



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado ponente

AC2666-2019

Radicación n° 11001-31-03-019-2014-00829-01

(Aprobado en sesión de treinta abril de dos mil diecinueve)

Bogotá, D.C., cinco (5) de julio de dos mil diecinueve
(2019).

Procede la Sala a decidir sobre la admisibilidad de la demanda presentada por **JORGE ENRIQUE PARDO UMAÑA, JUAN DE LA CRUZ ORTIZ ÁLVAREZ** y **LUIS PARDO ALBARRACÍN** para sustentar el recurso extraordinario de casación que interpusieron frente a la sentencia proferida el 25 de octubre de 2018 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado que les adelantaron **C.I. INVERSIONES SANTA ROSA ARW LTDA. EN LIQUIDACIÓN** y **CARLOS ALFREDO WHITE**.

ANTECEDENTES

1. Los mencionados accionantes interpusieron demanda con el fin de que se declarara legalmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ellos como arrendadores y los convocados en calidad de arrendatarios, respecto de dos locales ubicados en Bogotá, uno en la calle 69 A n° 5-48 y 5-60, y el otro en la carrera 6ª n° 69 A- 20, por falta de pago en los cánones de junio, julio y agosto de 2014, y de las obligaciones dinerarias pactadas en la cláusula sexta del acuerdo, en cuantía de “\$71.377.120”. En consecuencia, pidieron ordenar la restitución de esos bienes y condenar a los demandados a las costas del proceso.

2. Como causa *petendi*, se expuso:

2.1. El contrato materia del proceso se celebró el 20 de octubre de 2003, siendo los arrendadores Carlos Alfredo White y C.I. Inversiones Santa Rosa ARW Ltda., y los arrendatarios Orlando Rincón Murillo, Tech Sport Colombia Ltda., Clara María Ochoa y CMO Producciones S.A.

2.2 El término inicial del negocio jurídico fue de siete años contados a partir del 20 de octubre de 2003, modificado con el otrosí del 13 de mayo de 2005, para en definitiva establecer que los períodos mensuales se computarían desde el primero de mayo de 2005 y el canon se contaría desde el primer día de cada mensualidad.

2.3. El 13 de mayo de 2005, los inquilinos cedieron el contrato a favor de Juan de la Cruz Ortiz Álvarez, Luis Pardo Albarracín y Jorge Enrique Pardo Umaña, misma que aceptaron los arrendadores por el hecho de recibir el pago de la renta.

2.4. Para la fecha de la demanda, el canon exigible correspondía a once millones setecientos veintitrés mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos (\$11.723.474) mensuales, reajutable anualmente en un porcentaje equivalente al cien por ciento del IPC del año inmediatamente anterior.

2.5. En la cláusula sexta del negocio jurídico y de su otrosí, el arrendador autorizó a los arrendatarios para que a su costo y bajo su responsabilidad realizaran mejoras y adecuaciones necesarias para el uso de los inmuebles, con la condición de que las obras contaran con la respectiva aprobación de la Curaduría Urbana y de Planeación.

2.6. El arrendador hizo saber oportunamente a los arrendatarios y subarrendatarios, que la Alcaldía Local de Chapinero adelantaba un trámite por violación al ordenamiento de obras, a lo cual, estos manifestaron que los procedimientos administrativos para liberar al arrendador ya habían sido adelantados.

2.7. El 12 de junio de 2014, la Oficina de Ejecuciones Fiscales de la Alcaldía de Bogotá libró mandamiento de pago contra Carlos Alfredo White por la suma de “\$71.377.120”,

por concepto de la multa impuesta por infracción de las normas de urbanismo y construcción realizadas por los arrendatarios.

2.8. A consecuencia del embargo de la cuenta señalada para el depósito de los cánones, ordenada en el proceso de jurisdicción coactiva, no se han recibido los cánones de arrendamiento a partir de junio de 2014.

3. Previa desestimación de la contestación de la demanda y de sus excepciones perentorias, por haber sido planteadas extemporáneamente¹, la juez de conocimiento clausuró la primera instancia con sentencia de 21 de julio de 2016, que declaró legalmente terminado el contrato de arrendamiento mencionado, ordenó la restitución de los inmuebles y condenó en costas a la parte demandada².

4. Mediante providencia de 28 de julio de 2016, se corrigió el anterior fallo, para indicar que el nombre de uno de los demandados es Jorge Enrique Umaña; y se adicionó para incluir como actor a Carlos Alfredo White Salazar, con lo que en definitiva se declaró *“legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Sociedad CI Inversiones Santa Rosa ARW Ltda. en Liquidación y Carlos Alfredo White Salazar en calidad de arrendadores”*³.

¹ En auto de 14 de junio de 2015 se declaró la extemporaneidad de la contestación, y por proveído de 15 de septiembre siguiente ratificó el Tribunal esa decisión.

² Folios 282 y 283 del c. 1.

³ Folio 300, *ib.*

5. Habiendo sido remitido el expediente para resolver la apelación interpuesta por la parte demandada, el Tribunal dispuso en auto de 22 de febrero de 2017, que por el *a-quo* se “(i) emita la complementación de la sentencia con la formalidad legalmente prevista para ello y, (ii) se pronuncie sobre el recurso subsidiario de apelación propuesto contra el auto de 28 de julio de 2016, frente al punto que no fue objeto de modificación”⁴.

6. En obediencia y cumplimiento de la precitada determinación, la Juez Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá profirió sentencia complementaria, por cuya virtud resolvió “incluir al señor Carlos Alfredo White Salazar como arrendador” y negar “por improcedente la concesión del recurso de apelación interpuesto contra la providencia de fecha 28 de julio de 2016”⁵.

7. Al desatar la apelación del accionado, en veredicto emitido en audiencia de 25 de octubre de 2018, el superior confirmó lo resuelto por el *a-quo*⁶.

8. El apoderado de los demandados formuló casación que, concedida por el *ad quem* y admitida por la Corte, se sustentó con el pliego que ahora se examina⁷.

⁴ Folios 68 y 69 del c. 7.

⁵ Folios 81 y 82 *ib.*

⁶ Folio 23 del c. 15.

⁷ Folios 14 a 47 del c. de esta Corporación.

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

Sus argumentos se compendian, así:

1. Las alegaciones de nulidad planteadas y ciertas vicisitudes del proceso, como la contestación extemporánea de la demanda, son temas sobre los que la Sala ya emitió decisiones que se encuentran ejecutoriadas, en las que se descartaron los vicios de actividad esgrimidos. Incluso se propuso una acción de tutela que fue desestimada, luego no es posible entrar nuevamente a tocar esos aspectos.

2. Sobre la base de no haberse replicado el libelo inicial, es lógico que el juzgado hubiese dado aplicación al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en el que se establece *“Que sí el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*. Resalta la Sala que ese es uno de los casos donde el legislador de antemano ha considerado que no oponerse a una pretensión da lugar a conceder las pretensiones, tema en que el Tribunal no puede ir más allá de lo que considera la ley.

3. Pese a la ausencia de oposición, el juez en todo caso está obligado a analizar las pruebas relacionadas con las dos causales de restitución: La del no pago de unas rentas durante ciertos meses, y las relativas a unas obras al margen de una licencia de construcción, que provocaron una multa.

En lo que concierne a la primera, el Tribunal concuerda con el apoderado recurrente en que sí hubo pago, pues que la cuenta hubiese estado embargada, independientemente del motivo, no implicaba en modo alguno que no hubiera cancelación de las rentas.

Sin embargo, en lo que concierne a la otra causal de restitución, sí había que aplicar el artículo 384 del C.G.P., no solo por falta de oposición, sino porque las pruebas recaudadas así mismo demuestran que efectivamente hubo una trasgresión de las normas sobre la licencia de construcción, que dieron lugar a la imposición de una multa.

La Sala repara en que según la cláusula sexta del contrato celebrado el 20 de octubre de 2003, los arrendatarios se comprometieron a realizar las mejoras *“de acuerdo con las necesidades del uso y con lo aprobado por planeación distrital y la respectiva curaduría urbana”*; y que según la resolución 580 de 12 de septiembre de 2008, las obras se venían adelantando durante la vigencia de dicho negocio jurídico, con fundamento en una licencia otorgada en diciembre de 2003.

De manera pues, que ante una demanda sin oposición y las pruebas allegadas al proceso, se tiene que concluir que la restitución tenía que abrirse paso.

4. Se debe precisar que en su momento el Tribunal ordenó que se dictara una sentencia complementaria, de forma tal que no decretó una nulidad. Además, en el caso

específico de Carlos Alfredo White, en el poder otorgado se dijo que actuaba en nombre propio y en representación de la sociedad, y la demanda igualmente refleja que obró en nombre propio y por cuenta de la persona jurídica, es decir, que fue parte en el proceso desde un comienzo, y que la omisión de la juzgadora de incluirlo en el auto admisorio, no significa que no sea parte.

5. Se anota que la cesión del contrato de arrendamiento tuvo lugar el 13 de mayo de 2005, y según la resolución de la Alcaldía de Chapinero, las obras se estaban ejecutando para el 8 de febrero de 2006, cuando ya eran arrendatarios los aquí demandados, quienes como cesionarios adquirieron la totalidad de las obligaciones a las que se refiere el contrato.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

Cuatro ataques se formulan contra el fallo del Tribunal, fundamentados, en su orden, en las causales primera, segunda, tercera y quinta del artículo 336 del Código General del Proceso.

PRIMER CARGO

Se denuncia la violación directa de los artículos 7, 22 y “*concordantes*” de la Ley 820 de 2003, por las irregularidades que se presentaron en el proceso.

En el desenvolvimiento del embate, se expone:

1. Las causales alegadas para la terminación del contrato de arrendamiento y restitución de los inmuebles fueron la falta de pago de los cánones de los meses de junio, julio y agosto de 2014, y también de las obligaciones dinerarias pactadas en la cláusula sexta, en cuantía de “\$71.377.120”, de donde se tiene que el juzgador no podía salir del marco de esos dos motivos para decretar el finiquito de la relación contractual.

2. Si bien se coincide con el juzgador de segunda instancia en cuanto al analizar las pruebas concluyó que sí había pago de las rentas alegadas como atrasadas, la discrepancia está en el acogimiento de las súplicas por el incumplimiento del contrato al haberse ejecutado unas obras sin licencia y sin la venia de la parte demandante, *“cuando lo real es que estos hechos nunca se demostraron ni alegaron en el trámite que se desarrolló”*.

3. Hay vulneración directa del artículo 7° de la Ley 820 de 2003, por cuanto *“siendo obligaciones solidarias”* las que brotan del contrato de arrendamiento, el juzgado de conocimiento cometió un error al no admitir la demanda respecto de uno de los arrendadores, Carlos Alfredo White, y posteriormente en ninguna de las fases del proceso le reconoció como demandante, por lo que el asunto estaba viciado de nulidad.

En ese sentido, no se podía dictar sentencia ni en primera como tampoco en segunda instancia, a nombre de una persona que si bien se demandó, no fue tenida como

parte en el auto admisorio, y a la que solo se le vinculó con una sentencia complementaria, es decir, en un momento en el que ya no podía ejercerse el derecho de contradicción.

4. En este caso se tiene que en el contrato de arrendamiento no fue pactada ninguna causal de restitución diferente a las cinco previstas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003; por lo tanto, al observar lo pretendido en la demanda, se encuentra que lo atinente al no pago de los cánones encuadra en el primer motivo del aludido canon; sin embargo, lo relacionado con el impago por parte de los arrendatarios de multas que hubieren sido impuestas al propietario por entidades públicas o distritales, no encaja en ese texto normativo. Además, no se probó que las obras se hubiesen realizado por orden de los inquilinos, como lo deja ver la respectiva resolución, en la que se exoneró de cualquier incidencia a terceros, a lo que se agrega que la sanción pecuniaria es "*intuitu personae*", recayendo en el propietario, y por lo mismo no puede trasladarse a sus arrendatarios.

5. Al negarse a estudiar la nulidad planteada por la indebida integración del contradictorio, el juzgador de segunda instancia desconoció los artículos 61 y 134 de la Ley 1564 de 2012. Por el contrario, dio validez a actos erróneos, "*inventando*" un procedimiento ajeno al que prescribe el artículo 61 *ibídem*, para tener como demandante a Carlos Alfredo White.

SEGUNDO CARGO

Se denuncia el fallo del Tribunal por violación indirecta de la ley sustancial, “*artículos 164, 191, 280 y 281 del C.G.P.*”, a consecuencia de errores de hecho manifiestos en la apreciación de las pruebas.

En la parte destinada a la sustentación de cargo, los recurrentes expresan:

1. Con los documentos adosados al proceso se demostró que las obras que derivaron en la multa, siempre se realizaron por órdenes del propietario y no de otra persona, como se constata en la Resolución 588 de 12 de septiembre de 2005, que declaró infractor de las normas urbanísticas a Carlos Alfredo White Salazar. Ningún documento, incluidos los que hicieron parte del proceso administrativo, alude a que las mejoras se hubieran efectuado por cuenta de los hoy demandados, más aún cuando la licencia que se violó data del 10 de octubre de 2003.

2. Es más, en el trámite administrativo sancionatorio confesó el apoderado de los aquí demandantes, que los ocupantes del inmueble, para el 2008 venían desarrollando todas sus actividades “*cumpliendo con los requisitos legales*”.

En ese orden, todos los documentos y pruebas en general acreditan que fue el dueño quien edificó las mejoras en los inmuebles por las que se impuso posteriormente la sanción, lo que resulta contrario a lo expresado por el

Tribunal en la aclaración de su fallo de segunda instancia, de que fueron los inquilinos los que plantaron obras sin licencia o permiso desde el 2005.

3. En la sentencia de segundo grado no se tuvo en cuenta que, independientemente de que los arrendatarios hubieran realizado las mejoras -que no fue así-, el demandante jamás alegó en el proceso esa circunstancia como causal de restitución. Solo en sede de apelación, y de forma sorpresiva, el Tribunal la dio por probada sin que nadie se lo reclamara, yendo más allá de lo permitido en el artículo 281 del Código General del Proceso, según el cual, *“si lo pedido por el demandante excede lo probado se le reconocerá solamente lo último”*.

4. El *ad-quem* vulneró el artículo 250 del Código General del Proceso, relativo a la indivisibilidad de la prueba, cuando tomó los elementos de acreditación adjuntados, solo en los apartes que perjudican a los demandados.

TERCER CARGO

En el ámbito de la causal tercera, se acusa la sentencia del Tribunal de incongruente, al no estar en consonancia con los hechos de la demanda y con las pretensiones de la misma.

En el desarrollo de la censura se ofrece la siguiente fundamentación:

1. En la demanda se plantearon dos causales para la terminación del contrato: (i) El no pago de los cánones de arrendamiento, y (ii) no cancelarse una multa por “\$71.377.120”, impuesta al propietario del inmueble. Pero resulta que el Tribunal se excedió en su decisión de segundo grado, convirtiéndose en juez y parte, al determinar que se incumplió el contrato de arrendamiento por un motivo diferente al pedido por la parte demandante, es decir, por realizarse por los arrendatarios unas supuestas obras sin los permisos respectivos.

2. El Tribunal declaró la terminación del contrato de arrendamiento sobre la base de la causal quinta del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, cuando jamás se pidió o alegó por la parte actora, situación que estructura lo que la doctrina distingue como disonancia o falta de conformidad entre lo pedido y lo fallado. Hubo entonces un fallo *extra petita*, toda vez que el *ad-quem* decidió sobre puntos no discutidos en el proceso, lo que es contrario a lo preceptuado en el artículo 281 del Código General del Proceso.

3. En las pretensiones del escrito introductor se citó como causa “*la falta de pago de los cánones por los meses de junio, julio, agosto de 2014, y las obligaciones dinerarias pactadas en la cláusula sexta del contrato en cuantía de \$71.377.120*”. Esto es, que los dos motivos invocados se refirieron al pago de obligaciones dinerarias, y en cuanto al segundo y su remisión a la cláusula sexta del acuerdo de voluntades, se circunscribió únicamente al costo de unos antejardines, que se debía descontar de la renta mensual.

CUARTO CARGO

Esta censura se soporta en la causal quinta del artículo 336 del Código General del Proceso, por haberse dictado sentencia de segunda instancia en un juicio viciado de la nulidad contemplada en los artículos 133, inciso segundo; 134, inciso final; y 138, inciso segundo, de aquella codificación, que es “*especial, insaneable, absoluta, taxativa y obligatoria*”.

Señala la parte recurrente, a efectos de sustentar el cargo, lo siguiente:

1. En los procesos de restitución de inmueble arrendado, de acuerdo con los artículos 61 del Código General del Proceso y 7° de la Ley 820 de 2003, deben demandar todos los arrendadores y ser demandados todos los arrendatarios. Si así no se hace o si se omite admitir la demanda respecto de cualquiera de ellos, el artículo 132 del nuevo estatuto procesal otorga la facultad al juez de realizar un control de legalidad, para que antes de dictar sentencia integre el contradictorio con el litisconsorte necesario que haga falta, pues de omitirlo, solo cabe dictar fallo negando las pretensiones, o inhibitorio, o que solo contemple los sujetos mencionados en el admisorio de la demanda.

2. En la demanda que acá concierne, efectivamente la presentan Inversiones Santa Rosa ARW Ltda. y Carlos Alfredo White Salazar, pero el juzgado solo la admitió respecto de la persona jurídica, siendo ahí donde radica el

error que el Tribunal calificó como menor, pese a que ese acto procesal determina quién es parte en el plenario.

Dictada la sentencia de primera instancia solo a favor del ente moral, y apelada por la parte demandada, el Tribunal ordenó regresar el expediente al *a-quo* para integrar en debida forma el contradictorio, para cuyo efecto debía decretarse la nulidad procesal prevista en los artículos 134 y 138 del Código General del Proceso, dejándose sin efecto el fallo. Sin embargo, en un giro inesperado y con violación del debido proceso, la juzgadora de primera instancia decidió no decretar la nulidad y optó por adicionar su sentencia, para incluir en ella como actor, arrendador y beneficiario de lo ordenado a Carlos Alfredo White Salazar, pese a que él nunca participó como parte en el proceso.

Además, las manifestaciones del fallo complementario son "*parcialmente falsas*", pues aunque Carlos Alfredo White Salazar sí presenta la demanda y otorgó poder para hacerlo a su nombre, no es cierto que hubiera "*suscrito el contrato de arrendamiento, ya que como persona natural arrendadora solo suscribió el contrato de cesión del arrendamiento*".

3. Para subsanar el defecto anotado, el juzgado y el Tribunal actuaron como juez y parte, toda vez que crearon para el caso un nuevo procedimiento, y el *ad-quem*, inclusive, denegó la petición de nulidad, que con estos mismos argumentos allí se expuso en su momento, con la explicación de que los demandados que la propusieron carecían de legitimación, desconociéndose con esa tesis que en este

evento es a los accionados a quienes se les han vulnerado sus derechos.

CONSIDERACIONES

1. El artículo 346 del Código General del Proceso previene que para la admisión de la demanda de casación deben cumplirse los requisitos formales contemplados en el precepto 344 *ibidem*, entre ellos, *“La formulación, por separado, de los cargos contra la sentencia recurrida, con la exposición de los fundamentos de cada acusación, en forma clara, precisa y completa”*, identificando a continuación unas reglas que gobiernan las pautas de cada acusación.

2. Esas exigencias, básicas para abrirle paso a un posterior análisis de fondo de la demanda, fueron desatendidas en los cuatro ataques planteados por los recurrentes, según se expone a continuación:

2.1. En el primero se anuncia la violación directa de preceptos sustanciales, pero su desarrollo corresponde a aspectos adjetivos relativos a la incongruencia de la sentencia por haberse decidido sobre un motivo de restitución no invocado, y la nulidad de lo actuado en el proceso, por extender los efectos del fallo a un arrendador, Carlos Alfredo White, pese a que no relacionó en el auto admisorio de la demanda.

En esos términos, los recurrentes persiguen que por la senda de una causal establecida para analizar temas

eminentemente sustanciales, se estudie una cuestión opuesta, es decir, un error de actividad o *in procedendo*, desconociendo la naturaleza disímil de cada una de ellas y que ameritan, por tanto, un tratamiento diferente.

El reparo en cuestión, de tal forma, por su desenvolvimiento encaja en una típica censura por la comisión de vicios de procedimientos -incongruencia y nulidad procesal-, que desde la perspectiva del recurso extraordinario de casación, de sus formalidades y de su técnica, no es posible encauzar por el camino de la causal primera de casación.

Sobre lo expuesto, la Corte dijo en un asunto similar, AC2958-2014, que derivó en la inadmisión de la demanda, lo siguiente:

... De tal manera que de anunciarse la contravención a una norma sustancial, cualquier observación que se aleje de tal supuesto, ya sea por problemas de inconsonancia, contradicción en la parte resolutive, haberse hecho más gravosa la situación del apelante único o la existencia de vicios que invaliden lo actuado, constituiría un entremezclamiento que riñe con los formalismos de esta vía extraordinaria.

Así las cosas, no se requieren ciertamente mayores explicaciones para destacar que dividiéndose los motivos de casación en dos grupos perfectamente identificables, *in iudicando* e *in procedendo*, según las dos grandes categorías de errores que se pueden denunciar, la consecuencia de la clasificación se extiende no solo a su incorporación legal en causales autónomas y específicas, sino a que su

sustentación, en cada caso, debe ser consecuente con el desatino manifestado, de donde se deduce que le está vedado al impugnante estructurar su embate en una determinada causal, pero soportándolo con argumentos extraños o alejados de su esencia, como en efecto aquí sucede con el cargo primero, cuando sobre la base de un yerro eminentemente jurídico, se pretende se case la decisión reprochada con razonamientos de tinte procesal, encaminados a demostrar una presunta extralimitación del juzgador *ad-quem* al decidir sobre aspectos o causales restitutivas no invocadas, y al supuestamente desatender las reglas procesales sobre la integración del contradictorio, al no decretar la nulidad de lo actuado en el proceso por la falta de citación de uno de los arrendadores, y elegir a cambio la opción de incluirlo en la sentencia como beneficiario de lo resuelto.

Razones de peso, entonces, son las que ha tenido la Corte para resaltar, en hipótesis como la que acá se ha dado, que

“Dada la autonomía de las distintas causales previstas en la ley para la procedencia del recurso de casación y el modo independiente como cada una de ellas debe operar de acuerdo con la indole del error judicial de fondo o de forma que tienden a corregir, es claro que no queda al arbitrio de quien a este medio de impugnación acude, hacer uso de dichas causales como mejor le parezca, tomándolas como un simple asunto de nomenclatura sin mayor importancia (XCVIII, 168; se subraya) y justamente debido a esta circunstancia no resulta de recibo el que en un caso dado, el censor formule cargos apoyados en una de las aludidas causales, cuando los fundamentos en que se basa, acordes por supuesto con los datos que suministra el proceso, no corresponden a la esencia de la susodicha causal, asumiendo que de suyo, estando al análisis racional de las distintas causales de casación consagradas en el precepto recién citado, no pertenecen todas

ellas a una misma categoría sino a dos distintas, derivadas a su vez de la doble vertiente en que sin embargo de su aparente unidad, se desenvuelve el recurso en mención, una de tales variantes referida al juicio jurisdiccional de fondo contenido en la sentencia impugnada... y atinente la otra, a la forma de esa providencia, entendiéndose por 'forma' para estos propósitos, exigencias esenciales de actividad 'in procedendo' que deben cumplirse, tanto para la emisión regular de la sentencia como para la validez de la actuación que la precede".⁸

De contera, lo anterior es bastante para no aceptar formalmente el cargo por su evidente falta de claridad y precisión.

2.2. Suerte semejante corre el segundo cargo, toda vez que la parte impugnante no señaló las normas de linaje sustancial que fueron quebrantadas con la sentencia del Tribunal, pues apenas mencionó como vulnerados los artículos 164, 191, 280 y 281 del Código General del Proceso, ninguno de los cuales detenta naturaleza material. Estos, muy por el contrario de los que verdaderamente son atributivos de derechos subjetivos, están destinados a disciplinar aspectos probatorios propios del proceso y la forma como debe estructurarse la sentencia, y en consecuencia, por sí solos no pueden estructurar válidamente un ataque por la causal segunda, que es la invocada, en la que la denuncia debe partir de la "*violación indirecta de la ley sustancial*", esta última, entendida como la que en razón de una situación fáctica concreta, declara, crea, modifica o extingue relaciones jurídicas sustanciales también concretas entre las personas implicadas en tal situación.

⁸ CCLVIII, 657, 658

La Sala, con ocasión de demandas similares en las que se omite quizás el más elemental de los requisitos formales de la demanda, ha tenido la oportunidad de decir que las normas probatorias y las que regulan el desarrollo del proceso, no pueden por sí solas “*dar base para casar una sentencia, sino que es preciso que de la infracción de una de esas disposiciones resulte infringida otra norma sustantiva*”⁹.

Y es que aunque en verdad pudieran resultar desconocidas en la sentencia confutada normas probatorias o rituales, al no referirse en las causales primera o segunda la norma sustancial, esto traería como corolario que no existirían elementos para corroborar que se produjo el quebrantamiento de la ley sustantiva, aspecto principalísimo de esos dos motivos de casación.

Por lo mismo, la Corte expuso en CSJ AC126-2002, reiterado en AC4591-2018, que

(...) aun en la hipótesis de que en la labor apreciativa del acervo probatorio el tribunal las hubiese vulnerado, ese quebranto devendría intrascendente en la medida en que las normas sustanciales que gobiernan la situación concreta debatida habrán de considerarse correctamente aplicadas por el fallador, desde luego que al no haberse dolido el censor de la violación de ellas, huérfana de cualquier ataque por ese concepto, la sentencia en el punto viene intocable.

El segundo cargo es, pues, por lo anterior, inidóneo desde el punto de vista formal.

⁹ LVI, pág. 318.

No sobra mencionar que incluso prescindiendo de la mentada exigencia, el ataque tampoco resultaría de recibo a la luz de los demás requisitos del artículo 344 del Código General del Proceso, toda vez que los de errores de hecho en la valoración de las pruebas, cuya comisión se esgrime, no fueron presentados y acreditados cabalmente, como lo manda ese precepto.

Ciertamente que cuando se denuncian errores de hecho en materia probatoria, a la parte recurrente le compete singularizarlos e identificar claramente los medios de convicción sobre los cuales recayó, y adicionalmente, demostrar de qué manera se generó la supuesta preterición o cercenamiento, que tiene que ser manifiesta o evidente.

En ese contexto, la Corte ha sostenido que *“...todo cargo en casación debe contener los fundamentos, expresados de manera clara y precisa; a su turno, la acusación en que se denuncia la violación indirecta de la ley sustancial como consecuencia de error manifiesto de hecho en la apreciación de la demanda, de su contestación o de las pruebas requiere, además, que el recurrente señale con exactitud los elementos de juicio incorrectamente ponderados y, por sobre todo, que demuestre el yerro, para lo cual le resulta obligatorio indicar lo que de esos medios de convicción, de un lado, aflora objetivamente y, de otro, dedujo el sentenciador, a fin de que sea de esa labor comparativa de donde se infiera, sin*

*dubitaciones, el desacierto delatado, amén de que él deviene trascendente*¹⁰.

Pues bien, en el segundo cargo propuesto los impugnantes centran su labor en la presentación de una renovada interpretación de las pruebas, favorable a sus intereses, dejando de lado lo esencial en la formulación de este tipo de ataques, que es el señalamiento de lo que objetiva o materialmente muestran las pruebas que se aducen como indebidamente apreciadas, acompañado de lo que sobre ellas razonó o dejó de ponderar la sentencia, para así poder efectuar la tarea de contraste de la que surja con rotundez el yerro fáctico imputado.

Nótese que la demanda de casación, en el cargo mencionado, se contrae a presentar la propia valoración de los medios de convicción que, en sentir de la parte demandada, acreditan que las mejoras que derivaron en una sanción administrativa, fueron planeadas y edificadas por el propietario, sin la injerencia de terceros.

Que el embate en cuestión no pase de ser un típico alegato de instancia ajeno a la técnica que la casación impone en la demostración de un error de hecho, se comprueba al trasuntar apartes del mismo, en los que en ninguna parte aparece el mínimo señalamiento de lo que objetivamente fluye de la prueba, y su contraste con lo que

¹⁰ CSJ SC 6988, de 5 de noviembre de 2003, citada a su vez en AC4260-2018.

sobre ella valoró el *ad-quem*. En efecto, se lee por ejemplo en el cargo lo siguiente:

“... tenemos que las resoluciones y documentos-pruebas adosados al proceso, analizados en los hechos resumen de este libelo, tienen por probado que se corroboró por la Alcaldía previo a la sanción de multa, que se habían realizado esas obras superiores o mayores o diferentes a las aprobadas en la licencia de construcción que mi cliente aportó como prueba, y que fuera tramitada en el año 2003 por el mismo propietario de los inmuebles y que las obras a que se refiere la sanción se demostró fueron siempre realizadas sin importar el momento en que se realizaron a órdenes del propietario y no de ninguna otra persona, como aparece plenamente demostrado en la resolución o acto administrativo No. 588 de 12 de septiembre de 2005, que declaró infractor de las normas urbanísticas al señor Carlos Alfredo White Salazar, en donde su abogado ... acepta a nombre de su mandante lo que legalmente constituye una confesión, que las obras realizadas lo fueron y siempre se realizaron por la orden única de Carlos Alfredo White y en ninguna parte de esos documentos ni en ningún otro en todo ese expediente , alude a que se hubiesen realizado esas obras o mejoras a nombre u orden de alguna otra persona, mucho menos de los hoy demandados, incluso acepta que él como dueño de los inmuebles es quien se encuentra realizando en ese momento las mejoras, pero que están plenamente justificadas y autorizadas y legalizadas por la licencia de construcción, que es la 03-5-1315 de 10 de octubre de 2003, que es lo que al final determinó la sanción...”.

Recuérdese, entonces, que no es ésta la oportunidad para que los inconformes retomen el litigio en su integridad y mediante un elaborado discurso propongan una “mejor” interpretación del caudal probatorio acorde con sus intereses, porque situación semejante no sería más que la encumbrada persistencia en la discrepancia inicial, en la que *ex - novo* pudiera examinarse la cuestión litigiosa como si se estuviera ante una tercera instancia, desechando la presunción de acierto con que viene cobijada la decisión del *ad-quem* y desnaturalizando la finalidad de este mecanismo extraordinario.

Menos todavía podría perseguirse que el recurso de casación sirva para devolver a los demandados la oportunidad defensiva que desaprovecharon, al contestar extemporáneamente la demanda. Por lo mismo, no puede ser de recibo un replanteamiento abierto y panorámico de la cuestión fáctica, sino que el mismo debe estar atado a los fundamentos que sirvieron al Tribunal para confirmar la sentencia del *a-quo*, estimatoria de las pretensiones del extremo actor.

2.3. El siguiente cargo planteado, montado sobre la base de la causal tercera de casación, por incongruencia de la sentencia, tampoco satisface las directrices del artículo 344 del Código General del Proceso, por los motivos que pasan a detallarse.

En relación con dicha causal, la Sala ha dicho que se patentiza cuando la sentencia decide sobre puntos ajenos a la controversia, o deja de resolver los temas que fueron objeto de la litis, o realiza una condena más allá de lo pretendido, o no se pronuncia sobre alguna de las excepciones de mérito, cuando es del caso hacerlo.

En efecto, tiene dicho la Corte que

Los hechos y las pretensiones de la demanda, y las excepciones del demandado, trazan en principio los límites dentro de los cuales debe el juez decidir sobre el derecho disputado en juicio; por consiguiente, la incongruencia de un fallo se verifica mediante una labor comparativa entre el contenido de lo expuesto en tales piezas del proceso y las resoluciones adoptadas en él, todo en armonía con el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil; de ese modo se podrá establecer si en verdad el juzgador se sustrajo, por

exceso o por defecto, a tan precisas pautas¹¹.

Ahora bien, ha precisado también la Sala que cuando se recurre a la inconsonancia como causal de casación, “*el alegato debe encaminarse a demostrar una grave alteración entre lo narrado y exigido en el libelo, en conjunto con el comportamiento asumido por el oponente en sus defensas, frente a lo consignado en el fallo, de tal manera que sea evidente una decisión ajena al debate¹²”.*

De modo que para quien impugna en casación una sentencia por incongruente,

*“(…) no es suficiente con esbozar una falta de coherencia en lo decidido, sino que su planteamiento, para que sea completo, debe comprender la contraposición del fallo **con todos los elementos debatidos al interior del litigio y que incidirían en su proferimiento**, esto es la demanda, la contestación y las excepciones propuestas, al tenor del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, de tal manera que aparezca de bulto una real desarmonía con el contexto”¹³ (Resaltado a propósito).*

No obstante lo expuesto, al examinar el embate se encuentra que carece de la debida precisión y completitud, porque si bien se reprocha al Tribunal exceso al fallar sobre un motivo de restitución no reseñado en las pretensiones de la demanda -las que cita-, se omite en el libelo casacional cualquier referencia a la causa de esas súplicas, pese a que en ellas se hizo mención de las circunstancias, diferentes al no pago de la renta, que llevaron al juzgador de segunda instancia a confirmar la declaratoria de terminación del

¹¹ SC de 6 de julio de 2005, Rad. 5214-01.

¹² CSJ AC4125-2015.

¹³ CSJ AC 11 nov. 2011, Rad. 2008-00956.

contrato de arrendamiento de local.

En efecto, en los hechos séptimo a décimo primero del libelo inicial se consignó como sustento fáctico de las pretensiones:

“SÉPTIMO: Tanto en la cláusula sexta del contrato original como en el otrosí suscrito el 13 de mayo de 2005, el ARRENDADOR autorizó a las ARRENDATARIOS para realizar las mejoras y adecuaciones necesarias para el uso de los inmuebles, así como para subdividirlos en nuevos locales, bajo la condición de que tales obras contaran con las respectivas aprobaciones de la Curaduría Urbana y Planeación y bajo el costo y responsabilidad de los ARRENDATARIOS, quienes así lo aceptaron. OCTAVO: El único compromiso del ARRENDADOR fue firmar los poderes y autorizaciones para que la persona designada por los ARRENDATARIOS tramitara los planos y obtuviera los permisos correspondientes. NOVENO: No obstante que oportunamente el ARRENDADOR hizo saber, tanto a los ARRENDATARIOS como a los subarrendatarios de aquellos, que la Alcaldía Local de Chapinero venía adelantando unos trámites por violación del ordenamiento de obras, los ARRENDATARIOS se comprometieron a adelantar los procedimientos administrativos para liberar al ARRENDADOR de tal responsabilidad. DÉCIMO: No obstante las buenas maneras, y la atención que se requirió a los ARRENDATARIOS, para que atendieran los requerimientos de la Alcaldía, ellos manifestaron una y otras vez, que tales procedimientos administrativos ya habían sido atendidos positivamente”.

Por lo visto, no se ha expuesto de manera “precisa y completa” el vicio de inconsonancia en el que supuestamente incurrió el Tribunal, pues los argumentos ofrecidos dejaron de lado algunos de los elementos que sirvieron en segundo grado para justificar su determinación estimatoria de las pretensiones.

No hay, se reitera, una cabal fundamentación de la incongruencia, pues los recurrentes debieron demostrar el desajuste entre lo decidido y lo pedido, acudiendo a todos los

elementos constitutivos del debate, entre los cuales están, por supuesto, los hechos de la demanda, que amén de justificar las pretensiones, aclaran y precisan su extensión.

En suma, desde el punto de vista formal el tercer cargo no debe admitirse, al no ser su planteamiento preciso y completo.

2.4. El cuarto cargo, en el que se denuncia que el fallo se dictó en un proceso viciado de la nulidad prevista en el inciso final del artículo 134 del Código General del Proceso, tampoco se aviene a las exigencias del precepto 344 *ibidem*, en particular la que impone a los impugnantes la carga de exponer los fundamentos de la acusación en forma “completa”, requisito que es predicable de los cinco motivos de casación, en la medida en que el numeral segundo de dicho artículo no lo circunscribe a ninguno en concreto, y que se justifica, en palabras de la Sala, “en que permite identificar si existen discrepancias entre el juzgador y la censura, en el sentido de contraponer, refutar”, porque, agrega la Corte, “si en el libelo impugnatorio ninguna disputa existe entre juzgador y recurrente, al contrario, se observan consensos, en esos precisos aspectos habría sustracción del objeto del recurso de casación”¹⁴.

En efecto, se recordará que en el fallo cuestionado el Tribunal de entrada desestimó las alegaciones concernientes a vicios en el procedimiento, porque con anterioridad se

¹⁴ CSJ AC004-2018.

había resuelto sobre el tema en providencias que alcanzaron ejecutoria. Con ello, el juzgador de segundo grado quiso hacer referencia de forma implícita al auto de 7 de mayo de 2018, por medio del cual confirmó la providencia del *a-quo* que no decretó la nulidad procesal propuesta, al considerar, entre otros motivos: (i) que “... *la irregularidad soportada en que el señor Carlos Alfredo White, como demandante, ‘no ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre ningún tópico del proceso’, incluido el auto admisorio, ni sobre el decreto de pruebas, excepciones, ni ninguna de las instancias procesales ... únicamente la puede alegar el afectado, por lo que, según el artículo 135 CGP, los demandados carecen de legitimación para proponerla*”; (ii) que “*la parte demandada no podía solicitar la nulidad del proceso, si lo que pretendía era evidenciar su inconformidad con la decisión adoptada en la providencia que adicionó el fallo*”; (iii) que “*la circunstancia de no haberse expresado en el auto admisorio de 29 de enero de 2015, el nombre del señor Carlos Alfredo White, no quita ni pone ley frente a la posibilidad que tenían los demandados de oponerse a las pretensiones de la demanda*”; y (iv) que “*el abogado recurrente hace una lectura equivocada del auto que profirió (el) Tribunal Superior el 22 de febrero de 2017, en el que no se ordenó ‘integrar el contradictorio’, como erradamente lo sostuvo en el escrito de apelación, por el contrario, lo que se dispuso en esa providencia fue que se complementara la sentencia ‘por haberse omitido resolver sobre uno de los extremos de la litis ... y a ello se agrega que, se insiste, los demandados carecen de legitimación para pedir que se notifique al señor White una determinada providencia,*

por aquello de lo previsto en el parágrafo del artículo 133 de la referida codificación...”.

Mientras tanto, en el cuarto cargo los recurrentes no se detuvieron a rebatir los razonamientos del Tribunal para desestimar los posibles vicios o nulidades invocadas en las alegaciones, entre ellas, la relativa a no haberse integrado la litis con el arrendador Carlos Alfredo White Salazar. Todo se quedó en aducir que en los procesos de restitución deben demandar todos los arrendadores y ser demandados la totalidad de arrendatarios; que la demanda solo se admitió respecto de uno de los arrendadores; y que en un giro inesperado y con violación del debido proceso, la juez de primera instancia no decretó la nulidad por indebida conformación del contradictorio y optó por adicionar su fallo.

Dicho contrapunteo entre lo discurrido por el Tribunal y lo presentado en el embate en cuestión, permite deducir que no se confrontó el razonamiento toral de la sentencia para descartar vicios constitutivos de nulidad en el proceso, como el que ahora se trae en sede de casación, de forma tal que se dejó sin confrontación o en pie, el motivo que se tuvo en el fallo impugnado, para no volver sobre temas como la indebida integración del contradictorio, o la vulneración del debido proceso, al haberse procedido a dictar un fallo complementario para incluir como demandante a Carlos Alfredo White Salazar, y no haber decretado en cambio la nulidad del veredicto de primer grado.

Al margen de la insuficiencia argumentativa del cargo, que es razón suficiente para inadmitirlo, la Corte advierte complementariamente sobre el mismo lo siguiente:

a.-) En lo que atañe a la causal quinta de casación, cuyo contenido es en esencia similar en la codificación procesal civil anterior (C. de P.C.) y en la actual (C.G.P.), la Corte ha trazado una línea uniforme y clara, al asegurar que *“el tratamiento que debe darse a las nulidades como motivo del recurso extraordinario de casación está igualmente sometido a los principios generales que gobiernan este instituto procesal”*, esto es, a los de especificidad, *“según el cual las causas para ello sólo son las expresamente fijadas en la ley”* (Cas. Civ., sentencia del 5 de julio de 2007, expediente No. 1989-09134-01); protección, que está *“relacionado con el interés que debe existir en quien reclame la anulación, emergente del perjuicio que el defecto le ocasiona”*; y convalidación, que alude a que *“el vicio denunciado no puede haberse saneado¹⁵”*.

De la mano de esos principios brota con prontitud que los impugnantes carecen de legitimación o interés para solicitar la invalidación de lo actuado en el juicio a partir de la sentencia de primera instancia, inclusive, porque quien pudo verse afectado con la omisión del juzgado de conocimiento consistente en no relacionarlo como demandante en el auto admisorio y tampoco mencionarlo en

¹⁵ CSJ AC de 18 de diciembre de 2009, Rad. 2002-00007-01.

la sentencia de primera instancia, fue el preterido en esas actuaciones, que no es otro que Carlos Alfredo White Salazar.

Por consiguiente, como los demandados Juan de la Cruz Ortiz Álvarez, Luis Pardo Albarracín y Jorge Enrique Pardo ningún detrimento sufrieron en sus derechos y garantías con el olvido del juzgado, porque ello no incidió en el traslado que se les hizo de la demanda y la posibilidad que tuvieron de contestarla a tiempo -desaprovechada por lo demás-, no les asiste ningún interés jurídicamente relevante para ahora, y en sede excepcional de casación, deprecar la anulación de los fallos de instancia.

Ahora bien, tampoco puede afirmarse que la complementación de la sentencia de primera instancia para incluir como arrendador a Carlos Alfredo White Salazar haya generado en los demandados un interés, fundado en la supuesta vulneración de su derecho de contradicción, toda vez que en su réplica al libelo inicial -no considerada por extemporánea- la defensa la plantearon los convocados bajo el entendido de que quienes introducían los reclamos a la jurisdicción eran la sociedad Santa Rosa ARW Ltda. en Liquidación y Carlos Alfredo White Salazar, y no solo la persona jurídica, cuestión que fácilmente se comprueba al transcribir ciertos pasajes de esa pieza procesal.

Así, en la referencia de la contestación se dice que se trata de una "*Restitución de **Carlos Alfredo White Salazar** y CI Inversiones Santa Rosa ARW Ltda. en Liquidación vs. Juan de la Cruz Ortiz Álvarez, Luis Pardo Albarracín y Jorge*

Enrique Pardo Umaña". En los "hechos de la contestación" se menciona en plural al extremo actor: "En verdad que **los demandantes** suscribieron el contrato base de la restitución". Y en el apartado de excepciones de mérito se aduce, por ejemplo, que "Es evidente que en estas actuaciones **los demandantes** obraron con negligencia y culpa...".

b.-) La irregularidad que se presentó en el proceso al no insertarse expresamente el nombre de uno de los demandantes en la primera providencia allí proferida, naturalmente que se superó con la complementación del fallo estimatorio del *a-quo*, actuación que, por lo demás, fue solicitada por iniciativa del apoderado de la parte actora, quién desde el inicio contó con poder para representar a los dos sujetos que acudían como arrendadores.

En esa medida, si el legitimado para alegar una eventual indebida integración del contradictorio optó por no invocarla, y por el contrario en pos de la preservación de las actuaciones procesales reclamó la complementación de la sentencia, la anomalía terminó siendo saneada en virtud de dicha adición, y convalidada por el propio afectado.

En cualquier caso, entonces, se saneó el defecto procesal que es soporte de la nulidad propuesta con soporte en la causal quinta de casación, de donde se desprende que no hay lugar a admitir el cargo a trámite, pues el numeral quinto del artículo 336 del Código General del Proceso condiciona el planteamiento de dicho motivo casacional, a que los vicios no "*hubieren sido saneados*".

3. Para finalizar, cumple señalar que desde otra perspectiva resulta impertinente desconocer las deficiencias formales y técnicas advertidas para darle impulso a la demanda estudiada, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 336 del Código General del Proceso, y el precepto 7º de la Ley 1285 de 2009, reformatorio del 16 de la Ley 270 de 1996, pues, analizado el proceso, no se observa la ostensible vulneración de las garantías constitucionales de los implicados en la controversia; o la notoria transgresión del principio de legalidad; o una significativa afectación de la ley objetiva comprometida en el juicio; o el marcado agravio de los derechos de las partes.

4. Colofón de todo lo que antecede, es que se inadmitirá la demanda auscultada y, como consecuencia de ello, se declarará desierta la opugnación.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil,

RESUELVE

PRIMERO.- INADMITIR la demanda presentada por **JORGE ENRIQUE PARDO UMAÑA, JUAN DE LA CRUZ ORTIZ ÁLVAREZ** y **LUIS PARDO ALBARRACÍN** para sustentar el recurso de casación que interpusieron frente a la sentencia proferida el 25 de octubre de 2018 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá,

dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado que en su contra promovieron **C.I. INVERSIONES SANTA ROSA ARW LTDA. EN LIQUIDACIÓN** y **CARLOS ALFREDO WHITE**.

SEGUNDO.- DECLARAR DESIERTA la impugnación extraordinaria.

TERCERO.- ADVERTIR que contra la presente decisión no procede recurso alguno al tenor del artículo 346 del Código General del Proceso.

CUARTO.- DEVOLVER por las Secretaría el expediente al Tribunal de origen.

Notifíquese

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

(Presidente de la Sala)

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



LUIS ALONSO RICO PUERTA



ARIEL SALAZAR RAMÍREZ



LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA