



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA				SALA DE CASACIÓN CIVIL	
FECHA	NUMERO	CLASE	ESTADO	OTRO	OTRO
	SC 022 14 04	2008			
Revisora					

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

*Magistrado Ponente*

**JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR**

Bogotá, D. C., catorce (14) de abril de dos mil ocho (2008).

**Referencia: C-2300131030022001-00082-01**

Se decide el recurso de casación que interpuso la sociedad ANTONIO SOFÁN Y CÍA. LTDA., en liquidación, respecto de la sentencia de 21 de septiembre de 2006, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, Sala Civil-Familia-Laboral, en el proceso ordinario de JESÚS JAIME CASTRO CASTRO contra la recurrente.

**ANTECEDENTES**

1.- En lo pertinente, según se afirma, el demandante, entonces arrendatario, enfrentado a un proceso de restitución, iniciado el 16 de agosto de 1995, el cual fue sentenciado en su contra, desocupó, el 15 de junio de 1999, el local donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado "*Variedades El Tauro*", de su propiedad, situado en la carrera 2ª No. 34-53 de la ciudad de Montería.

La sociedad demandada, arrendadora, pese a que solicitó la entrega del inmueble para la "*construcción de una*



*obra nueva”, no dio inicio a la misma dentro de los tres meses siguientes a dicha desocupación. En la actualidad, “se encuentra en ruinas, sin construcción alguna, los escombros allí existentes son producto del paso del tiempo que han arrojado al suelo la antigua construcción, solo falta que la naturaleza termine de tumbar el muro o fachada que sostiene aún las siete puertas viejas metálicas que sirvieron al establecimiento comercial”.*

2.- Solicitó el demandante, por lo anterior, que la sociedad demandada fuera condenada a pagarle los perjuicios que determina, derivados de la necesidad de conseguir en arrendamiento, por un valor mayor a la renta que pagaba, y adecuar, con las cargas que esto aparejaba, otro local para continuar la actividad que desarrollaba en su establecimiento de comercio, y de las mejoras realizadas en el inmueble desocupado, así como de la pérdida de la prima comercial.

3.- La parte demandada se opuso a las pretensiones, en lo esencial, porque no causó perjuicios al demandante, como lo explica, y por haber demolido la edificación, *“salvo su fachada, para evitar la invasión del mismo y no ha podido culminar la construcción (...), por razones de economía nacional, y situación de liquidación de la sociedad”.*

En la misma oportunidad opuso, entre otras excepciones, la que nominó *“culpa creditoria y fuerza mayor”*, fundada en que habiendo obtenido la respectiva licencia de construcción e iniciados trabajos en 1992, salvo en la parte ocupada por el ahora demandante, no se pudo llevar adelante la



obra, por cuanto éste se abstuvo de entregar el inmueble, y porque para el momento de la restitución judicial, como secuela del proceso que se inició en agosto de 1995, sobrevino, en 1998-1999, la crisis económica y financiera que sufrió el país, lo cual conllevó a la parálisis del sector de la construcción y a la liquidación de la sociedad por su iliquidez.

Además, la que tituló "*absoluta carencia de la intención de causar perjuicio*" y "*buena fe*", consistente en que la construcción no fue improvisada, pues se trató de un proyecto serio que implicó, desde 1990, obtener la licencia de construcción, previo el cumplimiento de los requisitos municipales, cuya ejecución se empezó, en la fecha señalada, por etapas, cuando se tenían los recursos y la forma de financiación, todo a la postre frustrado, por lo mismo dicho anteriormente.

3.- El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería, mediante sentencia de 10 de mayo de 2006, declaró fundadas las antedichas excepciones y negó las pretensiones, decisión que el Tribunal revocó en el fallo recurrido en casación al resolver el recurso de apelación del demandante, para en su lugar, desestimar todas las defensas y condenar a la sociedad demandada a pagar los perjuicios reclamados.

### **LA SENTENCIA IMPUGNADA**

1.- El Tribunal, al establecer que el caso lo gobernaba los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, dejó sentado que el empresario arrendatario tenía derecho a ser



indemnizado, en los casos en que, a instancia del arrendador, perdía el derecho a la renovación del contrato y era obligado a la restitución del inmueble, siempre que el propietario, acorde con el desahucio, no acometiera, dentro de los tres meses siguientes a la entrega, las obras que se propuso, pues al decir de la comisión redactora del Código de Comercio, de lo que se trata es de prevenir el “*abuso del derecho*” y el “*enriquecimiento sin causa*”.

