiva de los lotes “La Holanda”, “El Consuelo 1” y “El Refugio 2”, identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-366118, 156-60676 y 50N-20098081, los dos primeros de los cuales era propietaria Blackrock S.A.S. y el último de Inversiones Greenberg y Cia. S.A., como dedujo el Tribunal y no es refutado por la opugnadora, era respecto de estos que se debían analizar las adecuaciones y obras constitutivas de mejoras cuyo reconocimiento se planteó como pretensión consecencial del incumplimiento declarado, al margen de la condición de arrendadora solidaria endilgada a la demandada.

Esa delimitación, en principio, daría razón al reparo de que se analizó el segundo párrafo de la cláusula sexta a la par del resto de las estipulaciones, a pesar de que trataba una situación concreta que lo diferenciaba, pero esto no logra incidir en lo resuelto en segunda instancia ya que tal apreciación conduce a un efecto contrario al perseguido por la inconforme, puesto que de su tenor literal dicho acuerdo específico se ceñía a los inmuebles recibidos en arrendamiento de C.I. Parker S.A., que quedaron por fuera del escudriñamiento, y no le eran extensivos a los demás que si eran materia del pleito, a saber

*En, caso de que C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración entre en proceso de Liquidación dentro de los dos (2) años siguientes a la firma del presente contrato, ya sea por voluntad propia o por determinación de Entes del Estado, y que esta determinación perturbe, impida, limite, restrinja el uso o que obligue la restitución del inmueble al arrendatario de los predios Cultivo El Rosal: Aut Medellín km 18, Vagones Barrio San Jose Mun El Rosal; Cultivo Calandaima: vía Rosal-Faca km 2 entrada Los Moyos mun. Facatativá y Esmirna o Perea y San Juanito, La Holanda y Los Mochuelos, que cuentan con un área aproximada de 10 hectáreas, que C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración tomo en arrendamiento con ABG Consorcio Inmobiliario S.A., Los Arrendadores reconocerán a partir de la fecha de entrega por El Arrendatario, las Mejoras que se motiven con motivo de no poder hacer uno en forma libre y plena de la totalidad de los Predios registrados en éste Parágrafo, por el tiempo que falte para terminar el presente contrato. Las mejoras Útiles o Voluptuosas se. reconocerán, siempre que hayan sido autorizadas por Los Arrendadores. Se excluyen de lo previsto en este Parágrafo, las mejoras que puedan ser retiradas por El Arrendatario (sic).*

El convenio de reconocimiento de mejoras necesarias y las «útiles o voluptuosas» autorizadas solo se predicó de «los Predios registrados en éste Parágrafo», que no eran otros que

los que se debieran restituir como consecuencia de la liquidación voluntaria u obligatoria de C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración dentro de los dos años siguientes a la firma del contrato de arrendamiento, lo que no comprendía a los lotes recibidos a título de tenencia que figuraban a nombre de Blackrock S.A.S. y el de Inversiones Greenberg y Cia. S.A.

Esa precisión guarda concordancia con el argumento que condujo al *ad quem* a revocar parcialmente el fallo de primer grado y acceder a la «*pretensión primera principal*», puesto que la terminación de los contratos de tracto sucesivo en virtud del numeral 4° de la Ley 1116 de 2006 únicamente

*(...) opera por ministerio del ordenamiento jurídico para la empresa que es parte contractual, inmersa en el trámite liquidatorio; sin embargo, tal decaimiento no ocasiona el abatimiento de todo el convenio para los restantes intervinientes, porque, por disposición legal, el finiquito de la relación se da, de forma exclusiva, para la firma en liquidación, sin que los efectos jurídicos de tal proceso sean extensivos para los demás sujetos que se encuentran vinculados al aludido convenio, por lo que dicha culminación no los liberará a estos de sus obligaciones.*

En consecuencia, el contenido del párrafo segundo de la cláusula sexta ninguna incidencia tenía para el caso y resultaba infructuoso concatenarlo con el resto del contrato en lo que se refería a los inmuebles cuya entrega determinó el incumplimiento de los deberes de la contradictora, puesto que del compromiso a reconocer algunas mejoras quedaban excluidas aquellas que se instalaran en los predios ajenos a los que expresamente se refirió y que se regirían por el clausulado restante.

No obstante, esa pifia resulta intrascendente frente a la confusa redacción de la cláusula décima segunda que se refería concretamente al tema de «mejoras» en estos términos:

*Décima Segunda – Mejoras. El Arrendatario podrá hacer mejoras a los predios sin la autorización de Los Arrendadores, con las limitaciones del Parágrafo Segundo de la Cláusula Sexta. Las mejoras hechas por el Arrendatario serán propiedad de este, quien al momento de la terminación del contrato por cualquier causa las podrá retirar lo que desde ya aceptan Los Arrendadores. En todo caso El Arrendatario se obliga a dejar el cultivo y las instalaciones que hacen parte del mismo, en buen estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce del mismo. Para el caso de las matas o plantas cultivadas en la actualidad en Los Predios no deberán ser entregadas en el mismo estado en que se reciban, al momento de la terminación del contrato, se entiende que por el paso de los años desaparecieron y las nuevas plantas o/y matas que sean sembradas por El Arrendatario serán de su propiedad. Las construcciones adicionales que hagan por El Arrendatario, podrán ser recibidas por Los Arrendadores, **sin que motive pago alguno**. Si estos no estuvieren interesados en dichas construcciones, el Arrendatario tendrá la obligación de levantar las construcciones y obras realizadas y devolver los predios y sus instalaciones como estaban al momento de la firma del contrato, con la salvedad de las matas y/o plantas. -negritas adrede-*

La alusión a las «limitaciones del Parágrafo Segundo de la Cláusula Sexta» tiene su razón de ser en lo previamente consignado y es que los lotes recibidos por cuenta de C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración se regían por lo allí contemplado, por lo que su alcance comprendía los restantes, en los que si bien se previó la posibilidad de implantar mejoras aún «sin la autorización de Los Arrendadores» esto no conllevaba su reembolso, sino la precisión de que al ser «hechas por el Arrendatario serán propiedad de este», quien podría desistir de retirarlas sin que

por ello se «*motive pago alguno*».

Lo complejo de la redacción justifica el proceder del Colegiado al aplicar las normas de interpretación de los contratos, sin que luzca arbitraria ni desacertada, mucho menos exótica, la conclusión a la que se llegó en el análisis conjunto de las restantes cláusulas que tuvieran incidencia sobre el tema, esto es, los numerales 2 de la séptima y 3 de la octava, así como la décima cuarta, en el sentido de que

*(...) atendiendo la naturaleza del contrato de arrendamiento, lo definido en relación con las mejoras y las condiciones de restitución del predio, no se aviene contradictorio o descabellado inferir que quedaba abierta la posibilidad para la arrendataria de ejecutar a su discrecionalidad obras, asentidas -numeral 3° de la cláusula octava- y no -cláusula décimo segunda-, en los terrenos requeridas para efectivizar la destinación de los mismos, sin que le imponga a la arrendadora el deber de reconocer el pago de las útiles, si en cuenta se tiene que una de las disposiciones posteriores impone que las efectuadas por la arrendataria, sin autorización serán propiedad de ella, y a la terminación de la convención por cualquier causa podrá retirarlas. En cuando a las adicionales, entendidas estas como las adecuaciones consentidas no motivarán pago alguno, por lo que en el evento que la arrendadora no esté interesada en las construcciones, el predio y sus instalaciones deben devolver como estaban al momento de la firma del negocio -cláusula décimo segunda-.*

*Tan así que una de las disposiciones continuas, específicamente, la décimo cuarta, contempla que una vez ocurrida la casual de terminación de la convención, la arrendataria tiene la obligación de “...entregar los predios arrendados ... en el mismo estado en que los recibió...”, lo que significa que al terminar el vínculo, según lo expresamente pactado, se debían devolver las heredades libres de cualquier obra extraña a las que existían al momento en que lo recibieron, si la arrendataria no estaba interesada en conservarla, pues se insistió en el deber contractual de restituir las heredades en el mismo estado en que fueron entregadas inicialmente.*

Si bien ese ejercicio lo hizo para dilucidar la

contradicción que pudiera existir con el «*parágrafo segundo del clausulado sexto*», el hecho de que aquel en realidad regulara una situación ajena a la que quedaba reducida la discusión no le resta mérito ni valor, porque en últimas esclarecía el panorama frente a lo convenido en relación con los predios que puso a disposición Blackrock S.A.S. y cuya devolución anticipada dio origen a la contienda.

Ahora bien, la labor de hermenéutica comercial del juzgador de segunda instancia no logra ser derruida por la propuesta ajustada a los intereses de la censora en el sentido de «*la especialidad y preponderancia de la Cláusula Sexta aun tratándose mejoras no autorizadas, concretamente su Parágrafo Segundo*», si como ya se dejó expuesto, a pesar de que regula de forma diferenciada la temática, su alcance no cobijaba los predios que fueron obligados a desocupar injustificadamente con anticipación.

Precisamente, como el sustento del discurso de la inconforme se aleja del querer de las contratantes conforme a las estipulaciones convenidas y el conocimiento que tenía la arrendataria de la posibilidad de entrega anticipada de los inmuebles que tenía por cuenta de C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración, lo que condujo a una seguridad en su beneficio solo respecto de ellos, eso quiere decir que la conclusión del fallo confutado en lo que se refiere a los demás permanece incólume.

Y no podría decirse que el estudio sobre el reconocimiento de mejoras debía ser generalizado en relación

con todos los inmuebles comprendidos dentro del contrato de arrendamiento, puesto que la acción no se dirigió con ese exclusivo fin, sino para declarar el incumplimiento de la demandada al permitirle la perturbación de la tenencia de los inmuebles que no estaban afectados por la terminación anticipada en los términos del numeral 4° de la Ley 1116 de 2006, a los que quedaban circunscritas las pretensiones consecuenciales de indemnización de perjuicios y reclamo de adecuaciones.

A lo anterior se suma que el planteamiento de la recurrente solo constituye una lectura ajustada a sus intereses, desconociendo el alcance de la revocatoria parcial de la determinación de primer grado y el reconocimiento del incumplimiento contractual de la demandada, que acoge de forma irrestricta, ajustado a la *«deshonra por parte de Blackrock S.A.S. del compromiso obligacional atinente a garantizar el uso y goce a Noria S.A. de los inmuebles arrendados que no pertenecían a la empresa en liquidación, (...) ya que la finalización del acuerdo con ocasión de la liquidación judicial de la otra arrendadora, por disposición legal, solo la cobijó a ella y a sus bienes»*, lo que ameritaba del *ad quem* dilucidar el querer confusamente expresado de los contratantes en dicho evento, como en efecto hizo, que para ser debatido por la senda indirecta solo alcanza éxito si se patentiza un desvío garrafal entre lo convenido y las conclusiones extraídas para definir la litis, ya sea por invención de cláusulas, ignorar las existentes o desfigurarlas, lo que aquí no se advierte.

En ese sentido, como se indicó en CSJ SC 11 jul. 2005, rad. 7725,

*(...) como la interpretación que el juez hace de un negocio jurídico es asunto de hecho que compete a su discreta autonomía, con insistencia se ha expuesto que la conclusión a que en esa tarea llegue “no es susceptible de modificarse en casación, sino al través de la demostración de un evidente error de hecho que ponga de manifiesto, palmaria u ostensiblemente, que ella es de tal alcance que contradice la evidencia”, ya sea porque el fallador “supone estipulaciones que no contiene, ora porque ignore las que ciertamente expresa, o ya porque sacrifique el verdadero sentido de sus cláusulas con deducciones que contradice la evidencia que ellas demuestran”(G. J., t. CXLII, pag.219), hipótesis en las cuales el error del juzgador lo puede conducir a quebrantar disposiciones de derecho sustancial por aplicación indebida, pues en tal supuesto podría estar dirimiendo el conflicto con base en preceptos que no regulan la especie litigiosa o con falta de aplicación de las normas pertinentes.*

*Es palmario, entonces, que en los eventos en que surja un conflicto a propósito de la comprensión que ha de dársele a un contrato, a su cumplimiento o incumplimiento, la valoración que haga el sentenciador es una cuestión fáctica que el legislador confía a su discreta autonomía, de donde se desprende que el juicio que al respecto edifique es susceptible de echarse a pique únicamente en la medida en que brille al ojo que el alcance que le otorgó al respectivo negocio es absolutamente diferente del que ciertamente surge de su propio contenido, y no en los eventos en que se requiera efectuar complicados esfuerzos analíticos o cuando entre varias interpretaciones lógicas y razonablemente posibles, el juzgador escogió una de ellas.*

**b.-)** Como se anunció de antemano, el fracaso de los cuestionamientos al principal motivo para negar el reconocimiento de mejoras cierra cualquier discusión sobre la materia, por cuanto el otro argumento esgrimido sobre la falta de comprobación de que fueron impuestas por cuenta de la arrendataria y su determinación, se hizo de forma complementaria y en gracia de discusión de lo anterior.

No obstante, los embates de la opugnadora sobre el particular también constituyen sugerencias valorativas de los medios de prueba a manera de alegato de instancia, en la medida de que admiten lo que extrajo el Tribunal sobre ellos, pero con nuevas propuestas temáticas que, en vez de patentizar una equivocación manifiesta de éste, deja traslucir deficiencias en el planteamiento del litigio atribuibles a ella.

En su esbozo la censora admite, como lo señala el fallo, que los testigos indicaron que aquellas *«fueron plantadas por Jardines de los Andes»* y ningún esfuerzo hace para desvirtuar el que era *«sujeto ajeno a este litigio y respecto de quien no se acreditó vínculo legal alguno con las promotoras que las faculte a reclamar en su nombre»*, pero busca enderezar dichas atestaciones bajo el pretexto de que los deponentes *«en su entender aprecian a «Jardines de los Andes» como Noria S.A., les tratan indistintamente como grupo, parte demandante, arrendataria, ejecutora de mejoras y desposeída de tenencia»*.

Una sugerencia de ese orden conlleva la inclusión sorpresiva de una circunstancia ajena a la pendencia, esto es, la existencia de un conjunto de personas jurídicas íntimamente relacionadas y que actuaban como si fuera una sola, lo que encaja dentro del concepto de grupo empresarial al tenor del 28 de la Ley 222 de 1995<sup>14</sup>, sin que el relato

---

14 Habrá grupo empresarial cuando además del vínculo de subordinación, exista entre las entidades unidad de propósito y dirección (...) Se entenderá que existe unidad de propósito y dirección cuando la existencia y actividades de todas las entidades persigan la consecución de un objetivo determinado por la matriz o

factual o el dicho de los testigos permita establecer que así fue ni mucho menos sus alcances, de ahí que no estaban dados los supuestos para que la manifestación expresa y consciente de los declarantes en el sentido de que quien asumió los costos de mejoras en los predios comprometidos fue «*Jardines de los Andes*», llevara implícito el entendimiento de que la misma y Noria S.A. fueran una misma empresa con doble denominación, que la una estuviera subordinada a la otra o que hacían parte de un conglomerado económico.

De tal manera que, independientemente de la conexidad que hubiera entre «*Jardines de los Andes*» y Noria S.A., que ni siquiera fue esbozado en el libelo, eso no quiere decir que fueran una sola persona jurídica o que alguna resultara continuadora de la otra, mucho menos que el que una de ellas tuviera participación accionaria en la otra generara tal identidad, ya que al tenor del inciso segundo del artículo 98 del Código de Comercio «[l]a sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados».

Además, muy al contrario de lo que expone la inconforme, lo que narran los testigos es indicativo de que tenían conocimiento de que a pesar de la relación que existiera entre «*Jardines de los Andes*» y Noria S.A., la que hizo las erogaciones fue la primera, independientemente de quien figurara como arrendataria, conocimiento que deriva

---

controlante en virtud de la dirección que ejerce sobre el conjunto, **sin perjuicio del desarrollo individual del objeto social o actividad de cada una de ellas** -se resalta.

del vínculo que tenían con ella Diego Eduardo Suárez<sup>15</sup>, Leonardo Sarmiento Martínez<sup>16</sup>, John Alexander Espinel López<sup>17</sup>, Daniel Rocha<sup>18</sup>, José Benicio Chiriví<sup>19</sup> y Adriana María Romero<sup>20</sup>. Es de resaltar que ninguno de ellos hizo referencia directa a Noria S.A. y solo fue traída a colación por los apoderados en sus cuestionamientos.

Por lado alguno figuró «*Jardines de los Andes*» como demandante y ni siquiera se dispuso su vinculación como litisconsorte por activa, ya que la única figuración que aparecía de dicha firma era la mención en la comunicación de 30 de marzo de 2012 donde el apoderado de ABG Consorcio Inmobiliario informaba a «*C.I. Noria S.A. y/o C.I.*

---

**15** Al ser preguntado sobre algún vínculo laboral con Altamizal S.A. o con Noria S.A. en liquidación, contesto «*yo trabajaba desde el año 2009 tal vez, al 2015 yo trabajaba para Jardines de los Andes y ese grupo constituía nueve fincas y dentro de esas nueve fincas estaba Altamizal y estaba Calafate*». Audiencia de instrucción archivo 54 del cuaderno de primera instancia del expediente digitalizado, min 16:37.

**16** Frente al mismo cuestionamiento señaló que «*Yo fui empleado de Jardines de los Andes, puntualmente me contrataron para trabajar en la compañía en la finca Parker y Calandaima*». Ibídem 15 min 1:25:40.

**17** Al informar sus datos personales expresó ser ingeniero de sistemas y laborar para ese momento para «*Jardines*» como desarrollador de software. Id 15, min 2:02:37.

**18** Expreso al comenzar su relato que «*En este momento trabajo con las fincas de Jardines de los Andes que hacen parte de una de las fincas de ellos y con CI Parker también trabajé hace mucho tiempo directamente cuando era CI Parker en su momento una empresa dedicada al cultivo de flores*». Id 15, min 2:19:52.

**19** Expuso que «*trabajé, pues yo sabía que era el grupo Jardines de los Andes, yo trabajaba a nombre de Jardines de los Andes, que es el grupo. Yo trabajé con ellos en 1986, 76 perdón, hasta 1983 como empleado directo de la compañía. Yo trabajé allá como jefe de mantenimiento de la compañía*». Id 15, min 2:38:40.

**20** Manifestó que «*En el 2012, me acuerdo, pues digamos que CI Parker tuvo que terminar como su operación. Yo estaba en ese momento como jefe de gestión humana y Jardines de los Andes arrendó Parker, no sé exactamente qué predios, pero arrendó a Parker para, como para iniciar su operación, porque querían expandir en temas de rosas. Yo estuve en esa transición durante el proceso en el que Jardines tomó Parker y Parker le entregó a Jardines los terrenos y la operación. Jardines me contrató a mi para administrar ese periodo de cambio en Parker en la finca el Refugio y en Calandaima*». Audiencia de instrucción archivo 55 del cuaderno de primera instancia del expediente digitalizado, min 3:50.

*Jardines de los Andes S.A.» la aceptación de que pagaran el canon de arrendamiento por cuenta de C.I. Parker S.A. como arrendataria de los predios «Esmira o Perez, San Juanito y La Holanda», pero advirtiéndoles que esta última conservaría tal calidad<sup>21</sup>.*

Por ende, ninguna razón había para que el juzgador de segundo grado extrajera conclusiones de que se trataba de una misma persona jurídica, por lo que resulta lógica su deducción de que las *«declaraciones impiden la prosperidad de las mejoras reclamadas, en tanto, dichos deponentes de manera concordante advirtieron que las mismas fueron plantadas por Jardines de los Andes, sujeto ajeno a este litigio y respecto de quien no se acreditó vínculo legal alguno con las promotoras que las faculte a reclamar en su nombre»*.

**c.-)** La contundencia de los dos argumentos anteriores justificaba sin discusión que no se escudriñara el dictamen pericial allegado por las gestoras, como se expreso de manera consciente en el fallo, ya que su contenido no tenía el poder de modificar ninguno de ellos, máxime cuando la información suministrada por el auxiliar era la que le reportaba a conveniencia quien encomendó el encargo, que estaba revaluada a cabalidad con los demás medios de convicción sopesados.

Irrelevancia que también se daba en el examen de la documental que se dice indebidamente apreciada *«por*

---

<sup>21</sup> Anexo cinco del contrato de arrendamiento que celebró Noria, en calidad de arrendataria, con Parker S.A.y Blackrock S.A.S., como arrendadoras. Fl. 101 cno.1

*recortar el contenido objetivo de los documentos obrantes en el expediente, concretamente, de los 617 folios aportados en la oportunidad para solicitar pruebas adicionales que reposan en el expediente en la carpeta bajo el nombre «07DescorrenTraslado» y respecto de la cual precisó el Tribunal que «no son identificables si se emplearon en las obras útiles, cuyo reconocimiento se implora, o en los bienes propios y en la actividad comercial que desarrolla la arrendataria demandante».*

De todas maneras, tal desatino ni siquiera se logra desvirtuar en forma en el escrito de sustentación de la impugnación extraordinaria, donde solo se insiste en su presencia en el expediente, pero sin profundizar en el contenido para no dejar dudas de que los comprobantes expedidos a nombre de Noria S.A. correspondían a erogaciones únicamente vinculadas a los predios objeto de discordia.

**4.-** Toda vez que la labor del *ad quem*, al no acceder a las pretensiones encaminadas al resarcimiento de perjuicios y el reconocimiento de mejoras implantadas en los predios que se vio obligada a entregar Noria S.A., en virtud del incumplimiento de los deberes de Blackrock S.A.S., se mantiene enhiesta frente a las objeciones de la vencida, que distan mucho de hacer visible la incursión de una equivocación manifiesta en la valoración de los medios de convicción por los errores de hecho y derecho enunciados, se despacharan adversamente los cargos.

**5.-** Conforme al inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, habrá de imponerse a la cesionaria el pago de las costas procesales en el trámite de la impugnación extraordinaria, y para la tasación de las agencias en derecho, se tomará en cuenta la réplica de Pink E.U. en liquidación y Harry Christopher Davidson Saavedra.

#### **IV.- DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia de 15 de julio y su adición de 1° de agosto, ambas de 2022, proferidas por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso declarativo de Noria S.A. en Liquidación y Altamizal S.A., quienes cedieron sus derechos litigiosos a que Calafate S.A.S., contra Blackrock S.A.S. y al que fueron vinculados como litisconsortes de esta última CI Parker S.A. en liquidación judicial, Pink E.U. en liquidación, Harry Christopher Davidson Saavedra, Michael Davidson Arias, Patrick Davidson Arias, Lorna Greiffenstein, Eduardo Lázaro Holguín Ramírez y Henry Velásquez.

Costas a cargo de la impugnante y a favor de los litisconsortes Harry Christopher Davidson Saavedra y Pink E.U. en liquidación.

Inclúyase por concepto de agencias en derecho el equivalente a diez salarios mínimos legales mensuales

vigentes que fija el Magistrado Ponente.

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

**NOTIFÍQUESE**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidente de Sala

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUÍS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**