

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado Ponente

SC5671-2018

Radicación n° 11001-02-03-000-2017-02829-00

(Aprobado en sesión del veinte de junio de dos mil dieciocho)

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-

Procede la Corte a dictar sentencia anticipada, escrita y por fuera de audiencia, con el fin de desatar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por **CÉSAR AUGUSTO ESTEFAN UPEGUI**, respecto de la sentencia proferida el 26 de febrero de 2015 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, dentro del proceso ordinario que el recurrente adelantó frente a la **SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A. (AIRPLAN S.A.)**.

I. ANTECEDENTES

1. En el mencionado proceso, cuyo trámite se ventiló en primera instancia ante el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín, el señor César Augusto Estefan

Upegui pretendió que se declarara que las mejoras construidas en el hangar 80 ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera de esa ciudad, tienen el carácter de necesarias, y como consecuencia de ello, que se condene a la Sociedad Operadora de Aeropuertos Centro Norte S.A. –Airplan S.A., al pago efectivo de las mismas por valor de \$207.660.000.00, más los intereses comerciales desde la fecha de la entrega del local, esto es, el 30 de abril de 2009, hasta el día en que se realice su pago efectivo (fl. 31, cdno. 1)

2. Como sustento de las pretensiones postuladas en el referido litigio el interesado argumentó, en suma, que el 1° de enero de 2003 celebró con la sociedad demandada contrato de arrendamiento sobre el hangar 80 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, el que estuvo vigente hasta el 30 de abril de 2009; que a través de «*contrato de compraventa*» celebrado el 31 de octubre de 2002 con el anterior arrendatario, esto es, con Servicios Integrales Aeronáuticos Ltda –Sialas Ltda, adquirió la propiedad de las «*mejoras sembradas por esta empresa en el citado local*» por valor de \$88.000.000,00, las que en la actualidad ascienden a la suma de \$207.660.000,00.

Refiere que como el local le fue requerido por la arrendadora el 28 de octubre de 2008, solicitó autorización a Airplan S.A. para poder retirar las mejoras, lo que no pudo ser posible por tratarse de aquellas que son necesarias, sin que además, dicha sociedad accediera a

comprarle las mismas, configurándose así «*un enriquecimiento sin causa*» (fls. 28 y 29, *ib.*).

3. Por auto del 25 de septiembre de 2009 el Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín admitió la demanda y ordenó su traslado a la convocada, quien compareció al proceso oponiéndose a lo reclamado, alegando en compendio lo siguiente:

3.1. En el contrato de arrendamiento No. 100103 celebrado respecto del hangar 80 entre el demandante y el Establecimiento Público Aeropuerto Olaya Herrera de esa localidad, el que fue cedido posteriormente a Airplan S.A., la cláusula décimo quinta «**MEJORAS**» establece, que el arrendatario debe obtener autorización previa y escrita de Planeación Municipal, la Curaduría y el aeropuerto para la ejecución de cualquier tipo de mejoras que impliquen la reforma o modificación física del inmueble, lo cual no fue cumplido por el arrendatario, razón por la cual el arrendador no está obligado a reconocer ni pagar aquéllas; adicionalmente, la cláusula décimo novena del mismo acuerdo prevé en cuanto a las «**REPARACIONES LOCATIVAS**», que todos los arreglos y adecuaciones necesarias del bien para el cumplimiento del objeto y destinación del mismo, corren por cuenta del arrendatario, por lo que en lo que respecta a las mejoras útiles, las partes se acogen a lo establecido en el artículo 1994 del Código Civil. De esta forma, y teniendo en cuenta que «*el contrato es ley para las partes*», no le es posible a aquél desconocer unilateralmente las cláusulas pactadas.

3.2. Mediante e-mail del 17 de abril de 2009, el señor Estefan Upegui a través de su apoderado solicitó autorización para el retiro de las mejoras, la que se concedió por parte de Airplan S.A. a través de comunicación del día 24 de ese mismo mes y año, siempre y cuando no se afectara la estructura del inmueble, pues de lo contrario estaría a cargo del arrendatario la reparación del daño.