2.- Luego de indicar que los perjuicios objeto de reparación a que alude el artículo 522, citado, no es limitativa, sino enunciativa, el sentenciador consideró que la responsabilidad allí prevista subsistía en “*cualquier circunstancia, pase lo que pase*”, pues al emplear el precepto el imperativo “*deberá*” indemnizar, esto excluye “*toda causal exculpativa o justificativa*”.

En ese orden, al probarse que la demandada, propietaria del local donde el actor, en calidad de arrendatario, tenía su establecimiento de comercio, no había dado comienzo a las obras del desahucio, dentro de los tres meses siguientes a la entrega, ni siquiera a la fecha de presentación de la demanda, significaba, sin lugar a dudas, una condena indemnizatoria.

3.- No obstante, el tribunal acometió el estudio de las excepciones de mérito, las cuales encontró infundadas.

3.1.- En lo pertinente al recurso que se resuelve, la “*culpa creditoria o fuerza mayor*”, por cuanto la obligación de indemnizar tenía como fuente la ley, que no la culpa aquiliana, donde era ajena la culpa de ésta, y por no ser de recibo



el argumento de que las obras no se realizaron porque la entrega del bien fue judicial y no voluntaria, pues en concordancia con la Corte, para el efecto no era dable distinguir entre una y otra cosa.

En cuanto a la crisis económica y financiera, surgida mucho después de la aprobación de los planos y de la licencia de construcción, porque se oponía el hecho de que la ahora sociedad demandada, a la fecha del desahucio o presentación de la demanda de restitución, no tenía aprobado el préstamo para financiar la obra, como ha debido hacerlo y no esperar a la desocupación del inmueble o a que se superara la citada crisis para el efecto.

3.2.- La “*absoluta carencia de intención de causar perjuicios*” y “*buena fe*”, porque si bien aparece acreditado que el inmueble se solicitó para “*construir una obra nueva*”, como se observa en los planos elaborados y aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, lo cierto es que la intención sería de construir y la buena voluntad del arrendador de ejecutar la obra, quedaba desvirtuada con el hecho de no haberse realizado, en su oportunidad, las gestiones para obtener el crédito bancario.

De otra parte, no se puede olvidar que por tratarse de una responsabilidad “*eminente contractual*”, la ley es la que impone la obligación de indemnizar, razón por la cual bastaba, para ese propósito, que se presentara el incumplimiento de la obligación contractual que adquirió el arrendador con el desahucio, por lo que no podía “*existir causal exonerativa*”.



En ese orden, desde ningún punto de vista, la inejecución de la obra podía achacarse a la culpa del arrendatario, pues la *“demora en el proceso”* de restitución y la crisis económica y financiera que vivió el país en la época, debieron ser *“previstas por el arrendador...antes de proceder a hacer el desahucio”*.

4.- En lo demás, el Tribunal centró su atención a concretar la condena que impuso.

## **EL RECURSO DE CASACIÓN**

De los tres cargos formulados, todos al abrigo del artículo 368, numeral 1º del Código de Procedimiento Civil, la Corte limitara el estudio al primero, por cuanto contiene acusaciones que con alcance total prosperan.

### **CARGO PRIMERO**

1.- Denuncia la violación directa de los artículos 520 y 522 del Código de Comercio, y 1º de la Ley 95 de 1890, e indirecta de éste y de aquél, además de los artículos 871 de dicho estatuto, 1604, 1613, 1614 y 1616-2 del Código Civil.

2.- Lo primero, porque la responsabilidad del artículo 522, citado, no es objetiva, pues, de un lado, la *“imperatividad”* o *“cohercibilidad”*, son distintivos peculiares de la norma jurídica en general, y de otro, por cuanto el legislador no



consagró excepciones en la norma, como que no se admitirían exoneraciones, o que en caso de aducirse, no serían oídas.

Como el precepto en cuestión tiene por fin prevenir el abuso del derecho y el enriquecimiento sin causa, resulta desacertado concluir en una responsabilidad de esa naturaleza. Si la Comisión Redactora del Código de Comercio consagró el derecho del arrendador a no renovar el contrato, con la obligación de pagar perjuicios *“si no hay un motivo que justifique su conducta”*, sin que para el efecto pueda *“prescindirse de la mala fe del propietario o por lo menos de un claro abuso del derecho”*, esto indica que el arrendador puede aducir *“una causa justificativa de su conducta”*.

Ahora, si la obligación de indemnizar es de tipo contractual, incorporada en el arrendamiento en virtud de los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil, hay que admitir que la responsabilidad tiene por fundamento una culpa de ese linaje, la cual se presume con el solo incumplimiento. Por lo tanto, *“frente a esa presunción, son legalmente atendibles, como eximentes de responsabilidad la fuerza mayor y el caso fortuito, siempre que la presencia de estos fenómenos no estén determinados por el dolo o negligencia del arrendador”*.

De otra parte, al exigirse como requisito previo del desahucio o de la fuerza mayor, la necesidad de tener crédito aprobado, cuando el inmueble se requiere para construir una obra nueva, el Tribunal le hace decir, bien a los artículos 520 y 522 del Código de Comercio, ya al artículo 1º de la Ley 95 de 1890, lo que



no dicen, pues es una exigencia que no contemplan. Basta *“únicamente que no haya concurrencia de culpa del deudor para que el acontecimiento imprevisible e irresistible se torne liberatorio”*.

3.- La violación indirecta, porque para declarar infundadas las excepciones recibidas en instancia, el Tribunal incurrió en la comisión de errores de hecho probatorios.

3.1.- En primer lugar, al no percatar que LEONOR TERESA MARTÍNEZ VÉLEZ, gerente, para la época, de la Corporación de Ahorro y Vivienda Colmena, declaró que la demandada *“en el año 95 o 96 alcanzó a presentar un proyecto que no se pudo realizar”*, toda vez que el *“local se encontraba ocupado, posteriormente, como a los dos o tres años, acudió nuevamente a solicitar financiación pero en ese momento los créditos estaban cerrados y el proyecto no se le pudo radicar”*.

La respuesta, como se observa, lleva ínsito que después de radicado el crédito solicitado para ejecutar la obra, *“quedó debida y oportunamente aprobado”*, amén de que exterioriza la pérdida de sus efectos, al no poderse desembolsar por el incumplimiento del arrendatario de la obligación de restituir el local a la terminación del contrato por el desahuciado.

Luego, si la desocupación del inmueble ocurrió el 15 de junio de 1999, resulta contraevidente concluir, para negar la excepción de fuerza mayor, que la sociedad demandada no





contaba con un crédito aprobado “a la fecha del desahucio o presentación de la demanda”.

3.2.- De otra parte, porque si el Tribunal aprecia correctamente las pruebas, inclusive en el supuesto de que la sociedad demandante no hubiere obtenido el crédito que echa de menos, *“habría concluido que esa circunstancia no denota exposición de dicha parte a los efectos de la crisis económica y financiera vivida por el país, ni negligencia de la misma para sustraerse a los efectos de ella, alegada como fuerza mayor, y menos que ésta hubiere sido previsible”*.

La citada testigo, en efecto, además de manifestar la fluidez económica de las corporaciones en 1995, ubica a finales de 1998, el origen de la susodicha crisis, muy lejos, por lo tanto, de la conducta de la sociedad demandada. JOSÉ NICOLÁS VÉLEZ CHAKER, arquitecto y constructor, *“víctima de dicha situación”*, dijo que desde finales de 1998 se *“empezó a dar el fenómeno de decrecimiento en el sector inmobiliario e hipotecario (...) hasta el punto de que las entidades financieras comenzarían a suspender, congelar los créditos para construcción y compra de inmuebles”*. ALFONSO JOSÉ GARCÍA SALLEG, constructor y presidente de CAMACOL, Montería, manifestó que desde 1995 empezó un ciclo decadente en la actividad constructora en general, acentuándose en 1997, *“motivada por la crisis general del país”*, lo cual ocasionó que las instituciones financieras *“cancelaran la adjudicación de créditos y recuperaran inmuebles en dación en pago por el incumplimiento de los usuarios”* y *“por supuesto no pudieron seguir prestando”*.



Si la arrendadora, por lo demás, en 1999 se quedó sin los recursos con que contaba en 1995, como consecuencia de la aludida crisis económica y financiera, tampoco habría podido acometer la continuación de las obras, por carecer de solvencia personal. En el certificado de existencia y representación que obra en el expediente consta que según escritura pública de 19 de noviembre de 1999, otorgada en la Notaría 3ª del Círculo de Monería, la sociedad, debido a su estado de insolvencia, fue declarada disuelta y en proceso de liquidación.

Por manera que con o sin crédito aprobado en 1995, la crisis que campeaba en el sector financiero para la fecha de la restitución judicial del inmueble, había resultado igualmente irresistible e imprevisible. Lo primero, porque a la sociedad demandante le era imposible conjurarla, y esto último, porque si bien para la época de la no renovación del contrato de arrendamiento, la situación económica del país era buena para constructores y compradores, como lo revelan los testigos citados, lo cierto es que el sector de la construcción no podía conocer la crisis que se avecinaba en todo el territorio nacional, la cual se vino a manifestar en realidad en 1997, pues se trataba de un fenómeno ocasional que no se sabía cuándo ni en qué circunstancias se podía presentar, así se tuviera respecto de él una probabilidad vaga de realización.

Luego, si según los testigos citados, lo que se conocía entre los constructores en 1995, época para la cual el Tribunal ubica la previsibilidad, eran los movimientos cíclicos de esa actividad, no la crisis financiera y económica que se



avecina, es claro que para esa época no podía dársele el carácter de “conocido al hecho que sirve de fundamento a la excepción de fuerza mayor”.

3.3.- Finalmente, existe otro grupo de pruebas mal apreciadas que, contrario a lo concluido por el Tribunal, ponen de presente que había una intención seria de culminar las obras iniciadas y de no causar perjuicios al arrendatario.

Sobre que se hizo la demolición y se proyectó la obra en tres etapas, culminándose únicamente la primera, pues el local donde estaba programada la entrada, el del caso, no había sido desocupado, aunque sí otros más, declararon, en términos generales, ANTONIO CLARET SOFÁN SALLEG, representante de la demandada, EDUARDO ANTONIO CORREA SALLEG, arrendatario de uno de los locales desocupados, FELIPE JOSÉ ARRIETA TIRADO, quien amén de haber participado en la demolición, da cuenta de la adquisición de los materiales para la obra, y JOSÉ ALBERTO LONDOÑO CARMONA, contratado para las instalaciones sanitarias y de acueducto. Además, esa intención seria la acepta el demandante JESÚS JAIME CASTRO CASTRO y se observa en las declaraciones de la citada LEONOR TERESA MARTÍNEZ VÉLEZ, respecto del trámite bancario, y de GABRIEL ESTEBAN REY FIGUEROA, quien antes de 1992 fue contactado para elaborar el proyecto estructural.

En esa medida, si el Tribunal hubiera apreciado correctamente dichas pruebas, habría concluido que el arrendador



obró de buena fe exenta de culpa, es decir, de manera diligente y sin la intención de causar perjuicios a sus arrendatarios, y reconocido la excepción que se entronca con esos hechos.

4.- Solicita la recurrente, por lo tanto, que se case la sentencia objeto del recurso de casación y se provea la sustitutiva que corresponda.

### CONSIDERACIONES

1.- Es incontestable que quien entrega en arrendamiento un inmueble o local de su propiedad, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de ese tercero, porque la actividad económica ejecutada conlleva, en principio, la creación de algunos intangibles. Por esto, cuando el arrendador pretenda recuperar la tenencia del bien, no lo puede hacer cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando éste ha tenido una duración no inferior a dos años.

Prerrogativa que, precisamente, se ha instituido para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, porque se estima que en el susodicho término ha establecido su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado debidamente su unidad económica, creando en torno a ella una clientela, de ahí que como lo tiene explicado la Corte, se *“trata de defender la permanencia*



*del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen*<sup>1</sup>. De otra parte, porque el interés general clama por la estabilidad de las empresas y no por su aniquilación.

Desde luego, al decir de la Comisión Revisora del Código de Comercio, lo anterior no significa que se *“pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino, para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo”*<sup>2</sup>.

Con todo, al arrendador propietario le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la *“construcción de una obra nueva”* (artículo 518-3 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Si lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial, esto significa que el desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de

---

<sup>1</sup> Sentencia 184 de 24 de septiembre de 2001, expediente 5876.

<sup>2</sup> Proyecto de Código de Comercio 1958. Ministerio de Justicia. Tomo II, pág. 37.



comercio, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo.

2.- Aunque el desahucio, efectuado debidamente, como se dijo, releva al arrendador de indemnizar al arrendatario los daños causados, lo mismo no puede decirse cuando, entregado el inmueble, aquél no cumple el compromiso especial que adquirió para impedir la renovación del contrato de arrendamiento, en el caso, la demolición del inmueble y la iniciación de la obra nueva, todo dentro de los tres meses siguientes (artículo 522 del Código de Comercio), con lo cual se evita, precisamente, que la restitución de los locales se haga defraudando la ley, mediante la creación de situaciones ficticias.

En ese evento, además del lucro cesante, el resarcimiento del perjuicio comprende, según se prevé en la citada norma, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho el arrendatario en los locales entregados, quedando, en todo caso, el inmueble afectado al respectivo pago.

Porque como lo señaló la citada Comisión Revisora, el ejercicio de ese derecho por parte del arrendador no



resultaría armonioso cuando la *“continuidad de la empresa no puede asegurarse de manera completa si el que organiza un negocio y lo desarrolla hasta colocarlo en un grado de buena productividad puede verse, de un día para otro, privado de esa concreción material de sus esfuerzos que representa la clientela, el prestigio adquirido por su establecimiento y el mismo aviamiento, que es tanto más valioso cuanto más se funda en elementos objetivos”*.

Desde luego que así todo gire alrededor de un contrato de arrendamiento, pues esto es lo que al menos habilita para hablar del derecho a la renovación, cuando se incumple la finalidad prevista en el desahucio, la responsabilidad civil de indemnizar la impone el artículo 522 del Código de Comercio, como una consecuencia, precisamente, de ese incumplimiento, en donde, además, como se observa, se establece la manera de justificar los perjuicios y de asegurar su efectividad.

En consecuencia, si el precepto en cuestión prevé únicamente las consecuencias contra el propietario, cuando incumple los fines que se propuso al desahuciar al empresario arrendatario, mas no el esquema de la responsabilidad, es claro que ésta, en ese preciso caso, debe gobernarse por las reglas generales del Código Civil, en donde cabe la prueba de la diligencia y cuidado, amén de una causa extraña.

En ese orden, no se trata, por supuesto, de una responsabilidad civil puramente objetiva, en el sentido de que el dueño del inmueble donde funcionaba el establecimiento de



comercio de propiedad del arrendatario, debe resarcir los daños causados por el incumplimiento de la finalidad prevista en el desahucio, así no haya existido culpa de su parte. Porque a diferencia de la responsabilidad civil con culpa probada o con culpa presunta, distinción que al fin de cuentas tiene importancia para efectos probatorios, aquella especie de responsabilidad se predica únicamente en los eventos en que no cabe la exoneración, así medie una causa extraña, como acaece, por ejemplo, en el transporte aéreo de pasajeros, en el cual la fuerza mayor no es dable aducirla para el efecto, aunque sí el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima (artículo 1880 del Código de Comercio).

En el caso, pese a que, para abundar, el Tribunal acometió el estudio de las defensas propuestas, entre ellas la fuerza mayor, dejó sentado, como regla absoluta, que el pago de los perjuicios a que aludía el artículo 522 del Código de Comercio, subsistía en *“cualquier circunstancia, pase lo que pase”*, pues al emplear el precepto el imperativo *“deberá indemnizar”*, esto prohibía aducir *“toda causal exculpativa o justificativa”*, o que a pesar de ser una responsabilidad de índole contractual, de todas formas no podía *“existir causal exoneativa”*.

Puestas así las cosas, lo anterior pone de presente que el Tribunal incurrió en el error *juris in judicando* que en el cargo se denuncia, respecto del alcance del precepto en cuestión, porque la norma no impone la obligación de responder, así medie una causa extraña, y porque como quedó explicado, lo que en la misma se prevé son las consecuencias del





incumplimiento, en cuyo caso, al decir de la Corte, el “propietario podrá exonerarse de acuerdo con la ley”<sup>3</sup>, esto es, probando diligencia y cuidado (ausencia de culpa), o el rompimiento del nexo causal entre el hecho imputable al deudor y el daño irrogado, según las circunstancias concretas de cada caso.

3.- En cuanto al otro error jurídico denunciado, pertinente resulta precisar que al acometerse el estudio de las excepciones recibidas en instancia, el Tribunal necesariamente tuvo que dejar sentado, pues en ello radicaba el derecho del actor, la existencia del desahucio, realizado con la debida anticipación en 1994, y la razón del mismo, la necesidad de demoler el inmueble para construir una obra nueva, cuestión que, dijo, aparecía probada con los planos elaborados y aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, y el no inicio de los trabajos dentro de los tres meses siguientes a la entrega del inmueble, hecho que ocurrió el 15 de junio de 1999, epílogo del respectivo proceso de restitución que se inició el 16 de agosto de 1995.

Así mismo, que en 1998-1999 se presentó en todo el territorio nacional la crisis económica y financiera que afectó al sector de la construcción, entre otros, toda vez que esto constituyó el punto de partida para que el sentenciador declarara infundadas las referidas excepciones. En términos generales, porque a la fecha del desahucio o presentación de la demanda de restitución, la sociedad demandante no tenía aprobado el préstamo para financiar la obra, sin que fuera dable para el efecto

---

<sup>3</sup> Sentencia 056 de 8 de octubre de 1997, CCXLIX-703.



esperar a la desocupación del inmueble o a que se superaran las "condiciones económicas del país".

Es de notar, sin embargo, que la ley no exige ninguna condición adicional, distinta al desahucio, para que no haya lugar a la renovación del arriendo. Así se desprende del artículo 520 del Código de Comercio, al decir que si el propietario no manifiesta, con la debida antelación, que requiere el inmueble, entre otros casos, para demolerlo y construir una obra nueva, el contrato de arrendamiento se considera "*renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial*". Es más, de ser necesaria la recuperación judicial del bien, tampoco es preciso acreditar la causal aducida, basta que se afirme, porque si el propietario incumple la obligación que adquirió, debe asumir las consecuencias, en cuanto se vería compelido a indemnizar al empresario.

Ahora, como en el caso, se exigió un requisito adicional para considerar no renovado el contrato, pese a que fue indiferente para el juez de la restitución, pues de todas formas la decretó, con trascendencia obviamente en las excepciones, como es lo atinente a que en la fecha del desahucio o de la presentación de dicha demanda, se debía contar con un crédito bancario aprobado para financiar la obra o con los recursos necesarios para el efecto, claramente se advierte que el Tribunal incurrió en el otro error *juris in judicando* que se denuncia, porque acorde con lo dicho y como se resalta en el cargo, no era dable exigir tal presupuesto, por no preverlo la ley.



4.- En otro aparte de la sentencia, el Tribunal, para decidir como lo hizo, igualmente señaló que la difícil “*situación económica*” que vivió el país en 1998-1999, no tenía la entidad suficiente para exonerar a la sociedad demandada de la obligación de indemnizar, frente al incumplimiento que adquirió con el desahucio, porque esa circunstancia debió preverla “*antes de proceder a hacer el desahucio*”.

Diciéndose, entonces, que antes del desahucio, llevado a cabo, como se dijo, en 1994, debió preverse un hecho que efectivamente sucedió en el bienio citado, tal cual así quedó fijado en el proceso, es de entender que, conforme a las pruebas arrimadas, cuando se notificó la intención de no renovar el contrato de arrendamiento, la crisis económica y financiera era previsible, y que no obstante ello, la sociedad demandada se expuso a sus consecuencias, cuestión que por sí neutralizaba las excepciones de que se viene hablando.

El Tribunal, empero, no exteriorizó las razones que lo llevaron a concluir la previsibilidad de la crisis económica y financiera en los años citados. Se comprende, sin embargo, que lo fue, en primer lugar, por ser normal o sucesiva, en segundo término, porque era suficientemente probable que ocurriera, y por último, que no era tempestiva, excepcional o sorpresiva, todo lo cual aparecía probado.

Sobre el particular la Corte tiene dicho que sin perjuicio de algunas matizaciones o combinaciones, “*tres criterios han sido esbozados (...), en orden a establecer cuando un hecho,*



in concreto, puede considerarse imprevisible, en la medida en que es indispensable, como lo ha recordado una y otra vez, examinar cada situación de manera específica y, por contera, individual, a fin de obviar todo tipo de generalización: 1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo”<sup>4</sup>.

Respecto de lo anterior, la testigo LEONOR TERESA MARTÍNEZ VÉLEZ, gerente de la Corporación de Ahorro y Vivienda Colmena de Montería, manifestó que en “1995 las corporaciones eran dentro del sector financiero las entidades con mayor fluidez de recursos, los créditos tanto para constructores como para compradores individuales se aprobaban ágilmente y el sector de las corporaciones estaba especialmente interesado en aumentar su participación en el mercado financiero”.

Por su parte, JOSÉ NICOLÁS VÉLEZ CHAKER, arquitecto y constructor en Montería, declaró que siempre estaba al día de lo que afectaba directa o indirectamente el sector de la construcción, mercadeo, financiación, en fin, y que desde finales de 1998 se “empezó a dar el fenómeno de decrecimiento en el sector inmobiliario e hipotecario (...) hasta el punto de que las entidades financieras comenzarían a suspender, congelar los créditos para construcción y compra de inmuebles”.

---

<sup>4</sup> Sentencia 078 de 23 de junio de 2000, expediente 5475.



El presidente de CAMACOL, Montería, señor ALFONSO JOSÉ GARCÍA SALLEG, a la sazón constructor, indicó que el ciclo decadente que en la actividad constructora en general se venía presentando, desde 1995, se acentuó en 1997, *“por la crisis general del país”*, lo cual ocasionó que las instituciones financieras *“cancelaran la adjudicación de créditos y recuperaran inmuebles en dación en pago por el incumplimiento de los usuarios”* y *“por supuesto no pudieron seguir prestando”*.

Las anteriores pruebas, denunciadas como mal apreciadas, descartan que la crisis económica y financiera que se presentó en 1998-1999, era previsible en 1994, época del desahucio, porque en lo que interesa al caso, para esas calendas lo que aparecía como normal era la fluidez de recursos, tanto para constructores, como para compradores, y porque si lo infrecuente es lo contrario, que también es conocido que suceda, lo que interesa es que no se sepa o no pueda preverse cuándo y en qué circunstancias esa crisis podría acontecer. Por esto, como lo explicó la Corte en el antecedente inmediatamente citado, con cita de doctrina, *“Una simple posibilidad vaga de realización –del hecho- (...), no podría bastar para excluir la imprevisibilidad”*.

En ese orden, salta de bulto que el Tribunal igualmente incurrió el error de hecho al apreciar dichas pruebas, porque no existiendo otros medios que se relacionen con el particular, de las mismas no podía concluirse, como lo hizo, que la situación económica y financiera del país que se vivió en el bienio citado, era previsible antes del desahucio o al menos concomitantemente con el mismo, desconociendo así el alcance



jurídico, que no meramente semántico, tiene el adjetivo “*imprevisible*” contenido en el artículo 1º de la Ley 95 de 1890.

5.- En consecuencia, siendo claro que la responsabilidad contra el propietario que incumple la finalidad prevista para no renovar el contrato de arrendamiento de arrendamiento sujeto a las reglas específicas del Código de Comercio, no es estrictamente objetiva, contrariamente a como lo concluyó el Tribunal, la sentencia impugnada no puede sostenerse en ese pilar fundamental.

Como pese a esto último, el Tribunal, de todas formas, se adentró al estudio de las excepciones propuestas, declarándolas infundadas, incluyendo las que fueron recibidas en instancia y que con alcance total enervaron el derecho del demandante, el éxito de éstas no podía negarse simplemente exigiendo un requisito adicional al desahucio no señalado en la ley, en el caso, el crédito aprobado para financiara la demolición y la obra nueva, o concluyendo que la crisis económica y financiera debió haberla previsto el arrendador antes de notificar la terminación del contrato de arrendamiento, cuando esto, desde el punto de vista jurídico, no era previsible.

Ahora, como los citados errores trascienden, con alcance total, la decisión final, no hay lugar a resolver las otras acusaciones del cargo. Entre otras cosas, porque si antes del desahucio era innecesario el crédito aprobado para financiar la obra, en el hipotético caso de comprobarse que fue cumplido, esto resulta inane, y porque lo atinente a que la sociedad demandante



se disolvió por su iliquidez, se relaciona con la irresistibilidad de la fuerza mayor, tema soslayado por el Tribunal, seguramente por echar de menos, sin importar el lugar donde lo hizo, el de la imprevisibilidad. En lo demás, porque lo relativo a la intención sería de ejecutar la obra, el sentenciador, bien o mal, la asocio con el exigido crédito aprobado y con la previsión de la crisis económica y financiera, todo lo cual quedó desvirtuado

6.- Al prosperar el cargo, en los términos dichos, es del caso proveer el fallo de reemplazo.

### **SENTENCIA SUSTITUTIVA**

1.- En el proceso se demostró que restituido el inmueble arrendado, hecho que ocurrió el 15 de junio de 1999, la sociedad demandada, a la sazón su propietaria, no prosiguió las obras que se había fijado en el desahucio, realizado en 1994, así también se hubiere acreditado que el proyecto se planeó en 1990 y se empezó a ejecutar en 1992, en su fase inicial.

Lo relativo a la crisis económica y financiera que sufrió el país en el bienio 1998-1999, es asunto que igualmente debe dejarse sentado, por ser pacífico, al punto que en el recurso de apelación, para controvertir los requisitos de la fuerza mayor, parte de su existencia.

Con relación a que la mentada crisis era previsible, como lo sostiene el apelante, para desvirtuarlo, la



Corte, por economía, se remite a lo que sobre el particular se consideró al resolver el recurso de casación.

2.- Se sostiene en la alzada que el otro requisito de la fuerza mayor, como es la irresistibilidad, se desvirtúa porque a *"sabiendas de que los créditos estaban cerrados"*, la sociedad demandante *"persistió en la acción restitutoria, es decir, no tuvo cuidado ni fue diligente"*.

Es de verse, sin embargo, que el hecho que debe confrontarse para el efecto, no es el de la restitución. Lo que debe examinarse es si, frente a la crisis económica y financiera que persistía en la época, era posible proseguir las obras proyectadas dentro de los tres meses siguientes a la entrega del inmueble, porque siendo claro que esa difícil situación no la podía evitar la sociedad demandada, al punto que, como lo sostiene el juzgado, el Gobierno Nacional y el Congreso de la República, tuvieron que adoptar medidas extremas para conjurarla y superarla, hecho que fue de público conocimiento, el anotado elemento implica también, como lo tiene explicado la Corte, la *"imposibilidad de sobreponerse al hecho para eludir sus efectos"*<sup>5</sup>.

En consecuencia, si la crisis económica y financiera para la época de la restitución del inmueble era generalizada, la sociedad demandada no podía excluirse de sus efectos, tampoco, en concreto, estaba de su parte sobreponerse al hecho, porque como lo muestra el caso, los recursos para

---

<sup>5</sup> Sentencia de 31 de mayo de 1965, CXI y CXII-126.





ejecutar la obra los había proyectado obtener en las entidades bancarias, como así lo declaró la gerente de Colmena, señora LEONOR TERESA MARTÍNEZ VÉLEZ.

La misma testigo es enfática en manifestar que como consecuencia de la crisis que se presentó, el *“sector de la construcción estuvo totalmente paralizado. En ese tiempo en las corporaciones dejamos de aprobar créditos de construcción y créditos para nuevos compradores”*. En el mismo sentido, JOSÉ NICOLÁS VÉLEZ CHAKER, arquitecto y constructor, al decir que el fenómeno originó que las entidades financieras comenzaran a *“suspender, congelar los créditos para construcción y compra de inmuebles”*, y ALFONSO JOSÉ GARCÍA SALLEG, constructor y presidente de CAMACOL, Montería, quien dijo que la crisis en general del país ocasionó que las instituciones financieras *“cancelaran la adjudicación de créditos y recuperaran inmuebles en dación en pago por el incumplimiento de los usuarios”* y *“por supuesto no pudieron seguir prestando”*.

De otra parte, en el hipotético caso que la construcción se pudiera superar con recursos propios, aparece en el certificado de existencia y representación, que pese a que la vigencia de la sociedad demandada era *“INDEFINIDA”*, en el mismo 1999, esto es, después de la restitución del inmueble, fue declarada disuelta y en estado de liquidación.

3.- En esas circunstancias, la sentencia del juzgado debe ser confirmada, pues la existencia de la fuerza mayor, en cuanto circunstancias imprevisibles e irresistibles



impidieron proseguir la obra proyectada en las dos etapas siguientes, pues de todos modos aparece probado que la primera ya había sido ejecutada antes de la restitución del inmueble, esto es suficiente para enerva las pretensiones.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **casa** la sentencia de 21 de septiembre de 2006, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, Sala Civil-Familia-Laboral, en el proceso ordinario de JESÚS JAIME CASTRO CASTRO contra la sociedad ANTONIO SOFÁN Y CÍA. LTDA., en liquidación, y en sede de instancia **confirma** la de 10 de mayo de 2006 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de la misma ciudad.

Sin costas en casación por haber prosperado el recurso. Las de segunda instancia corren a cargo del demandante apelante. Tásense en su oportunidad por el Tribunal.

**Cópiese, notifíquese y devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo pertinente.**

RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

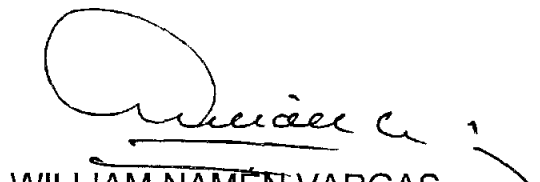
(En comisión de servicios)



JAIMÉ ALBERTO ARRUBLA PAUCAR



PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA



WILLIAM NAMÉN VARGAS



ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE  
(Con excusa justificada)



EDGARDO VILLAMIL PORTILLA