3.3. Las mejoras que no fueron autorizadas son de propiedad del arrendador, por entenderse incorporadas al inmueble en que se implantaron, sin que este hecho configure un enriquecimiento ilícito (fls. 44 a 48, *Cit*).

4. Agotado el trámite de rigor, la primera instancia culminó el 28 de septiembre de 2012 con fallo desestimatorio de las pretensiones dictado por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Descongestión de la misma localidad, quien luego de hacer un recuento de los aspectos sustanciales de la acción en lo que tiene que ver con el contrato como fuente de las obligaciones, y la noción legal y doctrinaria de las mejoras, concluyó de los elementos probatorios recaudados oportunamente en el transcurso de la actuación, en lo fundamental, que si bien el demandante en atención a lo previsto en la cláusula décimo quinta del contrato de arrendamiento celebrado, al momento de entregar el inmueble retiró las mejoras útiles por él realizadas, admitiendo que respecto de otras no pudo proceder así, por cuanto de ser separadas del mismo se le causarían graves daños a éste, pasó por alto lo indicado en esa misma norma contractual en lo relativo a que debía

existir previamente autorización escrita por parte de distintas autoridades para efectuar cualquier clase mejora sobre el inmueble recibido, sin que «*el consentimiento tácito*» a que hizo alusión al momento de pronunciarse frente a la contestación, se ajuste a lo expresamente acordado por los contratantes, máxime cuando el demandante reconoció en el interrogatorio de parte que las mejoras ya estaban hechas al momento en que arrendó el inmueble, es decir, que fueron implantadas en el hangar antes de celebrarse el contrato con Airplan S.A., y a pesar de ello decidió suscribir el mismo, de donde se colige, entonces, «*que estas reparaciones no pueden ser consideradas como mejoras*», dado que, se itera, no fueron realizadas por el arrendatario durante la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada, lo que conlleva al fracaso de lo reclamado, sin que por demás pueda predicarse que existió un enriquecimiento sin causa en cabeza de la compañía convocada, pues fue el mismo contrato en mención el que reguló el tema de las mejoras (fls. 265 a 273, *ibidem*).

5. Apelado lo resuelto por el demandante, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín –Sala Civil, en proveído del 26 de febrero de 2015 decidió confirmar en su integridad el fallo, tras observar que ciertamente «*el arrendador no está llamado a responder*» por las mejoras reclamadas, toda vez que, en últimas, el contrato de promesa de compraventa presentado por el interesado no es suficiente para acreditar la propiedad de las mejoras; éstas no fueron plantadas en el inmueble durante el tiempo de la ejecución del contrato de arrendamiento, sino con

anterioridad a la celebración de éste; el actor no supo diferenciar a lo largo del proceso cuáles fueron las mejoras necesarias reclamadas, ni probó que se hubiesen dado los permisos exigidos en el contrato de arrendamiento para su plantación en el hangar, limitándose a señalar al sustentar la alzada que éstos debían reposar en los archivos de aeropuerto, incumpliendo así con la carga procesal del demostrar el supuesto fáctico de lo pretendido; y, tampoco es aplicable el principio del enriquecimiento sin causa, pues el reconocimiento de las mejoras elevado por el demandante se soporta en el contrato de arrendamiento generador de obligaciones, sin que se hubiera probado la mala fe de la sociedad demandada (fls. 24 a 36, cdno. Tribunal).

II. EL RECURSO DE REVISIÓN

1. Con apoyo en la causal consagrada en el numeral 1° del artículo 355 del Código General del Proceso, César Augusto Estefan Upegui presentó recurso extraordinario de revisión contra la decisión de fondo de segunda instancia identificada anteriormente, para solicitar a la Corte concretamente que se revoque, toda vez que *«después de pronunciada la sentencia se encontró por los anteriores propietarios del hangar 80 un fax [a él] dirigido (...) por la demandada y que de haberse aportado al proceso habría variado la decisión contenida en ella; documento que no fue posible aportarlo porque (...) no lo conocía, no lo tenía en su poder y la entidad demandada lo ocultó al momento de contestar la demanda, a pesar de la carga dinámica de la prueba»* (fl. 138, cdno. 1 Corte).

2. Como sustento de tal aspiración, el recurrente adujo, en relación con la causal invocada, esto es, la que tiene lugar cuando se ha *«encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria»*, concretamente, a saber:

2.1. Con el documento encontrado (fax), la copia de la factura No. 0016781 y la certificación sobre la cesión de las mejoras a su favor que aportó el representante legal de Sialas Ltda (hoy S.A.S.), en declaración extrajuicio rendida el 30 de julio de 2017, queda demostrado que él *«es el verdadero propietario de las mejoras plantadas, por haber pagado por ellas»*, situación que fue echada de menos por el Tribunal en su sentencia y que hubiese conllevado a que se ordenara el reconocimiento y pago de las mejoras plantadas en el hangar.

2.2. Al estar probado que sí tiene la propiedad de las mejoras, ello *«obviamente denota que el arrendador se enriqueció en perjuicio del patrimonio del arrendatario pues aquél se quedó con unas mejoras plantadas y adquiridas antes del contrato de arrendamiento»*.

2.3. Como con la prueba sobreviniente se demuestra que él no fue quien construyó las mejoras, ello permite inferir que *«no estaba obligado a presentar permisos de construcción»*, y por ende, que *«quien construyó en la correspondiente oportunidad lo hizo con los permisos exigidos»* (fls. 121 a 145 y 163 a 165, *Op. Cit.*).

III. EL TRÁMITE DEL RECURSO EXTRAORDINARIO

1. Presentada la demanda correspondiente y subsanadas las deficiencias advertidas a la misma, por auto del 24 de noviembre de 2017 se ordenó al Juzgado Quince Civil del Circuito de Medellín la remisión del expediente (fl. 168, *ib.*); recibido éste, mediante proveído del 31 de enero del año en curso se admitió la demanda de revisión, y se dispuso que de ella se corriera traslado a la demandada dentro del proceso ordinario (fl. 174, *ib.*).

2. Una vez notificada Airplan S.A., a través de apoderado judicial se opuso a la prosperidad de la impugnación extraordinaria, formulando medios exceptivos que denominó: **«INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA PARA QUE PROCEDA LA CAUSAL PRIMERA DEL RECURSO DE REVISIÓN»; «IMPOSIBILIDAD DE INCORPORAR NUEVOS ARGUMENTOS DE DEFENSA EN EL TRÁMITE DE REVISIÓN»; «PERSISTENCIA DE LA INEXISTENCIA DE LA PRUEBA DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LAS MEJORAS»; y, «LOS NUEVOS DOCUMENTOS NO PRUEBAN LA EXISTENCIA DE AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS»** (fls. 194 a 213, *Cit.*).

3. Agotado el trámite sin que hubiera pruebas por practicar, se corrió traslado común a los intervinientes para alegar de conclusión (fl. 215, *ibídem*), el cual fue aprovechado por ambos extremos procesales (fls. 216 a 235, cdno. 1 Corte.), de manera que la actuación se encuentra para dictar sentencia, lo que se hará anticipadamente como ya se dijo, de acuerdo con el Código General del Proceso.

IV. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero indicar, que aunque el inciso final del art. 358 del Código General del Proceso prescribe para el trámite del recurso extraordinario de revisión, que «*Surtido el traslado a los demandados se decretarán las pruebas pedidas, y se fijará audiencia para practicarlas, oír los alegatos de las partes y proferir la sentencia*», la presente decisión se toma de conformidad con lo previsto en el numeral 2° del art. 278 del citado Estatuto, que autoriza al Juez para dictar sentencia anticipada, total o parcial, «*en cualquier estado del proceso*», entre otros eventos, «*Cuando no hubiere pruebas por practicar*», tal como sucede en el caso que hoy ocupa la atención de la Sala.

2. Si bien el principio de la cosa juzgada se erige como pilar esencial de la seguridad jurídica, el recurso de revisión fue concebido como un mecanismo excepcional para remover la inmutabilidad de las decisiones judiciales definitivas, en aras de preservar la supremacía de la justicia cuando se configure alguna de las circunstancias que el legislador estableció de manera taxativa en el artículo 355 del Código General del Proceso, que permiten infirmar las sentencias que se hayan pronunciado sin contar con documentos que hubieran modificado el criterio del fallador y que por las razones allí consagradas no pudieron aportarse en la oportunidad legal, así como las obtenidas fraudulentamente o con quebrantamiento del debido proceso, e incluso, en la hipótesis del numeral 9° *ibidem* se

tutela la seguridad jurídica al impedir la coexistencia de providencias contradictorias.

3. En esa medida, como medio de impugnación extraordinario que es, la revisión no constituye un escenario de instancia en el que puedan exponerse o debatirse las mismas pretensiones o excepciones ventiladas y ya decididas a lo largo del proceso en que se profirió la sentencia enjuiciada, pues en sí mismo, el mencionado recurso es un remedio extremo concebido para conjurar situaciones irregulares que en su momento distorsionaron la sana y recta administración de justicia, hasta tal punto que, de no subsanarse, se privilegiaría la adopción de decisiones opuestas a dicho valor, en contravía de principios fundamentales del Estado de Derecho.

Al respecto, esta Corporación ha sostenido de antaño, que este instrumento procesal *«no franquea la puerta para tornar el replanteamiento de temas ya litigados y decididos en proceso anterior, ni es la vía normal para corregir los yerros jurídicos o probatorios que hayan cometido las partes en litigio precedente, ni es camino para mejorar la prueba mal aducida o dejada de aportar, ni sirve para encontrar una nueva oportunidad para proponer excepciones o para alegar hechos no expuestos en la causa petendi. Como ya se dijo por la Corte, el recurso de revisión no se instituyó para que los litigantes vencidos remedien los errores cometidos en el proceso en que se dictó la sentencia que se impugna»* (ver recientemente en CSJ SC018-2018).

4. El numeral 1° del artículo 355 del Estatuto Procesal vigente establece como motivo de revisión, *«[h]aberse*

encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria»; de este modo, entonces, para la Corte «la finalidad propia del recurso, no se trata (...) de mejorar la prueba aducida deficientemente al proceso en el que se dictó la sentencia cuyo aniquilamiento se busca, o de producir otra después de pronunciado el fallo; se contrae (...) a demostrar que la justicia, por absoluto desconocimiento de un documento que a pesar de su preexistencia fue imposible de oportuna aducción por el litigante interesado, profirió un fallo que resulta a la postre paladinamente contrario a la realidad de los hechos y por ende palmariamente injusto», puesto que no es lo mismo recuperar una prueba que producirla o mejorarla, ya que, de lo contrario, no habría jamás cosa juzgada, y bastaría con que la parte vencida en juicio adecuara la prueba en revisión o produjera otra.

De allí que, desde este punto de vista, *«la prueba de eficacia en revisión (...) debe tener existencia desde el momento mismo en que se entabla la acción», de donde si no constituye «esa pieza documental -bien por su contenido o por cualquier otra circunstancia- una auténtica e incontestable novedad frente al material (...) recogido en el proceso, la predicada injusticia de esta resolución no puede vincularse causalmente con la ausencia del documento aparecido»* (enunciada hace poco en SC1058-2018).

En consonancia con lo expuesto, para la configuración de la causal que se examina, se exige la presencia concurrente de elementos imprescindibles, que a criterio de la Sala son: que *«a) [s]e trate de prueba documental; b) que dicha prueba, por existir con la suficiente antelación, hubiese podido ser aportada al proceso; c) que su ausencia de los autos haya sido debida*

a fuerza mayor o caso fortuito, o a obra de la parte contraria (dolo), favorecida con la sentencia; d) que el hallazgo se produzca después de proferido el fallo; y e) que la citada prueba sea determinante de una decisión diferente a la adoptada en él, es decir, que sea trascendente» (ib.).

5. En el caso que ocupa la atención de la Corte, el recurrente presenta, principalmente, a fin de demostrar «el título traslativo que el H. Tribunal Superior de Medellín ech[ó] de menos en la sentencia cuestionada», un fax ilegible (fls. 116 y 117 del cdno. de la Corte), el que fue transcrito por el aquí interesado a efectos de darle valor probatorio (fls. 100 y 101, *ib.*).

Adicionalmente, allegó los siguientes documentos nuevos:

- Declaración extrajuicio rendida el 30 de junio de 2017 por Uriel Humberto Franco Díaz como representante legal de Sialas S.A.S. ante la Notaría Veinte del Círculo de Medellín (fl. 102).
- Certificación expedida «a los 30 días del mes de 1999», por medio de la cual el Secretario General del Aeroparque Olaya Herrera de Medellín puso de presente a «solicitud del interesado», que se encuentra vigente el contrato de arrendamiento No. ARR-056-97 suscrito con la firma SERVICIOS INTEGRALES AERONAUTICOS “SIALAS” el día 17 de abril de 1997 respecto del hangar 80 (fl. 104).

- Copia de la factura No. 0016781 por concepto de «Arriendo del mes de Oct», expedida por Aerdantigua Ltda respecto del hangar 80 (fl. 105).
- Comunicación No. 001-06-02-90/2017 del 5 de mayo de 2017, por medio de la cual Airplan S.A. da respuesta al señor Estefan Upegui a derecho de petición radicado ante sus instalaciones el 2 de mayo de esa anualidad (fls. 107 y 108).
- Comunicación No. 001-06-02-90/2017 del 3 de marzo de 2017, por medio de la cual Airplan S.A. da respuesta al señor Estefan Upegui a derecho de petición presentado en sus oficinas el 3 de marzo anterior (fl. 109).
- Documento de fecha 12 de noviembre de 2002, por medio del cual el representante legal de Sialas Ltda «*sedo (sic) los derechos sobre las mejoras del **HANGAR 80** del **AEROPUERTO OLAYA HERRERA** de la ciudad de Medellín (...) a CESAR AUGUSTO ESTEFAN UPEGUI*» (fl. 112).
- Sendos derechos de petición formulados por el aquí interesado a Airplan S.A. entre febrero y mayo de 2017 (fls. 113 a 115).
- Copia de comunicación calendada 15 de julio de 2008, por medio de la cual el Gerente del Establecimiento Público Olaya Herrera le informa al señor Estefan Upegui, que el contrato de arrendamiento No. 100103 suscrito entre las partes, fue cedido a la Sociedad Operadora de Aeropuertos de Centro Norte S.A. –Airplan

S.A., quien de ahora en adelante adquiere la calidad de arrendador (fl. 120).

6. Sin embargo, a la luz de lo que se ha expuesto, revisados los documentos que soportan el cargo formulado en sede de revisión, así como la valoración que el recurrente les atribuye, la Corte concluye que los requisitos enunciados no se hallan cumplidos en el presente asunto, tal como a continuación se pasa a explicar.

6.1. Aunque el recurrente soporta la causal invocada en revisión, básicamente, en el *«fax borroso»* allegado a folios 116 y 117, lo cierto es que el mismo ni siquiera tiene la calidad de documento en la forma consagrada en el artículo 243 del Código General del Proceso, según el cual *«Son documentos **los escritos**, impresos, planos, dibujos, cuadros, mensajes de datos, fotografías, cintas cinematográficas, discos, grabaciones magnetofónicas, videograbaciones, radiografías, talones, contraseñas, cupones, etiquetas, sellos **y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo**, y las inscripciones en lápidas, monumentos, edificios o similares»* (resalte de la Sala).

Y ello es así, porque como por el paso del tiempo no se puede ver lo que en las dos (2) hojas de papel término aportadas fue en algún momento plasmado, no puede desprenderse de allí declaración o manifestación alguna que constituya la prueba deseada por el recurrente, pues tal y como lo ha sostenido esta Corporación:

«sabido es que los documentos son simplemente representativos cuando, sin plasmar narraciones o declaraciones de cualquier índole,

contienen imágenes, tal como acontece con las fotografías, pinturas, dibujos, etc. Y son declarativos, cuando contienen una declaración de hombre y en tal caso se les suele clasificar en dispositivos y testimoniales, según correspondan a una declaración constitutiva o de carácter negocial (los primeros), o a una de carácter testimonial (los segundos)” (CCXXII, pág. 560, citada en sentencia de 18 de marzo de 2002, expediente 6649)» (ver en CSJ SC21716-2017).

6.2. Ahora, sin perjuicio de lo expuesto téngase en cuenta, que de la transcripción que efectuó el inconforme a dicho «escrito» a efectos de darle validez, se desprende que el mismo corresponde supuestamente a una comunicación que le fue enviada el 21 de noviembre de 2002 por la Administración del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con el fin de ponerle de presente los requisitos necesarios para la firma del contrato de arrendamiento del hangar No. 80 (fls. 100 y 101), lo que sin duda, lejos está de probar la titularidad de las mejoras reclamadas por el señor César Augusto, tal y como éste lo refirió en la demanda de revisión, máxime cuando si bien también adujo que dicho «documento» no pudo ser aportado oportunamente al proceso por cuanto «la demandada lo ocultó al momento de contestar la demanda», lo cierto es que no solo no se probó que ello fuera así, sino que Airplan S.A. en principio no tenía por qué tenerlo en su poder por no ser la remitente, en cambio sí el recurrente, pues el mismo le fue dirigido a él.

6.3. Por otra parte, y en lo que tiene que ver con la declaración extrajuicio rendida el 30 de junio de 2017 por el representante legal de Sialas S.A., donde manifestó bajo la gravedad del juramento que en el año de 1996 dicha

compañía le compró a Aeroantigua Ltda *«las mejoras del hangar 80 ubicado en el aeropuerto Olaya Herrera, de la ciudad de Medellín, mejoras que prevalecen hasta el día de hoy, en las cuales nuestra empresa operó hasta el año 2002, momento en el cual le fueron vendidas al capitán César Augusto Estefan Upegui»*, basta decir que se trata de una prueba creada luego de fallado el proceso, lo que insatisface el primero de los requisitos legales mencionados, esto es, que el documento exista al inicio del proceso.

6.4. Y en lo que tiene que ver con los demás documentos encontrados, y que son relevantes para el actor a efectos de demostrar la calidad de propietario que dice tener sobre las mejoras reclamadas, es decir, la copia de la factura No. 0016781 y el escrito de fecha 12 de noviembre de 2002 por medio del cual el representante legal de Sialas Ltda señala cederle los derechos que tiene sobre las mejoras plantadas en el hangar 80, no cabe duda que los mismos carecen de la fuerza demostrativa que pretende enrostrarles aquél, pues aunque respecto del primero el señor César Augusto pretende probar que *«en el año 1996, cuando la arrendataria era AEROANTIGUA LTDA, ya se pagaba administración por dichas mejoras del hangar 80»* (fl. 138), lo cierto es que dicho título corresponde al pago del arriendo del inmueble correspondiente al mes de octubre de ese año; y en lo que tiene que ver con el segundo, dicha certificación lejos está de poder reemplazar el contrato de cesión que demostraría legalmente la consumación de dicho acto.

6.5. Además, como lo exige la casual de revisión alegada, no lo es menos que también se requiere que los documentos encontrados no se hubieran podido aportar al proceso *«por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria»*; empero, en el asunto que se examina, el inconforme indicó que los mismos los obtuvo *«de los anteriores propietarios del hangar»*, en virtud de la declaración extrajuicio ya referida, y, como consecuencia de varios derechos de petición que le presentó a Airplan S.A. luego de encontrarse precluido el pleito.

Al respecto, es preciso recordar que el evento de la fuerza mayor o el caso fortuito, se encuentra definido en el artículo 1° de la ley 95 de 1890 como *«el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.»*; es decir, ha de tratarse de fenómenos externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, que reúnan las características que de antaño estereotipan la figura, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorprendidos, insospechados, etc.) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o conjurados por una persona común).

De este modo, verificada la actuación surtida, se observa que la ausencia de los documentos traídos a esta actuación no estuvo determinada por fuerza mayor ni caso fortuito, y menos por la acción de la compañía demandada, sino que por el contrario, lo que el caudal probatorio acredita, es que el revisionista no sólo conocía de la

existencia de esos elementos demostrativos con antelación al inicio del proceso ordinario por él promovido, sino que la no aportación de los mismos se debió a su falta de cuidado, diligencia y esmero, pero nunca por los motivos de justificación legal antes expuestos, pues nada hizo antes de presentar la demanda para obtenerlos, ni al interior del asunto, pues bien pudo pedir que se decretara el testimonio del representante legal de Sialas Ltda, aspecto que es constitutivo de impedimento para predicar el atributo de la novedad respecto de tales escritos, pues en otras palabras, si las referidas probanzas obraron y estuvieron siempre presentes, de lo cual no queda ninguna duda, tal como ha quedado destacado, no es pertinente desde ningún punto de vista lógico ni normativo, afirmar la característica de primicia que de los mismos se exige como necesaria e imprescindible.

En realidad, con esa situación lo que intenta el actor es reabrir el debate probatorio que se efectuó en la controversia que fue clausurada precisamente con la emisión de la providencia aquí criticada, lo que a todas luces es improcedente, pues la Corte ha sostenido que *«si tal documento no se adujo porque simplemente no se había averiguado en dónde reposaba, o porque no se pidió su aporte en ninguna de las oportunidades que la ley señala para que pueda valorarse su mérito de persuasión, entonces el hecho de que con posterioridad al fallo, se encuentre un documento que hubiera podido hacer variar la decisión combatida, no es suficiente para sustentar el recurso extraordinario de revisión»* (citada en CSJ SC17394-2014).

6.6. Ahora bien, con abstracción de la motivación acabada de sentar, de por sí suficiente para desestimar las aspiraciones del impugnante, no debe perderse de vista que, en últimas, los documentos aportados carecen de trascendencia para cambiarle el sentido a la decisión desestimatoria que en el plano del proceso ordinario de reconocimiento de mejoras tomó el Tribunal Superior de Medellín, por cuanto si bien con los mismos pretende demostrar ahora en revisión, se reitera, que es el legítimo propietario de las mejoras necesarias efectuadas al hangar 80 del Aeropuerto Olaya Herrera, lo cierto es que del conjunto probatorio arrimado al proceso quedó demostrado que fue el principio de la autonomía de la voluntad de las partes el que determinó todo lo referente a las mejoras alegadas, es decir, que no existió el consentimiento previo y escrito de las entidades aludidas en el contrato de arrendamiento que autorizaran las mejoras; que las mismas se realizaron con anterioridad al citado acuerdo y no durante su ejecución; que fue el mismo arrendatario (aquí interesado), quien se obligó a adecuar el inmueble a efectos de poder cumplir con el objeto del contrato; y, que por los anteriores motivos, no existió enriquecimiento sin causa de Airplan S.A.

6.7. Por lo expuesto, la Corte colige que no se configuran los requisitos establecidos en la causal primera de revisión para su prosperidad, ya que, por una parte, no se demostró la fuerza mayor o el caso fortuito, o la obra de la parte contraria que habrían imposibilitado aportar la señalada prueba documental al proceso; y por la otra, tales

escritos no ostentan, por sí solos, el mérito de persuasión suficiente como para considerar que de haberlos conocido el juzgador, la decisión adoptada tendría un sentido diferente al que plasmó en la sentencia censurada.

7. De todo lo anterior fluye el fracaso de la impugnación extraordinaria, lo que supone la condena en costas a la parte recurrente según lo previsto en el artículo 359 del Código General del Proceso, y que se fijen agencias en derecho como lo ordena el num. 1° del artículo 365 *ibídem*.

V. DECISIÓN

En armonía con las consideraciones precedentes, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO.- Declarar infundado el recurso extraordinario de revisión propuesto por CÉSAR AUGUSTO ESTEFAN UPEGUI contra la sentencia descrita en el encabezamiento de esta providencia.

SEGUNDO.- Condenar al impugnante en costas, y al pago de los perjuicios causados en el trámite del mecanismo excepcional que en esta providencia se decide, en favor de la convocada en el proceso ordinario de la referencia. En la liquidación de aquéllas inclúyase la suma de \$700.000,00 como agencias en derecho; la tasación de

los segundos se hará según lo establecido en el artículo 359 del Código General del Proceso.

TERCERO.- Cumplido lo anterior, devuélvase el expediente al juzgado de origen, a excepción de la actuación relativa al recurso de revisión. Oficiese.

CUARTO.- Archivar, en su momento, el expediente aquí conformado.

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Presidente de Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA