

Sentencia T-621/02

JUEZ-Deber de apreciar las pruebas en conjunto

Se impone al fallador la necesidad de apreciar las pruebas allegadas al proceso en forma conjunta. Puede entonces el juez apreciar sin restricciones los medios probatorios allegados al proceso, con miras a formarse una convicción propia de los hechos que sucedieron y del modo como acontecieron, pero esta libre apreciación deberá ser el resultado de un razonamiento lógico y científico, que evidencie porqué unos hechos pudieron ser y presentarse del modo considerado en la decisión, y otros no pudieron darse, o no del modo como fueron presentados.

NULIDAD DE PLENO DERECHO-Pruebas obtenidas en contravención del debido proceso

REGLA DE EXCLUSION-Elementos

PRUEBAS-Valoración sobre el cumplimiento contractual

FALTA DE VALOR PROBATORIO DE DOCUMENTO-Oficio remitido por el Inurbe

POSESION O MERA TENENCIA-Despojo

POSESION O MERA TENENCIA-Restitución e indemnización

El actor, en cuanto acudió ante las autoridades competentes a denunciar el despojo del que fue víctima y obtuvo una declaración de restablecimiento a su favor, dado que la fuerza ejercida contra él por el gerente administrativo de la arrendadora para lograr la recuperación del inmueble entregado en arrendamiento quedó demostrada, tenía derecho a mantenerse en el inmueble, y además a ser indemnizado de todo perjuicio.

AUTONOMIA E INDEPENDENCIA DEL JUEZ-No comporta quebrantamiento del ordenamiento superior

Vale recordar a los Jueces de Instancia que la autonomía e independencia de los jueces, prevista en el artículo 230 de la Constitución Política no comporta el quebrantamiento del ordenamiento superior, mediante la conculcación de los derechos fundamentales de las partes en contienda. Como tampoco el desconocimiento de sus deberes constitucionales en

torno de la paz, la convivencia y la vigencia de un orden justo.

Referencia: expediente T-450.276

Acción de tutela instaurada por José Camilo Quintero contra la Sala Civil de Descongestión del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá

Dr. ALVARO TAFUR GALVIS

Bogotá, D.C., ocho (8) de agosto de dos mil dos (2002).

La Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional, en ejercicio de la competencia que le ha sido concedida por los artículos 86 y 241.9 de la Constitución Política y por el Decreto 2591 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

dentro del proceso de revisión de los fallos adoptados por las Salas Civiles del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y de la Corte Suprema de Justicia, para decidir la acción de tutela instaurada por José Camilo Quintero contra la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda

El señor José Camilo Quintero, por medio de apoderado judicial, instauró acción de tutela en contra de la Sala Civil de Descongestión del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, porque considera que ésta vulneró su derecho al debido proceso al resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida dentro proceso Ordinario que el actor promovió en contra de la sociedad Herrera Montoya Navarro y Compañía Limitada Equipo Universal LTDA., hoy Equipo Universal y Cía. LTDA.

El tutelante fundamenta su pretensión de amparo en el hecho de que la Sala accionada i) dio plena eficacia a una prueba que no ha debido considerarse, porque además de haber sido aportada irregularmente contradice las pruebas que fueron allegadas al proceso legal y oportunamente, ii) dejó de valorar pruebas que de haber sido estudiadas habrían conducido a

una decisión diferente, y iii) avaló el despojo violento, del que fue víctima, como mecanismo legal para terminar o interrumpir la ejecución de un contrato de arrendamiento.

En consecuencia, el señor Quintero recurre al Juez Constitucional con la pretensión de que se le ordene a la Sala Civil de Descongestión del H. Tribunal Superior de Bogotá que profiera nuevamente la sentencia de segunda instancia, dentro del Ordinario en mención, sin quebrantar sus garantías constitucionales fundamentales.

2. Los hechos

Del acervo probatorio se pueden tener como ciertos los siguientes hechos:

-El 14 de noviembre de 1983, el Instituto de Crédito Territorial celebró con la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía. Ltda. Equipo Universal LTDA. el contrato PC-No. 143/83-JUR, con el objeto de que ésta cofinanciara y construyera a precio y plazo fijo, en terrenos de su propiedad, ubicados en esta ciudad, una urbanización que contaría con 2.580 soluciones multifamiliares populares, obras de urbanismo, y redes e instalaciones para conectar los servicios públicos, en un término máximo de veinte meses, con entregas parciales a partir del cuarto mes -folios 233 a 245, cuaderno 3, pruebas en trámite de revisión-1

-El Instituto de Crédito Territorial y la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía. Ltda. Equipo Universal Limitada modificaron en varias oportunidades el contrato en mención, entre otros aspectos, en lo atinente a la fecha de entrega de las obras.2

-El 10 de enero de 1984, el señor José Camilo Quintero y el señor Hernando Navarro, este último Gerente administrativo de la sociedad constructora, convinieron en que ésta entregaría a título de arrendamiento al señor José Camilo Quintero una edificación identificada como casino, ubicada dentro de la obra en mención, por un canon mensual de \$50.000.00, con el fin de que el arrendatario suministrara alimentos a los trabajadores de la arrendadora -folios 3 a 6, cuaderno 3-.

-El 13 de enero de 1984 el señor Lisandro Barragán le presentó al actor un presupuesto referente a algunas obras que se debían adelantar en el "CASINO TECHO DIAGONAL 15 SUR N.76-35" -folios 26, cuaderno 3-.

-El 14 de enero siguiente, una funcionaria de Equipo Universal & Cía.-firma ilegible-, informó

a ASESOCOLDA LTDA-Portería que José Camilo Quintero estaba autorizado “para entrar a hacer las instalaciones del casino los días 14 y 15 de enero” -folio 29, cuaderno 3-.

-El 13 de febrero del año en cita, el señor Gabriel Rivero, representante legal de la entidad recibió de Camilo Quintero a nombre de Equipo Universal Ltda. la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000.00) “por concepto de arriendo del 1 de febrero al 1 de marzo de 1984 (CASINO)” -folio 28, cuaderno 3-.

-El 31 de marzo de 1984 Industrial de Gaseosas S.A. instaló en el inmueble de la Diagonal 15 Sur N. 76-35 a título de préstamo, figurando como beneficiario José Camilo Quintero “un Kiosco Fanta y un enfriador”. Y el 19 de junio siguiente la nombrada le entregó al actor en el mismo lugar 45 cajas por 30 botellas de Coca-cola 9.6, y 5 cajas por 30 botellas de Fanta 9.6 -folio 64 y 65, cuaderno 3-.

-Entre enero de 1984 y abril del mismo año al señor Camilo Quintero le fueron suministrados por diversos proveedores muebles y enseres por un valor aproximado de \$800.000.00 pesos, que le fueron entregados en el inmueble a que se hace referencia -folios 11 a 26, cuaderno 3.-

-El 27 de julio de 1984, el señor Hernando Navarro ordenó cortar el suministro de agua al local donde el señor Quintero adelantaba su actividad, y también dispuso desentejar el inmueble y demoler parte del mismo -folios 86 a 87, 117 y 117A, cuaderno 3-.

-El 21 de agosto de 1984, el señor José Camilo Quintero presentó acción policiva contra Hernando Navarro, con la pretensión de ser restablecido en la tenencia real y material del inmueble, y poder adelantar en éste su actividad sin perturbaciones -folios 62 a 66, cuaderno 3-.

-El 24 de agosto siguiente los señores Gabriel Montoya de Vivero y Hernando Navarro, Gerentes General y Administrativo respectivamente de Equipo Universal Ltda. autorizaron al señor Guillermo Martínez de COBASEC LTDA retirar de “nuestras instalaciones: 1 Caseta Postobón, 1 Enfriador y 100 Cajas de envase vacío.- CON CARGO A CAMILO QUINTERO” -folios 27 y 28 cuaderno 3-.

-El 5 de septiembre del año en cita el señor Hernando Navarro, en diligencia de descargos

adelantada ante la Inspección Octava C Distrital de Policía, sin apremio y sin juramento, adujo, fundamentalmente lo siguiente:

“PREGUNTADO. Sírvase decir si usted es el propietario del inmueble ubicado en la Diagonal 15 Sur No. 76-35 de esta ciudad. CONTESTO. no soy el propietario. PREGUNTADO. Sírvase decir si sabe quien o quienes son los propietarios de ese predio. CONTESTO. es Equipos Universal Ltda. PREGUNTADO. Sírvase decir si usted es empleado o en calidad de que se encuentra en esa Empresa en el caso de ser afirmativo. CONTESTO. soy asociado con ellos (..) PREGUNTADO. Sírvase decir si usted celebró contrato de arrendamiento con el señor José Camilo Quintero (..). CONTESTO. no existe ningún contrato. PREGUNTADO. Sírvase decir si por cuenta suya se hizo el corte del servicio de agua y desentelar dicho predio. CONTESTO. Si por orden del acueducto mandaron cortar el agua, esto lo hicieron personas a las que yo ordené cortar el servicio por orden que me había dado el acueducto ya que era un contrabando de agua, la desentechada fue por orden mía para tapar las goteras. PREGUNTADO. Sírvase decir si todavía se encuentra el inmueble sin el servicio de agua y sin el techo. CONTESTO. Si. PREGUNTADO. Sírvase decir si usted tuvo permiso para hacer esos trabajos, por cuenta del señor José Camilo Quintero. CONTESTO. el (sic) señor Quintero se le avisó con quince días de anticipación que se iba hacer eso y se necesitaba el inmueble. PREGUNTADO. Sírvase decir que tiene que manifestar con respecto a la queja presentada por el doctor Alvaro Cuesta Fernández, poderdante del señor José Camilo Quintero, que le pone de presente. CONTESTO. en ese lote se está desarrollando un plan de vivienda para el Instituto de Crédito Territorial de dos mil quinientos noventa apartamentos y el señor Quintero se le dio el inmueble con el compromiso de entregarlo cuando se necesitara por que (sic) por ahí pasa una vía y para hechar (sic) esa vía hay que demoler el inmueble a el se le cedió en calidad de préstamo con el objeto de dar el almuerzo a los obreros y se le avisaría con el tiempo prudencial como se hizo, en cuanto a la querella que se entregaron unos equipos de las Empresas (sic) de Postobón y Coca Cola fue después de probarme ellos según documentos que eran de propiedad de las Empresas antes citadas y que simplemente el señor Quintero las tenía en calidad de arriendo y el resto del equipo reposa en el mismo lado y no se ha tocado nada”.

-El 11 de diciembre del mismo año, la Inspectora 8C Distrital de Policía se presentó al inmueble ubicado en la Diagonal 15 sur N° 76-35 de Bogotá, y pudo constatar:

“(..) que se trata de una edificación que se encuentra en demolición, en el costado occidental se encuentra dos zanjas de una profundidad aproximada de 2.10 metros que va del costado sur al costado norte. Igualmente observó que en el costado norte al parecer existió una cocina enchapada en azulejo blanco, en el centro del inmueble existen dos baños enchapados en azulejo del mismo color; en el costado sur oriental se encontró un salón con partes de la demolición y en el costado oriental se encontró una alacena si mismo se dejó constancia que se encontraron los siguientes bienes: una plancha lineal de dos puestos marca Pelsa, dos cilindros de gas SE ACLARA son tres, ...un congelador, ... ocho mesas con base metálica, ...veintiocho asientos, ... catorce canastas plásticas, ... una vitrina en acero inoxidable, ... una vitrina....”, Etc. Los bienes encontrados estaban ya en mal estado de conservación y deteriorados a causa de la destechada.”

En la misma diligencia “se decretó el STATU QUO de las cosas”, y de la misma forma se realizó el cuestionario para los señores peritos (..)-folio 125, cuaderno 3-.

-El 15 de febrero de 1985, bajo la gravedad del juramento, ante la Inspección en mención, depusieron los señores Jaime Malagón, Marco Aurelio Chaves Hernández y Lisandro Barragán -folios 117 y 117A, cuaderno 3.

El señor Malagón al ser interrogado sobre el contrato y la perturbación de que fue víctima el arrendatario respondió:

Los señores Marco Aurelio Chaves y Lisandro Barragán, al ser interrogados por la Inspectora Octava C Distrital de Policía, respondieron conocer la razón de su comparecencia y reseñaron respectivamente:

“(..) el señor Camilo Quintero tenía un casino en la obra tengo entendido el tomó en arrendamiento a la Compañía Equipo Universal, no se si se hicieron contrato o no, yo conocí al señor Camilo Quintero yo le hable a él que ahí se necesitaba un casino nos pusimos una cita y se lo presenté al Ingeniero doctor Hernando Navarro y no sé que negocio harían los dos, el casino estuvo funcionando como unos cuatro meses un viernes cuando llegué a trabajar a las ocho de la mañana estaban desentejando no supe más ni el motivo (..)”

“(..) más o menos en diciembre del año antepasado o sea en el año 83 estábamos haciendo unos trabajos que se iban a hacer en la Urbanización Techo en donde iba a instalar un casino

para hacerle unos arreglos de pintura, tejado, arreglos de plomería, hacer un piso del cual yo me contraté, posteriormente entré con la Compañía Equipo Universal a hacer unos apartamentos don Camilo fundó su casino en donde yo le hice los arreglos, posteriormente terminé mis trabajos y me retiré de la obra. (..) posteriormente pasé por una liquidación que me debían noté que habían tumbado unas tejas no se quien las tumbó, ya que hay que pedir una ficha a la entrada y no se puede estar por la obra”

El 28 de febrero siguiente los señores Rafael Jiménez Robayo, y Alberto Rodríguez Pachón presentaron a la Inspección en mención el dictamen que ésta les ordenara rendir, en el que, entre otros aspectos, los expertos afirman:

“Por lo observado en la inspección ocular, concluimos (sic) que si existe perturbación en el local donde funciona el restaurante. En cuanto a los actos perturbatorios se pudo ver en la primera diligencia y que fue suspendida, que la placa que cubría el salón ubicado al costado occidental de la edificación fue destruída (sic) los mismo que otro de los salones cubiertos de teja, fueron quitadas estas y en general se estaba destruyendo la edificación. El día once de diciembre en la continuación de la inspección ocular y que obra al folio 40, la destrucción del local fue mayor, el salón del costado occidental no existía y en éste lugar se abrió una zanja atravesando el salón de sur a norte. En lo referente a los muebles, estufas, botelleros, embase (sic) de gaseosas, víveres (sic) y todo lo concerniente para el funcionamiento de éste tipo de negocios, fue botado a la interperie (sic).

(..)

Fuera de la destrucción de la edificación el corte de servicios, los daños a muebles y enseres, la descomposición de los viveres (sic) esparcidos dentro del inmueble (..)”.

-El 5 de marzo de 1985, durante la continuación de la diligencia de inspección ocular, la Inspección de Policía en comento pudo constatar que la construcción había sido demolida en integridad, no obstante la orden que la misma impartiera relativa a que las cosas debían mantenerse en el estado en que se encontraban el 11 de diciembre anterior.

El apoderado del querellado explicó el proceder de la sociedad constructora en los términos que se transcriben a continuación -folio 127, cuaderno 3-:

“(..) la situación a la que ha llegado este problema se originó en un contrato de arriendo verbal en el cual se estipularon las condiciones por las cuales el arrendatario debía desocupar el bien para dar paso a la construcción de la obra programada, la compañía EQUIPO UNIVERSAL es en este caso una ejecutora de las órdenes contenidas en citado contrato con el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL”

-El 3 de abril del mismo año, la Inspectora Octava C Distrital de Policía resolvió amparar al querellante en la tenencia real y material el inmueble ordenando al querellado restablecer las cosas a su estado inicial.

El 15 de julio siguiente la funcionaria en mención pudo constatar que la orden de restablecimiento no fue cumplida, en consecuencia ordenó expedir copias para que la “Inspección 8C Penal” adelantaré el trámite correspondiente -folios 135 y 136, cuaderno 3-.

-El 13 de junio de 1985, los Doctores Alvaro Cuesta Fernández y Domingo Salinas Alvarado - quienes apoderaron a José Camilo Quintero y a Hernando Navarro respectivamente, en la Querella a que se hace mención- mediante un escrito presentado personalmente, solicitaron al Inspector Octavo C de Policía dar por terminado el proceso por transacción y compulsar copia de lo decidido al “Juzgado de Instrucción Reparto”, para que cese toda actuación contra el señor Hernando Navarro Donado -folios 137 a 140, cuaderno 3-.

-El 9 de agosto de 1985, la Inspección Octava C Distrital de Policía dispuso el archivo de las diligencias, en razón del convenio suscrito entre las partes -folio 140A, cuaderno 3-.

-El 3 de agosto de 1987, el señor José Camilo Quintero instauró demanda Ordinaria en contra de la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía. Ltda. Equipos Universal Limitada, con miras a que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

a) Que entre las partes existió un contrato de arrendamiento que fue incumplido por la arrendadora.

b) Que esta última está obligada a indemnizar los daños ocasionados al arrendatario, por tal incumplimiento y que, en consecuencia, debe responder por los perjuicios materiales e inmateriales ocasionados, tasados, principalmente, en lo que se demuestre en el proceso y, subsidiariamente, en la suma de \$20'000.000.00 -folios 26 y 27, cuaderno 3-.

-Para el efecto el apoderado del actor reseñó, principalmente, los hechos a los que la Sala ha hecho referencia. Y, para demostrarlos, pidió, entre otras pruebas, un dictamen pericial con el objeto de establecer el monto de los perjuicios que le fueron causados a su cliente-folios 27 a 36, cuaderno 3-.

-Admitido el libelo la sociedad demandada -quien para ese momento había cambiado su razón social a Equipo Universal y Compañía Limitada- le dio contestación a través de apoderado, proponiendo excepciones previas y de mérito -folios 145 a 161, cuaderno 3-.

Adujo que las partes transaron sus diferencias dentro del proceso policivo por perturbación, que fuera adelantado en la Inspección 8ª C Distrital de Policía. Pero el Juzgado del Conocimiento declaró infundada la excepción, por diferencia de partes y de objeto entre la Querella policiva y el proceso Ordinario Civil en trámite. Decisión que luego confirmó la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá -folios 1 a 60, cuaderno 4, pruebas en trámite de revisión-.

-También la apoderada de la demandada, al contestar la demanda, a que se hace mención arguyó i) que el contrato de arrendamiento no existió, ii) que su representada pagó lo que debía, porque entregó algunos bienes y una suma de dinero al demandante, dentro del proceso policivo, iii) que el demandante incumplió el contrato de arrendamiento, porque desde marzo de 1984 no pagó el canon a que se comprometió, y no entregó el inmueble en la oportunidad que había sido acordada, y iii) que el demandante habría sido el causante, por abandono, del daño que pretendía le fuera reparado.

-Cómo la conciliación no fue posible -folio 166 y 167, cuaderno 3-, el Juez Veintinueve Civil del Circuito dio inicio al periodo probatorio, mediante providencia del 12 de febrero de 1992, disponiendo i) tener como pruebas los documentos aportados por las partes³, ii) recepcionar algunos testimonios⁴, iii) que se practique un dictamen pericial, iii) trasladar al proceso lo actuado en la querella policiva, y iv) oficiar al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE, para que allegara copia auténtica del contrato que el Instituto de Crédito Territorial celebró con la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía Limitada y sus adiciones, para adelantar la urbanización Techo. Además el contratista debía certificar la fecha en que la sociedad contratista hizo entrega de la obra -folios 176 a 178 A, cuaderno 3-.

Por solicitud de la parte actora fueron interrogados los señores Lisandro Barragán y Marco Aurelio Chaves, quienes ya habían sido interrogados por la Inspección de Policía.

Los siguientes son, en su orden, algunos aspectos no incluidos en las declaraciones rendidas ante dicha autoridad -folios 7 a 18, cuaderno 5, pruebas en trámite de revisión-:

“(..) a mi lo que me consta es que a mi me vendía para la gente entre unos veinte y veinticinco almuerzos para la gente mía, las gaseosas y para la gente de los otros contratistas que eran entre seiscientos y setecientos obreros. Valía el almuerzo entre ciento veinte, ciento treinta o ciento cincuenta pesos desayunábamos y hasta comíamos porque a veces teníamos horas extras y nosotros íbamos a comer.”; “(..) en esos días estaba yo haciendo entrega de la obra, el propio amigo mío JAIME MALAGON con los obreros de ellos de EQUIPO UNIVERSAL estaban demoliendo el casino, el señor CAMILO QUINTERO se encontraba cerca de la valla o alambrado de toda la obra tratando de entrar, creo que para recoger sus cosas, en esos momentos EQUIPO UNIVERSAL no lo dejó entrar, se le veía pues como se encontraba Camilo y sus trabajadores la gente que le colaboraba (..).”

“(..) [u]n día jueves que llegamos a trabajar como de costumbre y estaban todo lo del casino fuera, habían sacado todo eso, no sé que sería el problema, por ahí pasaba sí un alcantarillado, no sé que mas sería. Ese día lo habían desocupado y al otro día, me parece que fue que empezaron a demolerlo. Los elementos del casino duraron un poco de tiempo fuera y no sé que pasaría con ellos, era un casino bastante grande para alimentar más de doscientas personas y habían bastantes elementos. Dentro del casino en funcionamiento había visto como dos o tres refrigeradores, unas estufas bastantes (sic) grandes y todos los enseres para un restaurante o casino (..) mesas, asientos y todas esas cosas”.; “(..) yo trabajaba era con Equipo Universal ahí y a mi me contrató el doctor HERNANDO NAVARRO a quien distingo desde hace veinte años, en cuanto al personal creo que habíamos como unos treinta, veintiocho o veinticinco personas, trabajaríamos en total unas mil pesos (sic) fuera del equipo de oficinas.” ; “(..) laboraban con CAMILO QUINTERO de quince a veinte personas entre hombres y mujeres porque siempre era bastante la gente que el alimentaba ahí.”; “(..) ese constaba de dos salones, la cocina y otro cuarto como una bodega, creo que eso tenía como mil metros cuadrados, aproximadamente.”; “ (..) habían unos kioscos ahí que eran de cuenta de don CAMILO QUINTERO también, ahí vendían gaseosas, pan, salchichones para las medias nueves y onces del personal, porque el casino quedaba retirado y en cada kiosco

trabajaban dos personas.”; “(..) pues yo cuando llegue ese día, me parece que fue un jueves por la mañana, él estaba afuera y nos saludamos y él dijo: mire don MARCOS lo que me hicieron. Le dije que pasó don CAMILO, me dijo ahora no me dejaban ni entrar, me botaron todos los elementos, le habían sacado todo del casino, queno (sic) lo dejaban entrar, yo me entré a la obra, él se quedó afuera y no sé que más pasaría.”.

-El señor Evaristo Chaves Hernández, también rindió declaración sobre los hechos de la demanda. Los siguientes son los apartes más relevantes, a juicio de la Sala, de su declaración -folios 2 a 7, cuaderno 5-.

“(..) [a] mi me consta que el señor CAMILO QUINTERO pues era el dueño del casino y más o menos despachaba de unos ochocientos a mil almuerzos porque laboramos ahí en la obra unos veinticinco contratistas, cada uno teníamos como veinticinco o treinta obreros, los almuerzos eran pagos por medio de vales, autorizados por la compañía Equipos Universal, eso fue en el año 1984. También me consta que cuando fuimos a laborar, eso fue más o menos a fines de julio o comienzos de agosto de 1.984, el casino estaba totalmente demolido y no se expendían almuerzos ni desayunos ni nada y la sorpresa grande para mi como contratista de la obra al ver todo el reguero de enseres domésticos botados afuera al sol y a-lagua (sic) y el casino totalmente demolido y buscamos a don CAMILO y no lo encontramos (..)”; “(..) que yo me acuerde habían entre 15 y 18 empleados y estaban bajo la orden del señor CAMILO QUINTERO; “ (..) como la obra de techo era tan grande existían casetas, más o menos entre seis y siete casetas, donde se expendían empanadas, gaseosas, galletas, esas eran abiertas a las nueve de la mañana donde despachaban medias-nueves y por la tarde a las tres y media de la tarde despachaban las onces como era gaseosa, empanadas.”; “(..) que yo me acuerde en cada caseta laboraban dos empleados y eran bajo las órdenes del señor CAMILO QUINTERO. (..)”

-El señor Jairo Enrique Espitia Velásquez, en declaración rendida a petición de la parte actora, informó al despacho del conocimiento ii) haber suministrado al actor artículos de panadería, en un promedio de trescientas unidades diarias, que se vendían en el casino y en los kioscos, ii) que la demolición del inmueble lo sorprendió con cuentas por cobrar y algunos elementos de su propiedad por reclamar, y que iii) conoció el problema porque dada la importancia del

cliente atendía personalmente al actor -folios 19 a 24, cuaderno 5-.

-Los señores Isabel Fajardo de Caicedo, Mauricio Mancipe Caicedo, Dimas Pulido Peñalosa y Ana Elvia Caicedo Martínez, en declaración rendida ante el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá, al ser interrogados por los apoderados de las partes, sobre los hechos de la demanda informaron al despacho, entre otros aspectos, i) que trabajaron con el señor Camilo Quintero en el casino y en los kioscos que éste atendía en la obra Techo, en el primer semestre de 1984, ii) que un día de julio, a finales de la semana laboral, y a fin de mes, se presentaron a trabajar como de costumbre, pero que los celadores de la obra no les permitieron ingresar, iii) que el actor ocupaba alrededor de 20 trabajadores, iv) que el actor no les canceló inmediatamente el valor de sus salarios y prestaciones, porque debido a que los trabajadores de la urbanización pagaban con vales que recogían a fin de mes, no tuvo dinero con que hacerlo, porque no le permitieron ingresar a laborar y tampoco a recuperar la cartera -folios 25 a 33, cuaderno 5-.

-El siguiente es un aparte del interrogatorio anexo al expediente absuelto por el señor Gabriel Jerónimo Montoya de Vivero, en calidad de representante legal de la sociedad demandada, solicitado como prueba anticipada por el apoderado del actor:

“(..) existía un sitio aparentemente adecuado para un casino que fue dado verbalmente en arrendamiento por un subalterno mío de nombre Hernando Navarro Donado, a una persona de la cual no recuerdo el nombre, el valor es el correcto”, “[l]a persona que allí se instaló no hizo ninguna clase de construcción, nunca entré al sitio, pero desde afuera se podían ver aditamentos correspondientes a un casino, los cuales no eran de nuestra propiedad”, “(..) la pretensión de instalación de un casino, salió de la voluntad del señor Navarro antes mencionado, voluntad que fue aprobada por mi, en el transcurso de la construcción de la obra”, “[l]o que entiendo que se conversó con la persona que se instaló en el casino, fue de que, (sic) al llegar las obras de infraestructura y construcción al sitio donde estaba o estaría instalado el casino, se haría en ese instante demolido (sic), la fecha exacta la desconozco, pero la demolición fue efectuada”, “[d]econozco si el señor Navarro quien manejó siempre esta situación aviso al mencionado arrendatario, lo que si sé es que esos implementos que allí dentro reposan fueron llevados al almacén de materias primas y guardados”, “(..) el señor Hernando Navarro, persona la cual hizo los contactos con el arrendatario del citado establecimiento, fué (sic) llamado como persona natural a una querella policiva, después de

haberse demolido el mencionado casino (..)", "[I]llegado el momento de demoler, ignoro si el señor Navarro encargado de esa actividad avisó al inquilino para demoler, lo que si bien es cierto es que se sacaron todos los elementos allí depositados y fueron trasladados al almacén de materias primas de la empresa".

-Por su parte el señor Francisco Wiesner Duran, en declaración rendida ante el Juez del conocimiento adujo i) tener conocimiento de los hechos objeto del proceso porque "a fines de 1983 y comienzos de 1984 yo ya era director de la obra de techo", ii) que "(..) hacia junio de 1984 la constructora Equipo Universal le solicitó a la parte demandada la entrega (..) del casino", iii) que para tal época "la parte demandante había prácticamente abandonado dicho casino", iv) "que conversé con las personas que digo habrían el casino y les pregunté por qué el señor no venía a poner la cara para resolver lo más rápidamente el problema de que nos desocuparan(..), v) que para comenzar la demolición comisionó al jefe de servicios generales Joaquín Montoya "para que hiciera un inventario real y físico de todos los implementos habidos allí (..)" -folios 12 y 13 cuaderno 4-.

-El señor Hernando Navarro, en audiencia adelantada por el Juez Veintinueve Civil del Circuito depuso, fundamentalmente lo siguiente i) que conoció los hechos objeto del proceso porque para la "época era director de la obra en ejecución", ii) que a finales de 1983 hizo "un arreglo con el señor demandante Quintero para entregarle una casa vieja", ii) que "[c]uatro o cinco meses después se le dio aviso con tiempo de que debía desocupar", y ii) que el actor " (..) no volvió al sitio donde tenía ubicado un casino que él había instalado para almuerzo de los obreros".

-La abogada Ruth Marina Hennessey de Hernández, a solicitud de la parte demandada, rindió declaración en el proceso que se reseña, durante el trámite incidental propio de las excepciones previas.

Adujo i) haber intervenido, "cuando era abogada de la empresa EQUIPO UNIVERSAL", con el objeto de "colaborar con el abogado que llevaba el proceso" en el trámite policivo que debió afrontar el señor Hernando Navarro por la restitución de un inmueble, y en la transacción realizada al respecto; ii) que "por información de casi todos los funcionarios me enteré que al señor Quintero se le permitió instalar provisionalmente una caseta en el lote donde se construiría la urbanización Techo"; iii) que la autorización dada por Hernando Navarro a José

Camilo Quintero consistió en haberle permitido utilizar “una pequeña área del lote”; iv) que luego de la transacción verificó, personalmente, la entrega de los elementos de propiedad de Quintero, los que se encontraban en la bodega de la sociedad; v) que la sociedad ordenó arreglar los desperfectos que habían sufrido algunos de éstos, y que el arreglo fue adelantado antes de la entrega; vi) que el actor se presentó a las instalaciones de la empresa y recibió personalmente sus bienes; vii) que como faltaban algunos elementos el señor Hernando Navarro resolvió llegar a un acuerdo con Quintero, convenio que consistió en la entrega de una suma de dinero; y viii) que el señor Quintero, una vez recibidos los bienes y dos cheques producto de la transacción, suscribió un recibo a nombre del querellado Navarro declarándolo a paz y salvo -folios 21 a 29, cuaderno 4-.

-Mediante oficio de 9 de agosto de 1993, y luego de varios requerimientos, el INURBE remitió al proceso copia auténtica de los documentos solicitados, incluyendo la relativa al Acta de Entrega de la obra, que fue suscrita el 28 de agosto de 1985 -folios 200 a 245 del cuaderno 3-.

-Una vez puestos los anteriores documentos en conocimiento de las partes, la apoderada de la sociedad solicitó al Juez ordenar al INURBE especificar la fecha de entrega de la obra que fuera adelantada en el espacio del inmueble que ocupó el actor. Petición que fue negada, porque el Juez consideró que la respuesta del INURBE, aunque no contenía tal información, se sujetó a la prueba decretada y pedida por el demandante -folios 252 y 252A, cuaderno 3-

-El experticio que rindieron los señores Juan Carlos García y Carlos Hernán Goyeneche, dentro del proceso Ordinario que se reseña, comprendió i) las ganancias o utilidades que habrían sido obtenidas por José Camilo Quintero, de haber podido disfrutar del inmueble entre julio de 1984 y la fecha en que la sociedad demandada entregó al INURBE la obra terminada; ii) la estimación del valor comercial actual de los bienes, que hicieron parte del local comercial, no fueron recuperados por el demandante, y ii) el monto total de los perjuicios que le fueron ocasionados.

-Los expertos determinaron que el perjuicio sufrido por el actor ascendió a la suma de \$37.144.787.00, como quiera que el daño emergente fue valorado en \$1.950.000.00 y el lucro cesante en \$35'199.787.00 -entre el 27 de julio de 1984, y el 26 de febrero de 1986, incluido un interés mensual del 6%-.

-Puesto el anterior dictamen en consideración de las partes, la sociedad demandada describió el traslado pidiendo a los peritos completar el experticio, en los siguientes términos:

“1- De conformidad con los documentos obrantes al folio 169 del expediente, planilla de programación y control de obra de 1985, y los planos anexos al escrito de determinación de los puntos del dictamen efectuada en concordancia con lo convenido entre las partes y el juez en audiencia de conciliación, se servirán indicar hasta cual fecha era posible mantener funcionando el casino, sin afectar la construcción de las obras contratadas por Inurbe en el área del casino del que trata el presente proceso. En el evento de que sus conocimientos le impidieren, por falta de la especialidad requerida, determinar dicha fecha adjunto al presente el oficio # 2016 del 7 de octubre de 1993 expedido por la Dirección Regional de Santa Fe de Bogotá del INURBE, el cual determina la fecha referida el día 7 de julio de 1984.

2- Con fundamento en los documentos obrantes al folio 137 y 139 del expediente (recibo del 14 de junio de 1985 y acta de entrega de bienes firmada por el señor apoderado del demandante Alvaro Cuesta Fernández) y con base en la fecha a que se refiere el numeral precedente de esta solicitud, se servirán recalcular los datos del dictamen proferido y señalar concretamente las diferencias en los resultados de las evaluaciones si las hubieren.

Sin perjuicio de esta solicitud de adición me reservo el derecho de objetar el dictamen por error grave.”

“Santafé de Bogotá, D.C. 7 OCT. 1993

Señores

EQUIPO UNIVERSAL & CIA

ATN. Ing. GABRIEL MONTOYA DE VIVERO

Ciudad

REF: CONTRATO PC-143/83 JUR URBANIZACIÓN TECHO

Para atender a la solicitud de su oficio con fecha 15 de septiembre de 1993, atentamente le

informamos que verificando en nuestros archivos y el cronograma de obras entregado por Equipo Universal, recibido y aprobado por el Instituto de Crédito Territorial (hoy INURBE) en enero de 1984, figura como fecha de iniciación de las obras de la Etapa 6, el día 7 de julio de 1984 y como fecha de terminación el 13 de enero de 1985. Es importante hacer notar que el sitio en donde se encontraba ubicado el casino es el lugar donde se construyeron las obras de la Etapa 6.

La entrega final del total de las obras del programa de la Urbanización Techo se efectuó en el mes de Abril de 1985.

Cordialmente,

ELISA BERNAL DORNHEIM

Directora Regional Santafé de Bogotá”

-En sendas providencias dictadas el 28 de abril de 1994, el juzgado del conocimiento i) requirió a los peritos para que aclaren el experticio y ii) dispuso agregar al expediente “la comunicación” antes transcrita, con el conocimiento de las partes -folios 265A a 266A, cuaderno 3-.

-El apoderado del señor José Camilo Quintero se refirió a las anteriores decisiones. Calificó la comunicación acompañada por la apoderada de la demandada, antes transcrita, como “ineficaz, extemporánea, inconducente y totalmente contradictoria”; en consecuencia conceptuó que los peritos no debían tenerla en cuenta, y que tampoco debían considerar el escrito de aclaración, porque “así debe resolverlo el juzgado”.

Advierte el profesional que en el expediente obran “actas oficiales suscritas por la entidad contratante y por los contratistas que demuestran totalmente lo contrario a lo que se dice en la nota acomodada, pedida y enviada en forma privada a la sociedad interesada en controvertir la verdad”. Y manifiesta su extrañeza “por la falta de seriedad de la parte demandada al referirse a un pacto dentro de la conciliación que no existe” -folios 269 y 269ª, cuaderno 3-.

-Mediante providencia del 24 de mayo de 1994, el Juez Veintinueve Civil del Circuito ordenó al “memorialista” “estarse a lo dispuesto en auto de abril veintiocho del corriente año” -folio

270, cuaderno 3-.

-Los peritos presentaron “aclaración y complementación” al dictamen ordenada. Señalaron que de conformidad con el acta de recibo de mercancías del 13 de junio de 1985, no hubo daño emergente; y que el valor del lucro cesante debía ser calculado, entre el 27 de julio de 1984 y el 13 de enero de 1985, teniendo en cuenta el documento adjunto a la solicitud de aclaración. De modo que el monto de los perjuicios, conforme al experticio, disminuyó de \$37.144.787.00 a \$14.836.455.00 -folios 271 a 274, cuaderno 3-.

-Presentada la adición la apoderada presentó un escrito en el que dijo objetar el experticio por error grave i) “puesto que el 27 de julio de 1984 debían estar libres las zonas y por tanto demolidas las instalaciones del casino antes existente para poder empezar las obras de los apartamentos”, y ii) porque los peritos no consideraron que el apoderado del demandante recibió \$500.000.00, dentro del proceso policivo. Y solicitó un nuevo dictamen considerando el oficio del INURBE que acompañó al escrito en el que solicitó la aclaración -folios 275 y 276, cuaderno 3-.

-En uso del término concedido para conocer el escrito de objeción, el apoderado del actor afirmó que la objeción no debía ser atendida porque “la parte actora no encuentra ninguna razón para atender ahora una objeción formulada sin ningún fundamento jurídico y refiriéndose a una aclaración hecha oficiosamente por los peritos, con base en una prueba totalmente ineficaz, que ya había sido negada por el Juzgado, mediante providencia de fecha 2 de sept. de 1993” -

Y que “tanto la solicitud de aclaración, complementación o adición del dictamen, como la inexplicable actitud de los peritos al hacer la adición y aclaración al dictamen sobre puntos ya resueltos por ellos mismos y sobre los cuales nada se les pedía por parte de la apoderada de los demandados, así como la objeción que ahora se presenta, CARECEN TOTALMENTE DE FUNDAMENTO LEGAL” -folios 277 y 277A, cuaderno 3-.

-En providencia del 17 de agosto de 1994, el juez denegó por innecesaria la prueba que fuera solicitada por la sociedad demandada al objetar el dictamen. Decisión que fue recurrida por la apoderada de la demandada y modificada por el A quo en aplicación de lo previsto en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

-Para la práctica de la nueva pericia fueron designados los auxiliares de la justicia Alvaro López P y Víctor M. Daza, quienes se posesionaron de su cargo los días 31 de octubre y 29 de noviembre de 1994, respectivamente. Pero no rindieron el experticio, y debieron ser reemplazados, también uno de los designados debió ser reemplazado porque no se posesionó, en varias oportunidades -folios 277A a 299A, cuaderno 3-.

-En vista de lo anterior, y ante la petición de la parte actora de que se integrara el equipo de expertos para que rindieran el dictamen, y en razón de la petición del apoderado del actor de continuar con el curso del proceso, el juzgado designó a otro auxiliar de la justicia, mediante providencia del 3 de julio de 1996, quien tampoco cumplió con su encargo -folios 302A a 309, cuaderno 3.

-En razón de lo acontecido, mediante providencia de 3 de julio de 1997, el Juez del conocimiento corrió traslado a las partes para alegar de conclusión. En contra de esta decisión la apoderada de la sociedad accionada interpuso los recursos de reposición y, en subsidio, de apelación; pero la providencia fue mantenida y la alzada negada -folios 315 a 317, 325 a 331, cuaderno 3-.

-El apoderado de la parte actora alegó de conclusión que las pruebas legalmente aportadas demostraron la existencia del contrato de arrendamiento, y evidenciaron la responsabilidad por el incumplimiento del mismo. Y sobre el monto de los perjuicios expuso:

La parte demandada solicitó complementación o adición del dictamen con base en unos documentos, unos que ya aparecían en el proceso y que habían sido tenidos en cuenta por los peritos en su parte pertinente y otros que allegaba la parte que pedía la adición, aportación extemporánea y contradictoria con otros documentos enviados oportunamente por la misma entidad y con más fuerza de seriedad.

Los señores peritos, sin el más mínimo fundamento y sin habérselo pedido o insinuado siquiera por la parte demandada que solicitaba la adición del dictamen, MODIFICARON íntegramente el dictamen con argumentos totalmente reñidos con la realidad procesal obrante en el expediente, fijando un monto, en relación con los perjuicios materiales, verdaderamente irrisorio, como se repite, totalmente infundamentado e ilegal, digno de una actuación especial por tan extraño proceder.

El error de los peritos se produjo por inducción del procedimiento de la parte demandada, quien no contenta con la aclaración ilegal, objeta el dictamen, posiblemente buscando dejar en ceros los perjuicios plenamente demostrados, cuya actitud, unida a la adoptada al pedir la adición, así como la asumida posteriormente que trajo como consecuencia la dilatación ilegal del trámite procesal, con la anuencia del juzgado, encaja dentro de las conductas reprochables en el ejercicio profesional y a las cuales se refiere el decreto 196 de 1971 en sus artículos 48 y ss.

El suscrito apoderado de la parte demandante, ante la protuberante ilegalidad de la aclaración o adición que los peritos hicieron del dictamen inicialmente rendido, se abstuvo de formular objeción al considerar que, ante esa ilegalidad, la aclaración o adición resultaba totalmente ineficaz, sin fuerza probatoria y que, consecuentemente, el dictamen inicialmente rendido continuaba sin sufrir legalmente modificación alguna, ya que ante esa ilegalidad su contenido no debe tenerse en cuenta por la no obligatoriedad en su aceptación por el juez y por las partes, según reiterada jurisprudencia de los honorables Tribunales.

En consecuencia su Despacho deberá apreciar el dictamen con base en lo estatuido en el art. 241 en concordancia con el 238 del C. de P. C., dándole fuerza probatoria al dictamen inicialmente rendido por los peritos.” -resaltado original, folios 311 a 314, cuaderno 3-.

-Por su parte, la apoderada de la sociedad demandada adujo que la existencia del contrato de arrendamiento no fue demostrada.

Y que el error grave en que incurrieron los peritos al dictaminar sobre el monto de los perjuicios debía considerarse al decidir, dado que fue alegado oportunamente y no pudo ser demostrado por causas al proponente-folios 318 a 324A, cuaderno 3-.

-Finalmente, el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá, mediante sentencia del 16 de enero de 1998, acogió las pretensiones de la demanda, declarando la existencia del contrato de arrendamiento y la responsabilidad de la sociedad demandada por el incumplimiento. En consecuencia condenó a esta última al pago de la suma de \$6'131.456.00, “sometida a corrección monetaria”, por concepto de lucro cesante.

Sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la forma de celebración y el término de

duración adujo:

“(..) Tratándose de un reclamo indemnizatorio por responsabilidad contractual es obvio que la real existencia del contrato pregonado debe darse indiscutible en los autos; sobre este tema la demandada orienta una de sus defensas exceptivas a poner en evidencia la “inexistencia del contrato de arrendamiento que aduce el actor” (f.151,C.1), argumentándose como realidad una cierta oferta hecho al respecto por “alguien no autorizado”, pero “sujeta a perfeccionamiento”, como aparece de la prueba documental vista al folio 23, glosada allí como anexo de la demanda, de cuyo texto se infiere que apenas lo del arriendo resultó ser una mera oferta hecha por una persona extraña a la sociedad, mas no perfeccionada. Sin embargo, la misma demandada, al proponer la excepción de “contrato no cumplido” (f.157, C.1), sustentándola en la situación que dice sobre “falta de pago” de la renta, al afirmar “que el demandante solo pagó tres (3) meses de arrendamiento”, parte del supuesto, expresamente admitido, que equivale a confesión, según el artículo 197 del Código de Procedimiento Civil, de la existencia del contrato mencionado, destruyendo de esta manera la proposición exceptiva que niega esa convención, pudiéndose agregar a lo anterior la prueba documental del folio 24 (C.#1), emitida por la sociedad demandada, que reporta el recibo de un dinero por concepto de arriendo. (..)”

El contrato de arriendo, ya antes quedó comentado, se perfecciona por el solo acuerdo de los contratantes en cuanto a cosa y precio por ser esto lo esencial para la existencia de esta índole contractual; lo demás, v.gr., el término de duración, si bien es cuestión de su misma naturaleza, no incide con relación a su eficacia jurídica; esto significa que concertado el arriendo del local para el funcionamiento del casino, mediante un acuerdo de voluntades, la prueba del pacto relativo al término de su vigencia corresponde a aquel de los contratantes a quien interese establecerlo; para el caso de autos es indiscutible que ese factor contractual no fue reportado a los autos; en estas condiciones bien pudiera decirse que por efectos de la confesión que prevé la ley (a.197 C.P.C.), el término de duración se ajustó al tiempo de duración de los trabajos de construcción de la urbanización, tal como se afirma en el punto 9º de la relación de hechos de la demanda, ante ausencia de prueba que determine el pacto de un lapso menor, pues sin esta observación bien pudiera decirse que el contrato aún se halla vigente; así, como los peritos concretan esa finalización en el 26 de febrero de 1986, debe recordarse cómo es que el demandante la señala en el mes de diciembre de 1985, en la redacción del hecho 29, configurándose así otra confesión de parte.

(..)

Ante lo anterior se impone desestimar lo que pretende la demandada, que se orienta a poner presente que la vigencia del arriendo lo fue hasta el 6 de julio de 1984 por cuanto para esa fecha ya se requería, para las obras, utilizar el terreno donde se ubicaba el casino, según lo expresa el “Inurbe” en la carta del folio 266, como quiera que esa prueba no se produjo con sujeción a lo previsto en los artículos 174 y 183 de la mencionada codificación de procedimiento; de la misma manera, debe ajustarse el período de liquidación de perjuicios hasta diciembre de 1985, dándose por significado que la pericia no fue legalmente impugnada.

Respecto del incumplimiento del contrato y el daño causado consideró:

“(..) Con esto está suficientemente establecido el cargo de incumplimiento que trae la demanda, atinente a la perturbación o embarazo que por actos provenientes de la arrendadora, y de terceros allegados a ella, impidieran al arrendatario el goce regular del bien arrendado, ante el entendido de no hallarse en discusión ninguna situación jurídica que tenga respaldo en eventual restitución que por parte del arrendatario se le hubiera hecho a la arrendadora, pues así se pone en evidencia que los actos de suspensión del servicio de agua, realizado por Navarro Donado, y el desalojo seguido del desentechamiento y demolición del local materia del arriendo, llevado a cabo la arrendadora, tuvieron ocurrencia en momentos en que el contrato de arriendo se hallaba vigente y en plena ejecución. Esta evidencia la respalda el dicho que de varios terceros aparece recogido en las diferentes oportunidades de da cuenta el cuaderno #5, toda vez que todos ellos concuerdan en el relato de los hechos que dicen sobre la prohibición del acceso al local de comercio o casino, no solo de sus trabajadores sino del arrendatario mismo, que obviamente configura un acto de perturbación y embarazo que impide el libre ejercicio del derecho al uso y goce de la cosa arrendada. En verdad que la prueba de tales hechos es innegable, de donde se impone concluir que la sociedad demandada, desde su posición de arrendadora, violó flagrantemente el contrato de arrendamiento, actitud esa perfectamente susceptible de causarle daño al patrimonio económico del arrendatario; es más, conforme la expresión jurisprudencial antes transcrita, la causación de perjuicios se presume; en este caso, inferidos por la arrendadora a su arrendatario.

“(..) La conducta de la sociedad arrendadora, en el evento presente, ciertamente resulta bien censurable, porque aún en el caso de haberse previsto interpartes la duración del arriendo hasta, como se dejara relevado, la llegada de las “obras de infraestructura y construcción al sitio donde estaba o estaría instalado el casino”, la restitución del bien no se produce de modo arbitrario, a mano fuerte, como quiera que si el arrendatario no cumple con esa parte del compromiso contractual, a que lo obliga el artículo 2005 del Código Civil, para ello está la intervención del Estado a través de la jurisdicción.

Sin duda, al no probarse, en concreto y de manera fehaciente, que la vigencia del arriendo se sujetó a la tal llegada de las obras al sitio del local, haciéndose necesaria su restitución para continuarlas, resulta indiscutible que el desalojo del arrendatario, privándosele de la tenencia y, por consiguiente, del goce del bien arrendado, se dio por culpa de la arrendadora, en vigencia plena de la contratación.

Con relación al monto de los perjuicios sostuvo:

“(..) En su demanda pide el arrendatario la práctica de una pericia con el fin de establecer el valor de las “ganancias o utilidades” dejadas de percibir durante el tiempo en que el arriendo pudo haber dado lugar, desde el momento del desalojo, señalado como ocurrido el 27 de julio de 1984, a primera hora, hasta la terminación de las obras urbanísticas, que se admite, por el actor, para el mes de diciembre de 1986, a menos de probarse otra, así como también, el de los bienes muebles, enseres y menaje, en general, que no se logró recuperar por el arrendatario, y aquello relacionado con el daño moral.

Practicada la tasación mencionada, como aparece a folios 258 a 263, se estableció por los respectivos peritos como daño emergente la suma de \$1'950.000 representada en los muebles, enseres y menaje; y como lucro cesante, \$35'199.787, representado en las utilidades no percibidas, contabilizando 384 días laborables comprendidos entre julio 27 de 1984 y febrero 26 de 1986, más los intereses del valor de los muebles, todo ello actualizado por vía de corrección monetaria, desde esta última fecha hasta el 6 de abril de 1997, día en que fuera materializado el cálculo de la indemnización.

(..)

Para la parte demandante el dictamen inicial se encuentra “aceptablemente fundamentado”,

según expresión contenida en su alegato; esto significa que contra él no existe reparo ninguno; para este Juzgado ese concepto ciertamente merece igual comentario, puesto que se basa en los datos que pueden fácilmente establecerse de las pruebas del proceso en cuanto al factor tiempo y existencia de la relación contractual, dentro de lo cual se aplicó el cálculo de costos en la producción y mercadeo de alimentos con su consiguiente utilidad. Por lo que hace al período de liquidación (julio 27/84 a febrero 26/86) ha de observarse que solamente la parte demandada pone en discusión esa aplicación advirtiendo que la iniciación de las obras de la etapa 6, como lo informa el “Inurbe” en comunicación del folio 266, comenzó en julio 7 de 1984, precisando de esta manera la ausencia de daño. Según esto, para la demandada no existe ningún inconveniente en darle a su conducta de despojo y destrucción del bien arrendado la justificación de necesitarlo para continuar con la obra urbanística (..”).

Y en lo atinente a la objeción del dictamen puntualizó:

“(..) Dentro del traslado otorgado por el Juzgado a las partes, la demandada solicitó complementación o adición (fls. 264 y 265), que evacuaran los peritos en los términos del escrito glosado a folios 271 a 274 dando por resultado que los evaluadores reportaran una nueva liquidación (fls. 271 a 174 -sic-), atendiendo las razones de la demandada, por lo que redujeron el período del cálculo del lucro cesante constituido por la ganancia no reportada, comprendiéndola sólo entre julio 27 de 1984 y enero 13 de 1985, según lo informado por el “Inurbe” en carta del folio 266, eliminando lo correspondiente al daño emergente, sobre la base de habersele restituido al arrendatario los bienes muebles del casino, según constancia del 13 de junio de dicho último año, habiendo sido objetada por la demandada sobre la base de un error grave. Esta situación de conflicto creada por la demandada debe recibir la siguiente analítica:

El artículo 238 del Código de Procedimiento Civil dispone sobre la discusión de la experticia mediante traslado de ella por tres días, dentro de los cuales se le puede objetar por error grave y/o “pedir que se complemente o aclare”; como es fácil establecer, la objeción permitida por el procedimiento es respecto de la experticia y no de su complementación o aclaración; con esto se hace precisión al caso presente, estableciéndose que la anunciada objeción no procede, pues la complementación carece de impugnación de tal naturaleza.

Se ha de concluir, entonces, que no existe objeción ninguna por definir, como quiera que la pericia inicial no fue impugnada; es importante advertir, si, que el concepto de los peritos debe ser estudiado con relación a la realidad procesal para establecer si se ajusta a ella, sin tener en cuenta la producción conceptual emitida por los auxiliares de la justicia a manera de complementación y aclaración en razón a que ello resulta ser, en verdad, una enmienda del concepto inicial, lograda a base de atenderle a la parte demandada sus glosas fácticas, ya que ello no está contemplado en la ley procesal como vía de reposición, y menos si se basa en elemento probatorio de extemporáneo recaudo, como es el indicado documento del 266. Veamos:

(..)

“(..) Hasta aquí traída la examinación de lo fundamental de la litis ha quedado establecido que la prosperidad del petitum se impone, remitido exclusivamente a la indemnización por el daño económico, propiamente dicho, por lo que debe negarse la pretensión relativa al daño moral. Y el valor de aquel daño ha de concretarse, para fecha del 27 de diciembre de 1985, en la suma que se dejara reseñada al referirse la motivación de esta sentencia al lucro cesante (..).” -folios 332 a 348, cuaderno 3-.

Respecto del monto de los perjuicios la profesional del derecho arguyó i) que el Juez no podía desconocer el oficio emitido por el INURBE, relativo a la fecha de inicio de las obras de la etapa 6 de la construcción, y en su lugar atribuir a su representada una supuesta confesión, ii) que los testimonios no fueron valorados, y iii) que el Juez interpretó indebidamente los numerales 5 y 6 del artículo 238 del C.P.C. sobre la contradicción de la prueba pericial -folios 349 a 352, cuaderno 3-.

-El proceso fue remitido, mediante providencia del 21 de octubre de 1999, a la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en cumplimiento de lo dispuesto por el Acuerdo No. 582 de septiembre de 1999, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

-Concedido y aceptado el recurso de apelación las partes se pronunciaron ante el Ad quem. El apoderado de la parte demandante solicitó confirmar la sentencia y el apoderado de la demandada revocarla.

El apoderado de la sociedad adujo que la comunicación emitida por el INURBE ha debido considerarse i) por haber sido aportada “al proceso oportunamente en una etapa probatoria legal”, ii) debido a que “fue incorporado a los autos mediante providencia judicial” y iii) en razón de que “no se contradice con nada, ni es impertinente, puesto que en él se determina la fecha de iniciación de la etapa constructiva en el área supuestamente arrendada, fecha que no está señalada de manera diferente en ninguna otra parte.

Agregó que así la presentación del documento que solicita considerar hubiera sido ““extemporáneo”, dada su importancia para enervar las pretensiones del actor, bien pudo ser decretado “como prueba de oficio por el juzgador de primera instancia, antes de proferir la respectiva sentencia, si el propósito de la justicia es el de establecer la verdad real, pero aquel se limitó a eliminarlo como prueba de un brochazo procesal (..)” -folios 8 a 19, cuaderno 5, pruebas en trámite de revisión-.

-Mediante providencia del 24 de octubre de 2000, la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá revocó la sentencia de primea instancia, absolviendo a la demandada y condenando a la actora a responder por las costas causadas en la primera instancia -folios 28 a 37 cuaderno 5-.

-De antemano advirtió el Fallador de Segundo Grado sobre la congruencia de la sentencia con las pretensiones, por cuanto el demandante solicitó con toda claridad que se declarara la existencia del contrato de arrendamiento. Y sobre dicho contrato consideró:

“2. Tampoco llama a dudas la viabilidad de tal declaración, pues como lo estimara acertadamente el a quo, la existencia del contrato de arrendamiento no sólo se desprende de las manifestaciones del extremo pasivo en su contestación, sino del recibo de cuenta de cobro, expedido por la demandada el 13 de febrero de 1984, el cual en su oportunidad no fue redargüido ni tachado de falso.

Sin embargo se apartó de las consideraciones del Juez de Primera Instancia, relativas a la duración del contrato de arrendamiento, en cuanto encontró probado que el término del contrato dependía de una “condición potestativa de la demandada”, como lo indican los siguientes apartes de la decisión:

“4. No obstante las aclaraciones que preceden, la duración del contrato de arrendamiento

estimada por el juez de primer grado no puede compartirse en esta instancia, como quiera que ella se basa únicamente en las manifestaciones contenidas en la demanda, huérfanas ellas de soporte probatorio y carentes en sí mismas de la calidad de indefinidas como para otorgarles valor demostrativo (artículo 177 del C. de P.C.). Por el contrario, a juicio de este Tribunal, la terminación del contrato de arrendamiento dependía de una condición potestativa de la demandada, como se pasa a explicar.

Resulta oportuno destacar que quien sirvió de intermediario en la celebración del contrato de marras, Hernando Navarro Donado, al deponer en primera instancia manifestó: “a finales de 1983 hice un arreglo verbal con el señor demandante de apellido QUINTERO para entregarle una edificación vieja situada en un lote donde se iba a construir un plan de vivienda para el Instituto de Crédito Territorial, con el compromiso de parte de él de desocuparlo cuando la firma lo necesitara... por ese sitio pasaba una vía principal de la urbanización y parte de los edificios que se iban a construir” (fl. 17 cuad. 2).

Concuerda con la anterior lo manifestado por el testigo Francisco de Paula Weisner Durán quien acerca del punto señaló: “El gerente administrativo de la firma dio por contrato verbal, dio a la parte demandante un sitio dentro de la obra para que fuese empleado como casino con el objeto de dar cierta alimentación a los obreros, dicho sitio ya que yo estaba presente en esa negociación, debería ser dado devuelto a la firma constructora inmediatamente nosotros se lo solicitáramos debido a que allí mismo se iban a construir parte de los edificios contratados... había que tumbar dicha construcción para dar paso a la Avenida principal que divide en este momento la urbanización, así mismo las redes de alcantarillado y acueducto... entonces de acuerdo con la firma constructora y con la interventoría del Instituto de Crédito Territorial, se dio la orden de demoler dicha edificación” (fls.12 y 13 cuad. 2).

5. Ahora bien, obran en el plenario suficientes pruebas de las cuales se desprende que para la época en que sucedieron los hechos, la demandada necesitó los terrenos en mención para la continuación de las obras que se había comprometido a realizar.

En torno al punto Marco Aurelio Chávez Hernández afirmó: “...habían sacado todo eso, no se qué sería el problema, por ahí pasaba sí un alcantarillado... Ese alcantarillado lo estaba haciendo la compañía porque se necesitaba, estaba demoliendo y de una vez venían con el alcantarillado ahí” (fls. 7 y 9 cuad 3); Lisandro Barragán señaló: “Parece que iba una vía por

donde estaba el casino, cogía una parte del casino, no toda” (fl. 6 cuad. 3); Jairo Enrique Espitia Velásquez adujo: “no recuerdo muy bien pero fue la última parte que construyeron, porque venía la construcción para ese lado” (fl. 11 cuad. 3); y Mauricio Mancipe Caicedo dijo: “Escuche algo así que por donde estaba el casino iba a pasar una avenida” (fl. 18 cuad. 3).

Mención especial merece la comunicación enviada por el INURBE (fl. 266 cuad. 1) en la cual se consignó que “...verificados nuestros archivos y el cronograma de obras entregado por Equipo Universal, recibido y aprobado por el Instituto de Crédito Territorial (hoy INURBE)... figura como iniciación de las obras de la Etapa 6 el día 7 de julio de 1984 y como fecha de terminación el 13 de enero de 1985... que el sitio donde se encontraba ubicado el casino es el lugar donde se construyeron las obras de la etapa 6”; dicho documento, agregado en debida forma a los autos según da cuenta el proveído del 28 de abril de 1994 (fl. 266 anv. Cuad. 1), proveniente de una entidad de carácter oficial, expedido para dar respuesta a un oficio que se decretó como prueba según aparece en el proveído del 12 de febrero de 1994 (fl. 177 cuad. 1) y que en su oportunidad no fue tachado ni redargüido de falso, es susceptible de ser valorado en este proceso, y junto con los anteriores medios de convicción, permite inferir que para la época en que tuvieron ocurrencia los hechos que aquí se debaten, era requerido por la demandada el lugar donde se levantaba el casino a fin de continuar las obras, cumpliéndose así el hecho futuro e incierto al cual estaba sujeta la terminación del arrendamiento, todo con arreglo al numeral 2 del artículo 2008 del Código Civil.

Y dijo haber encontrado que “los requerimientos realizados para que se desocupara el casino” estaban “acreditados”, aunque también el Fallador adujo que “tal aviso se dio pero no con la antelación suficiente”.

Fundamentando las anteriores afirmaciones en la declaración de Hernando Navarro, conforme con la cual “ (..) a él se le avisó con quince o veinte días de anticipación que debía desocupar la edificación puesto que era el compromiso con él, perdón, de él de la desocupada para poder construir el plan de vivienda. A partir del momento en que a él se le avisó, no volvió, y no hubo forma de hablar nuevamente con él”, y en lo depuesto al respecto por Ruth Marina Hennesey de Hernández, quien habría afirmado “Tuve conocimiento también de que al llegar la obra al sitio donde se hallaba la” (sic).

Por cuanto para el Ad quem los testimonios, antes referidos, aunque “(..)fueron tildados de

sospechosos por su vínculo con la demandada, sus apreciaciones en manera alguna se tornan subjetivas o dan muestra de interés alguno en el resultado de la lid procesal; contrario sensu, a juicio de la Sala ellos rindieron versiones contestes, detalladas, responsivas y fundamentadas, que obedecen a su conocimiento directo respecto de los aspectos que motivaron la controversia y además, sus declaraciones en nada se vieron viciadas por circunstancias que afecten razonablemente su credibilidad o imparcialidad. Además, tampoco obran probanzas ni motivos ciertos que permitan desestimar el decir de esos testigos.

En consecuencia la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior de Distrito Judicial concluyó que la demandada no incumplió con su obligación de permitir al actor el goce del inmueble dado en arrendamiento.

Dice así el aparte pertinente de la decisión:

“7. Ubicadas así las cosas, encuentra la Sala que no es predicable incumplimiento de las obligaciones que reposaban en cabeza de la sociedad demandada, toda vez que según lo convenido, entregó la tenencia del casino de la Urbanización Techo al demandante, sin que aparezcan probadas en el expediente perturbaciones a ella atribuibles antes del momento en el cual necesitó el terreno para cumplir con el plan de la obra en construcción. Así mismo, ante la extinción de los efectos jurídicos del referido contrato, le asistía a la arrendadora el derecho de disponer de la construcción arrendada, sin que ello conllevara arbitrariedad alguna, menos aún cuando los elementos con los cuales fue dotado el casino a la postre se devolvieron al demandante, como confirma la documental de los folios 43, 54, 55 (copias simples), 138 y 140 anverso (copias auténticas).

Por ende, habiendo sido fijado previamente y por las partes el tiempo para la duración del arriendo, al ser su duración determinable por la necesidad de la demandada a fin de continuar la ejecución de la construcción, demostrado como está el advenimiento del hecho que originaba el fenecimiento de la relación contractual -inclusive con las afirmaciones de testigos solicitados por el mismo demandante-, acreditados también los requerimientos realizados para que se desocupara el casino, y a falta de culpa predicable en la arrendadora, fácil es concluir la improcedencia de la indemnización de daños deprecada, por no darse ninguno de los supuestos del artículo 1987 del Código Civil.

8. De otro lado, aunque la luz del artículo 2011 del estatuto en mención, en armonía con el artículo 1009 ibídem, era tarea de la demandada dar aviso de la terminación del contrato con un mes de anticipación –según el periodo de tiempo que regulaba los pagos-, y pese a que pudo abrirse paso la indemnización prevista en el artículo 2013 ibídem debido a que tal aviso se dio, pero no con la antelación suficiente, lo cierto es que el demandante no solicitó reconocimiento alguno en ese sentido, razón por la cual cualquier pronunciamiento sobre el particular rebasaría los límites del thema decidendum.

9. En este orden de ideas, concluye la Sala que no es imputable a la demanda el incumplimiento que se le achaca en el libelo, menos aún cuando el promotor del juicio era conocedor precariedad de su vínculo tenencial debido a las obras que en efecto se adelantaron en la zona arrendada; por ende, las pretensiones de condena debieron ser denegadas en vista de que revisten la calidad de consecuenciales y la petición principal de la cual dependían, esto es la declaratoria de incumplimiento, estaba llamada al fracaso según se expusiera líneas anteriores.

Atendiendo lo anterior y dado que el mero reconocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento enunciado en la demanda resulta inane, se procederá a revocar la sentencia de primera instancia para en su lugar denegar todas las súplicas de la demanda (..).’’.

-El apoderado de José Camilo Quintero interpuso el recurso de casación en contra de la anterior decisión, pero dicho recurso le fue negado por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, mediante providencia del 17 de diciembre de 2000, de conformidad con lo establecido en el C.P.C. y en armonía con la Ley 592 de 2000, por razón de la cuantía.

3. Posición de la accionada

La Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, admitió la acción de tutela instaurada por el señor José Camilo Quintero, por intermedio de apoderado, en contra de la Sala Civil de Descongestión del mismo Tribunal y dispuso notificar a los integrantes de la accionada, y a todas las partes del proceso Ordinario que dio lugar a la acción.

No obstante, solamente el Juez Octavo Civil del Circuito de Bogotá D.C., Jorge H. Navarro Plazas, quien hiciera parte de la Sala demandada respondió indicando que la providencia que

el accionante acusa de constituir una vía de hecho reúne los requisitos legales de fondo y de forma, como quiera que está debidamente motivada, concuerda con los hechos y se funda en las pruebas legalmente recaudadas.

Así mismo, considera que la acción de tutela no constituye una tercera instancia o un mecanismo paralelo para que los abogados impugnen las decisiones que no les han sido favorables, y califica de temeraria la movilización de la jurisdicción constitucional motivada en el simple hecho de que una providencia judicial que resuelve un litigio no esté de acuerdo con los intereses de una de las partes. En ese sentido, solicita que se investigue disciplinariamente la actuación del abogado del accionante.

4. Pruebas obrantes en el expediente

El accionante solicitó en su demanda de tutela que se allegara copia del expediente contentivo del proceso ordinario llevado a cabo en contra de la sociedad Equipos Universal Ltda., pero dicha prueba debió ordenarse e incorporarse en trámite de revisión, como quiera que no fue ordenada por los Jueces de Instancia -paquetes de 361, 43, 26, 60, 163 y 47 folios, cuadernos 3, 4, 5, 6-.

II. DECISIONES JUDICIALES OBJETO DE REVISIÓN

1. Sentencia de primera instancia

La Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., mediante providencia del 12 de febrero de 2001, negó la acción de tutela que se reseña al considerar que la sentencia acusada no constituye vía de hecho.

Manifiesta el A quo que la acción de tutela no puede ser utilizada como un recurso judicial alternativo para combatir las decisiones judiciales, pues el debido proceso incluye el respeto de las competencias establecidas en la Constitución y en la ley, de modo que el juez constitucional no puede, bajo el pretexto de enmendar una situación cualquiera, interferir en la “función natural” de los juzgadores introduciendo correctivos a presuntas violaciones.

Así mismo, señala que dentro de los procesos ordinarios se encuentran los mecanismos tendientes a corregir vicios de procedimiento, no siendo la acción de tutela un mecanismo apto para introducir nuevas interpretaciones de los hechos o de la ley, ni para incorporar una

nueva valoración de las pruebas, diferentes a las realizadas por el juez competente.

En ese orden de ideas, y en referencia a la decisión objeto de controversia, conceptúa que no constituye vía de hecho, porque no es abiertamente irrazonable, ni se le pueden endilgar al Fallador errores protuberantes u ostensibles, dado que se ajusta a una interpretación apropiada, “protegida por ello de injerencias ajenas que podrían quebrantar el principio de independencia del juez”.

2. Impugnación

El accionante impugnó la anterior decisión, reiterando los argumentos expuestos en la demanda de tutela.

Además destaca que el fallo proferido por el A quo no tiene respaldo alguno de la ley, sino que, por el contrario, constituye el desconocimiento del estado de derecho al convalidar el despojo violento del bien arrendado, del que fue objeto por parte de la sociedad accionada, como una forma legítima de terminar el contrato de arrendamiento, valiéndose para ello, además, de una prueba irregularmente aportada al proceso, la que, además, había sido desconocida por el Fallador de Primer Grado.

Y califica de superficial el análisis realizado por el A-quo, en tanto no pudo proferir la decisión con el fundamento debido, dado que no dispuso que se anexara al expediente lo actuado en el proceso Ordinario.

3. Sentencia de segunda instancia

La Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, mediante providencia del 16 de marzo de 2001, confirmó el fallo de primer grado señalando que la decisión de la Sala accionada no requiere ser enmendada a través de la acción de tutela, como quiera que “se encuentra debidamente motivada y no obedeció al capricho o arbitrariedad de sus integrantes, sino a la valoración de las pruebas aportadas y decretadas en el proceso y a la interpretación de las normas que consideraron aplicables al asunto debatido”.

Así mismo, consideró que la conclusión plasmada en la providencia –“que la terminación del contrato de arrendamiento dependía de una condición potestativa de la demandada cual era la de requerir el inmueble para adelantar las obras que se había comprometido a adelantar

con el Instituto de Crédito Territorial"- es fruto del racional ejercicio hermenéutico que, por mandato de la Constitución, le es dado realizar a los jueces en forma independiente y autónoma, sin que el juez de tutela pueda "invalidar o retrotraer lo actuado tomando como fundamento de semejante proceder, no la demostrada violación de los señalados derechos, sino la inconformidad del accionante frente a una decisión que le resulta contraria a sus intereses".

1. Competencia.

Esta Corte es competente para conocer de los fallos que se reseñan, de conformidad con lo establecido en los artículos 86 y 241.9 de la Constitución Política y en los artículos 31 a 36 del Decreto 2591 de 1991, y en virtud de la providencia del 7 de junio de 2001, proferido por la Sala de Selección Número Seis de esta Corporación.

2. Materia sujeta a revisión

El señor José Camilo Quintero instauró acción de tutela en contra de la Sala Civil de Descongestión del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, porque considera que la Sala accionada incurrió en vía de hecho, conculcando su derecho fundamental al debido proceso, al resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada en contra de la sentencia del Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso Ordinario promovido por el actor contra la sociedad Herrera Montoya Navarro y Compañía Limitada Equipo Universal LTDA., hoy Equipo Universal y Cía. LTDA.

El accionante basa su pretensión de amparo en que la Sala demandada fundamentó su decisión en un documento allegado al proceso por su contraparte de manera irregular, no apreció en conjunto las pruebas legalmente decretadas y practicadas en el proceso, y en que con la decisión se estaría avalando el despojo violento del que fue víctima, como forma de restitución del inmueble que le fue entregado a título de arrendamiento.

Por su parte, los Jueces de Instancia consideran que la decisión tomada por la demandada fue producto de un ejercicio interpretativo racional de las normas, de los hechos y de las pruebas presentes en el expediente. De manera que, en aras de la autonomía e independencia de los jueces descartan la injerencia en el asunto del Juez Constitucional.

Corresponde entonces a esta Sala determinar, con apoyo en el análisis de las actuaciones realizadas en el trámite del proceso Ordinario a que se ha hecho referencia, si la Sala demandada no apreció las pruebas en conjunto y si basó su decisión en una prueba irregularmente practicada, quebrantando los derechos fundamentales del actor.

Y si la Sala accionada está avalando la violencia del que el actor fue víctima, para la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento, desconociendo el derecho de ser restablecido en la tenencia del bien, en tanto la justicia decide lo en derecho corresponda, que asiste a quien ha sido despojado violentamente de la posesión o de la tenencia.

No obstante, previamente, dado el carácter subsidiario y residual de la acción de tutela, habrá de considerarse si en el ordenamiento se encuentra previsto algún procedimiento para que el actor pueda obtener el restablecimiento de sus derechos fundamentales conculcados.

También habrá de reiterarse la jurisprudencia constitucional relativa a la apreciación de las pruebas y a la exclusión constitucional de las obtenidas en violación del debido proceso, habida cuenta que los Jueces de Instancia consideraron improcedente la protección, dada la autonomía e independencia de la Sala accionada, sin analizar el procedimiento con el que fue aportado el documento objeto de controversia.

3. Consideraciones preliminares

3.1. El actor carece de otro medio para el restablecimiento de su garantía constitucional al debido proceso

Como quedó dicho la petición de amparo instaurada por el actor se circunscribe a que su garantía constitucional al debido proceso le sea restablecida, porque la Sala accionada valoró una prueba irregularmente aportada y no apreció en conjunto el materia probatorio, asuntos que podría resolver la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, si la cuantía del agravio inferido al actor así lo permitiera⁵.

Ahora bien, podría argüirse que el actor bien pudo interponer el recurso de revisión para obtener el restablecimiento de su derecho fundamental al debido proceso –artículos 142 y 380 C. de P. C.-, porque la Sala accionada incurrió en la nulidad prevista en el inciso final del

artículo 29 constitucional⁶, no obstante tal procedimiento resultaría ineficaz para el restablecimiento del derecho constitucional que le fue conculcado al accionante, dado que mediante el recurso extraordinario de revisión no es dable alegar la apreciación indebida del material probatorio regularmente aportado al expediente, por tratarse de un error de derecho, sólo alegable mediante el recurso extraordinario de casación⁷.

En consecuencia esta Sala debe entrar a estudiar la demanda instaurada por el señor José Camilo Quintero contra la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá, a fin de establecer si la demandada al proferir la sentencia de 24 de octubre de 2000 quebrantó el derecho fundamental del actor al debido proceso, habida cuenta que el ordenamiento no tiene previsto otro procedimiento que pueda infirmar la formalidad de la cosa juzgada que ampara a tal decisión⁸.

3.2. Los jueces debe apreciar las pruebas en conjunto. Y excluir aquellas obtenidas con violación de debido proceso

3.2.1. El artículo 187 del Código de Procedimiento Civil impone al fallador la necesidad de apreciar las pruebas allegadas al proceso en forma conjunta, exponiendo de manera razonable el mérito que le asigna a todas y cada una de las probanzas legal y debidamente practicadas -artículo 174 C. de P.C.-.

De ahí que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tenga definido que las pruebas oportuna y legalmente aportadas al proceso, no pueden apreciarse de manera aislada sino haciendo un análisis comparativo que permita confirmar o descartar las diversas hipótesis fácticas, dada la convergencia y divergencia del material aportado⁹.

Puede entonces el juez apreciar sin restricciones los medios probatorios allegados al proceso, con miras a formarse una convicción propia de los hechos que sucedieron y del modo como acontecieron, pero esta libre apreciación deberá ser el resultado de un razonamiento lógico y científico, que evidencie porqué unos hechos pudieron ser y presentarse del modo considerado en la decisión, y otros no pudieron darse, o no del modo como fueron presentados.

También resulta posible para el fallador, luego de una ponderación responsiva y seria de las declaraciones válidamente recibidas, excluir algunos testimonios y basar su decisión en

alguno o algunos que le merezcan más credibilidad; examen que requiere un mayor esmero cuando quienes acudieron a declarar, dada su vinculación con las partes o con el conflicto, pueden tener un interés en la decisión superior al respeto por la verdad y por la solidaridad que reclama el ordenamiento constitucional, para una correcta y proba administración de justicia –artículos 95 C.P., 216, 217 y 218 C.P.C.-.

Ahora bien, no sólo las disposiciones antes enunciadas condicionan la legalidad de las decisiones judiciales en cuanto al análisis probatorio se refiere; el artículo 13 constitucional prevé que los asociados recibirán de las autoridades el mismo trato, el 29 del mismo ordenamiento dispone que el debido proceso se observará en toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, y el artículo 229 de la Carta garantiza a todas las personas el acceso a la administración de justicia.

De suerte que las partes involucradas en un proceso pueden exigir que los hechos que relataron y las alegaciones que presentaron sean igualmente considerados en la decisión, mediante una comparación total de los medios probatorios legal y oportunamente allegados al proceso, que reste eficacia a las declaraciones parciales y de mayor credibilidad a los testimonios desprovistos de interés, para que las decisiones judiciales que se adopten aseguren la convivencia pacífica, y la vigencia de un orden justo.

Por ello esta Corte ha considerado que las providencias judiciales pueden ser infirmadas por el juez constitucional, cuando para resolver las cuestiones planteadas por las partes el Juez del conocimiento haya recurrido a un análisis fragmentario de las pruebas legalmente allegadas al proceso¹⁰, dejando de lado probanzas atinentes a la decisión¹¹, en cuanto tales omisiones quebrantan el equilibrio procesal, y conculcan el derecho de las partes a acceder a la justicia en condiciones de igualdad.

3.2.2. La Corporación en reciente decisión¹² analizó el inciso final del artículo 29 del ordenamiento superior, que dispone la nulidad de pleno derecho de la prueba obtenida en contravención del debido proceso.

Ahora bien, aunque la sentencia que se reseña fue proferida para resolver sobre la configuración de una vía de hecho en un asunto penal, porque el accionante alegaba haber sido condenado con fundamento en una prueba obtenida con violación de la garantía constitucional del debido proceso, sus consideraciones son pertinentes en el asunto que se

revisa; como quiera que la providencia consideró la aplicación general de la previsión constitucional, pues dicha garantía debe operar en todas las actuaciones judiciales y administrativas.

Vale recordar, entonces, que, conforme a lo definido por la Corte en la providencia que se reitera, el inciso en mención establece una “regla” aplicable “ante cualquier violación de los derechos y garantías establecidos en la Constitución”, no sólo en caso de declaraciones sino también de cualquier otro medio de prueba¹³, en cuanto constituye “el remedio constitucional para evitar que los derechos de quienes participan en actuaciones judiciales o administrativas, sean afectados por la admisión de pruebas practicadas de manera contraria al debido proceso.”.

En cuanto a la aplicación de la regla de exclusión constitucional de la prueba obtenida con violación del debido proceso y su alcance, en la sentencia en mención, la Corte advirtió i) que el desarrollo legal “por ahora parcial, de esta regla se encuentra principalmente en los códigos de procedimiento penal y civil, en especial en las normas que regulan las nulidades procesales y la obtención de pruebas”; ii) que “(..) el mandato constitucional de exclusión de las pruebas obtenidas con violación del debido proceso exige que el funcionario judicial de manera expresa determine que la prueba viciada no puede continuar formando parte del expediente.(..)”; y iii) que “la cuestión de sí la nulidad de la prueba obtenida con violación del debido proceso afecta o no el proceso, no se puede responder en abstracto. El criterio fijado por la Corte es que la nulidad sólo afecta la prueba, salvo que no existan, dentro del proceso, otras pruebas válidas y determinantes con base en las cuales sea posible dictar sentencia, caso en el cual habría que concluir que la sentencia se fundó solamente, o principalmente, en la prueba que ha debido ser excluida”.

Como lo indica el siguiente aparte de la decisión:

“Si bien la Carta señala que dicha prueba es “nula de pleno derecho”, de los antecedentes en la Asamblea Constituyente y de la finalidad de la norma constitucional, se infiere que los derechos y principios constitucionales son efectivamente garantizados cuando hay una decisión explícita de exclusión que ofrezca certeza sobre las pruebas que no podrán usarse en el proceso y que no pueden ser fundamento ni de la acusación ni de la sentencia. La exclusión de la prueba viciada exige que ésta no forme parte de la convicción, de tal manera

que el funcionario no puede considerarla. Las cuestiones relativas a la manera como debe realizarse desde el punto de vista material la exclusión de la prueba viciada, al instrumento procesal para exigir su exclusión y a la situación del funcionario judicial que haya mantenido la prueba viciada, así como otras sobre esta materia, se encuentran dentro del ámbito de la potestad de configuración del legislador. Cuando éste decida ejercerla en el futuro, habrá de hacerlo obviamente de conformidad con la Constitución.

4. El caso concreto. La Sala accionada quebrantó la garantía constitucional del debido proceso del actor, y desconoció disposiciones imperativas de la legislación civil

Como lo demuestran los antecedentes, la Sala Civil de Descongestión del H. Tribunal Superior revocó la sentencia que había sido proferida por el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso Ordinario promovido por el actor en contra de la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía. Ltda. Equipos Universal Limitada, porque las partes habrían previsto la terminación del contrato y la arrendadora acreditado el desahucio que le correspondía hacer para dar por terminada la relación jurídica que los mantuvo vinculados; de manera que la arrendadora no estaría obligada a reparar los perjuicios que le fueron causados al señor Quintero, no obstante haberse beneficiado con el despojo del que aquel fue víctima, como lo denota el siguiente aparte de la decisión:

“(..) habiendo sido fijado previamente y por las partes el tiempo para la duración del arriendo, al ser su duración determinable por la necesidad de la demandada a fin de continuar la ejecución de la construcción, demostrado como está el advenimiento del hecho que originaba el fenecimiento de la relación contractual -inclusive con las afirmaciones de testigos solicitados por el mismo demandante-, acreditados también los requerimientos realizados para que se desocupara el casino, y a falta de culpa predicable en la arrendadora, fácil es concluir la improcedencia de la indemnización de daños deprecada, por no darse ninguno de los supuestos del artículo 198714 del Código Civil.”.

Para llegar a la anterior conclusión, además de los dichos de algunos testigos, la Sala en cita dijo apoyarse en la comunicación enviada por el INURBE a la arrendadora -estando en curso el proceso y finiquitada la oportunidad probatoria-, de la que el Fallador pudo colegir “para la época en que tuvieron ocurrencia los hechos que aquí se debaten, era requerido por la demandada el lugar donde se levantaba el casino a fin de continuar las obras, cumpliéndose

así el hecho futuro e incierto al cual estaba sujeta la terminación del arrendamiento, todo con arreglo al numeral 2 del artículo 2008 del Código Civil 15”.

Para el efecto, y atendiendo a la exclusión que hiciera el Juez de Primera instancia de la comunicación anterior, la Sala accionada adujo, refiriéndose a la comunicación en mención “es susceptible de ser valorado en este proceso, y junto con los anteriores medios de convicción”, porque i) fue agregado “en debida forma a los autos según da cuenta el proveído del 28 de abril de 1994”; ii) “proveniente de una entidad de carácter oficial”, iii) fue “expedido para dar respuesta a un oficio que se decretó como prueba”, y iv) “que en su oportunidad no fue tachado ni redargüido de falso”.

Y, con fundamento en la necesidad que la arrendadora tenía del inmueble resolvió absolverla de toda culpa, como quiera que “el promotor del juicio era conocedor de la precariedad de su vínculo tenencial debido a las obras que en efecto se adelantaron en la zona arrendada.”

De suerte que para resolver la Sala deberá analizar las pruebas que obran el expediente a fin de establecer si fueron apreciadas por la Sala accionada como debía hacerlo, deteniéndose en la incidencia real que en la decisión puede tener la comunicación del INURBE, y en el mérito dado en la providencia a las actuaciones adelantadas por el actor ante la Inspección Octava C Distrital de Policía, tendientes a restablecer al actor en la tenencia del inmueble.

4.1. La valoración probatoria

a) Apreciación de las pruebas atinentes a la duración del contrato

“(..) se infiere que el término de duración del contrato de arrendamiento estaba sometido a una condición resolutoria de carácter potestativo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1534, 1536 y 2011 del Código Civil¹⁶. Dicho de otra forma, dependía de la voluntad de la arrendataria la extinción de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, en la medida en que necesitara, para la continuación de la obra, los terrenos en los cuales se hallaba el casino que se describió en la demanda.

(..)

Por ende, habiendo sido fijado previamente y por las partes el tiempo para la duración del arriendo, al ser su duración determinable por la necesidad de la demandada a fin de

continuar la ejecución de la construcción, demostrado como está el advenimiento del hecho que originaba el fenecimiento de la relación contractual –inclusive con las afirmaciones de testigos solicitados por el mismo demandante-, acreditados también los requerimientos realizados para que se desocupara el casino, y a falta de culpa predicable en la arrendadora, fácil es concluir la improcedencia de la indemnización de daños deprecada, por no darse ninguno de los supuestos del artículo 1987 del Código Civil.

8. De otro lado, aunque la luz del artículo 2011 del estatuto en mención, en armonía con el artículo 2009¹⁷ ibídem, era tarea de la demandada dar aviso de la terminación del contrato con un mes de anticipación –según el periodo de tiempo que regulaba los pagos-, y pese a que pudo abrirse paso la indemnización prevista en el artículo 2013 ibídem¹⁸ debido a que tal aviso se dio, pero no con la antelación suficiente, lo cierto es que el demandante no solicitó reconocimiento alguno en ese sentido, razón por la cual cualquier pronunciamiento sobre el particular rebasaría los límites del thema decidendum.”.

Para llegar a tales conclusiones la accionada adujo haber valorado “en conjunto” los testimonios rendidos por Hernando Navarro, Francisco de Paula Wiesner, Marco Aurelio Chávez y Mauricio Mancipe Caicedo, y tenido en cuenta la comunicación que el INURBE le enviara a la arrendadora, estando en curso el proceso, por cuanto este documento “junto con los anteriores medios de convicción, permite inferir que para la época en que tuvieron ocurrencia los hechos que aquí se debaten, era requerido por la demandada el lugar donde se levantaba el casino a fin de continuar las obras (..)”.

Pero la anterior apreciación fue aislada, porque la accionada no valoró, como ha debido hacerlo, los testimonios rendidos por Evaristo Chávez, Jairo Enrique Espitia, Isabel Fajardo, Dimas Pulido, Ana Elvia Caicedo, Mauricio Mancipe y Ruth Marina Hennessey de Hernández, no tuvo en cuenta la prueba documental legalmente aportada. Y no explicó su proceder.

Ahora bien, esta Sala no puede pasar por alto la apreciación parcial del material probatorio realizada por la accionada en torno i) de lo acordado por el señor Hernando Navarro –autorizado por la arrendadora- y el actor sobre la duración del contrato de arrendamiento, ii) del advenimiento de la condición resolutoria, y iii) de la realización del desahucio.

Por cuanto, para afirmar –como lo hace la tutelada- que “la terminación del contrato de arrendamiento dependía de una condición potestativa de la arrendadora (..)” resultaba

ineludible confrontar todo el material probatorio aportado, a fin de aceptar o descartar la afirmación de la demanda, conforme con la cual “el contrato de arrendamiento se celebró por un término igual al de la duración de la totalidad de la construcción de la unidad de vivienda llamada urbanización Techo (..)”.

La Sala también ha debido evaluar, entonces, i) que a tiempo de su desalojo el arrendatario ocupaba otros espacios en la obra, distantes del casino, que eran atendidos por personal bajo su dependencia y subordinación, ii) que en tales espacios fueron instaladas casetas, desde los inicios del contrato, y iii) que las casetas debieron ser restituidas por la arrendadora a sus prestatarias, después de los hechos, sin intervención del arrendatario y prestatario de las mismas.

Además, la prueba documental y testimonial no valorada indica que la sociedad arrendadora le autorizó al actor, “hacer las instalaciones del casino”, las que el señor Quintero realizó por su cuenta, dado que obran en el expediente sendas facturas de muebles y enseres, que así lo confirman, quien realizó las obras lo aseguró ante el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito, y el representante de la arrendadora debió reconocerlo al afirmar, ante el mismo Fallador, que en el casino existían “aditamentos” que no eran de propiedad de su representada.

También la accionada requería, para sostener que “para la época en que sucedieron los hechos, la demandada necesitó los terrenos en mención para la continuación de las obras que se había comprometido a realizar”, apreciar previamente i) que según la contestación de la demanda la arrendadora habría necesitado el espacio ocupado para el casino, para construir “unos apartamentos”; ii) que Hernando Navarro aseguró ante la Inspección Octava C Distrital de Policía que los actos perturbatorios obedecieron a la orden impartida por el “acueducto (..) ya que era un contrabando de agua”; la “destechada” del inmueble a la necesidad de “(..) tapar las goteras”; y la demolición adelantada en el mismo a que en el sitio ocupado por el casino debía construirse una “vía”; iii) que la Inspección 8C Distrital de Policía comprobó, seis meses después de los hechos -11 de diciembre de 1984-, que en un costado del lugar que ocupó el señor Quintero con el casino, se había construido una “zanja” -versión confirmada por los peritos designados por la misma-, y v) que el señor Malagón -testigo de la arrendadora y quien ejecutó la orden de demolición- sostuvo que la demolición del casino concluyó hasta febrero de 1985.

Y, para que el Fallador hubiere podido colegir “que al demandante se le dio aviso para que entregara el bien con antelación suficiente, debido al acaecimiento del hecho que condicionó la terminación del vínculo tenencial”, dado que Hernando Navarro afirmó haberlo hecho con “quince o veinte días de anticipación”; resultaba imperativo haber desvirtuado, con antelación, la validez del recibo expedido por el Gerente General de la arrendadora, según el cual el periodo que reguló el pago del canon acordado fue mensual.

Es más para darle total credibilidad a la afirmación del señor Navarro, se requería dilucidar la contradicción que se vislumbra entre su dicho, la afirmación del representante legal de la arrendadora, y lo atestiguado por el señor Wiesner Durán; porque el señor Montoya de Vivero adujo ignorar “si el señor Navarro encargado de esa actividad avisó al inquilino para demoler”, en tanto quien dijo ser el director de la obra sostuvo que fue “la constructora Equipo Universal” quien “hacia junio de 1984 le solicitó a la parte demandada la entrega del inmueble”.

Finalmente, para inferir del comunicado del INURBE “que para la época en que tuvieron ocurrencia los hechos que aquí se debaten, era requerido por la demandada el lugar donde se levantaba el casino, a fin de continuar las obras”, la accionada también tenía que considerar el abundante material probatorio cual indica que el cronograma a que alude la mentada comunicación no se cumplió; porque el 13 de enero de 1985 -fecha programada para la culminación de las obras en la etapa seis de la urbanización, según dicha misiva- la demolición del inmueble no había concluido -declaración de Jairo Malagón y actuación adelantada por la Inspección Octava C Distrital de Policía-.

b) La apreciación de las pruebas relativas al cumplimiento contractual

De conformidad con las consideraciones que llevaron a la accionada a absolver a la sociedad Equipo Universal y Cía. Ltda. en el proceso Ordinario que le fuera promovido por el actor por incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, al que la Sala hace referencia, i) la arrendadora entregó la tenencia del casino a la arrendataria tal como fuera convenido, ii) no aparecen probadas perturbaciones anteriores al “momento en el cual necesitó el terreno para cumplir con el plan de la obra en construcción, y iii) “los elementos con los cuales fue dotado el casino a la postre se devolvieron al demandante” -se resalta-.

También el Ad quem absolvió a la arrendadora de toda culpa en el “fenecimiento de la

relación contractual”; y de responder por la indemnización prevista en el artículo 2.013 del Código Civil -aunque en este punto debió reconocer que la obligada no desahució a la arrendataria con la antelación requerida-.

Ahora bien, la demandada adoptó las anteriores decisiones de manera consecuente con el análisis probatorio a que se hizo referencia en el punto anterior, en cuanto adujo que estando probado el acuerdo sobre la condición resolutoria potestativa y habiendo demostrado la arrendadora que requería el inmueble para continuar con las obras, la entrega necesariamente debía acontecer.

No obstante, al parecer de la Sala, en punto a la configuración de la culpa y la indemnización de perjuicios, la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá tenía que apreciar:

-Que mediante decisión administrativa en firme, legalmente aportada al expediente y suficientemente contradicha, la Inspectora Octava C Distrital de Policía le ordenó al señor Hernando Navarro mantener las cosas en el estado advertido por la funcionaria, dentro de la querella iniciada contra el mismo por el señor Quintero con ocasión de los hechos que generaron la entrega del inmueble.

-Que el nombrado a tiempo de los hechos era “asociado a la arrendadora”, “Gerente Administrativo” y “Director de la obra”; además de haber sido el intermediario en la celebración del contrato, quien aparentemente realizó el desahucio, y aquel que, por razón de una transacción, no compareció a la justicia penal a responder por su conducta.

-Que los testimonios no considerados y las actuaciones adelantadas por la Inspección Octava C Distrital de Policía indican que los muebles y enseres de propiedad del actor estuvieron esparcidos a la intemperie durante un tiempo superior a los seis meses siguientes al desalojo; al punto que la profesional del derecho -vinculada a la arrendadora-, reconoció que algunos bienes debieron ser reparados para entregarlos al afectado, y dar lugar a la transacción, a la que se hizo mención.

c) La tacha de testigos, también debió evaluarse conforme los dictados de la sana crítica

El apoderado de la parte actora tachó los testimonios Hernando Navarro, Francisco Wiesner

Durán y de Ruth Hennesey de Hernández, por tratarse de personas vinculadas a la demanda como “socios o empleados” ; no obstante el Fallador de Segundo Grado les dio a los dos primeros toda credibilidad y no expuso los razonamientos que lo llevaron a omitir cualquier referencia a lo dicho por la señora Hennesey de Hernández, como quiera que consideró:

“(..) Es oportuno poner de presente que si bien es cierto los anteriores deponentes fueron tildados de sospechosos por su vínculo con la demandada, sus apreciaciones en manera alguna se tornan subjetivas o dan muestra de interés alguno en el resultado de la lid procesal; contrario sensu, a juicio de la Sala ellos rindieron versiones contestes, detalladas, responsivas y fundamentadas, que obedecen a su conocimiento directo respecto de los aspectos que motivaron la controversia y además, sus declaraciones en nada se vieron viciadas por circunstancias que afecten razonablemente su credibilidad o imparcialidad. Además, tampoco obran probanzas ni motivos ciertos que permitan desestimar el decir de esos testigos.

El Código de Procedimiento Civil faculta al juez para decretar, aún de oficio, los testimonios de las personas vinculadas a las partes, toda vez que en muchos casos éstas pueden ser los únicos o los mejores testigos de los hechos objeto de controversia; pero el mismo estatuto le impone al fallador la obligación de valorar estos testimonios con sumo cuidado, atendiendo las circunstancias que rodearon el caso y el contenido de las declaraciones, para desechar los dichos sospechosos, conforme lo disponen las reglas de la sana crítica –artículos 216, 217, 218 y 187 C.P.C.-.

Francisco Wiesner Durán y Hernando Navarro reconocieron estar vinculados a la demandada a tiempo de su declaración, es más Navarro adujo ante la Inspección de Policía estar asociado a la arrendadora. De modo que la Sala accionada ha debido ponderar sus dichos con las exposiciones de los demás testigos y la prueba documental allegada legalmente al expediente, para acogerlos, prescindir de ellos, o restarles eficacia.

Lo anterior, porque esta Sala observa que el señor Wiesner Durán, en declaración rendida ante el Juez de Primera Instancia, en el proceso Ordinario al que se hace referencia afirmó:

a) Haber estado presente en la negociación de la tenencia de una casa vieja, ubicada en la urbanización Techo, adujo que la negociación fue adelantada por el Gerente Administrativo de la sociedad con José Camilo Quintero, y que conforme a lo acordado por las partes el

inmueble debía ser restituido por el arrendatario, cuando la arrendadora lo necesitara. Pero no expuso la ciencia de su dicho.

No obstante, Hernando Navarro afirmó haber acordado a finales de 1983 con José Camilo Quintero, después de cuatro meses de negociación, con la tácita autorización de la arrendadora, la entrega de una casa vieja, pero no mencionó testigos de la negociación.

b) Que el inmueble fue entregado al arrendatario en el mes de enero de 1984, y que el arrendatario sólo canceló el primer canon; pero en el expediente obra el recibo del pago del canon correspondiente al periodo febrero-marzo de 1984 suscrito por el representante legal de la arrendadora.

c) Que el casino estuvo abandonado durante los dos meses anteriores al día en que el deponente destinó una cuadrilla de obreros para proceder a su demolición.

Sin embargo, la prueba documental y testimonial que obra en el expediente demuestra que el actor, con personal bajo su dependencia, desarrolló actividades mercantiles permanentes en el casino y otros lugares de la urbanización hasta el 27 de julio de 1984; al respecto, vale resaltar, que Hernando Navarro reconoció haberle entregado al actor \$500.000.00 a título de transacción por razón de los víveres que se encontraban en el inmueble el día de los hechos, y que el afectado no pudo recuperar.

d) Que la orden de demoler fue impartida por la firma constructora de común acuerdo con la interventoría del Instituto de Crédito Territorial.

Pero el representante de la arrendadora en la declaración que rindió ante el Juez de Primera Instancia no mencionó tal acuerdo, y nada dijo al respecto el apoderado de la arrendadora en la contestación de la demanda. Tampoco el acuerdo fue mencionado por el querellado y sus abogados ante la Inspección Octava C Distrital de Policía.

e) Que antes de proceder a la demolición él le impartió instrucciones al señor Joaquín Montoya, Jefe de Servicios Generales de la arrendadora, para que se hiciera un inventario físico de los muebles y enseres de propiedad del actor y se procediera a su almacenamiento.

No obstante el inventario no fue mencionado en las diligencias administrativas, no aparece

anexo al expediente y nada se dijo sobre él en la contestación de la demanda; además la versión del almacenamiento no concuerda i) con el esparcimiento de los mismos a la intemperie que pudo ser constatada por la Inspección Octava C Distrital de Policía, ii) con la declaración de la profesional del derecho Hennessey de Hernández quien reconoció que la arrendadora (su representada) debió reparar los bienes de propiedad de Quintero para proceder a su entrega, y iii) con los testimonios rendidos por Lisandro Barragán, Evaristo y Marco Aurelio Chávez.

g) Que a tiempo del despojo el arrendatario “abría pero no vendía absolutamente nada”.

No obstante Lisandro Barragán, Marco Aurelio y Evaristo Chávez, Isabel Fajardo, Mauricio Mancipe, Dimas Pulido y Ana Elvia Caicedo afirman lo contrario. Jairo Enrique Espitia, por ejemplo, afirma haberle suministrado al actor, hasta el 27 de julio de 1984, un promedio de trescientas unidades diarias en artículos de panadería. Y en el expediente costa que Industrial de Gaseosas S.A. entregó al señor Quintero, en el inmueble que éste ocupaba a título de tenencia, 45 cajas por 30 botellas de Coca-cola y 5 cajas por 30 botellas de Fanta.

h) Que conversó con las personas que atendían el casino para resolver el problema de la ocupación, “ya que la obra avanzaba a un ritmo muy acelerado (..)”, quienes “aducían que el señor vivía muy lejos y de que (sic) ellos no tenían la oportunidad de verse con él”.

Pero desalojado el inquilino sólo fue construida una zanja, puesto que la demolición de la edificación concluyó en siete meses.

Además Lisandro Barragán, Marco Aurelio y Evaristo Chávez, Isabel Fajardo, Mauricio Mancipe, Dimas Pulido y Ana Elvia Caicedo aseguran que el actor se encontraba en el lugar, el día en que se dio comienzo a la perturbación, y que tanto a él, como a sus trabajadores les fue negado el ingreso al inmueble.

El señor Hernando Navarro, por su parte, en las dos oportunidades que rindió declaración respecto de los mismos hechos referidos por Wiesner Durán-sin apremio, ante el Inspector de Policía y bajo juramento en diligencia adelantada por el Juez Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá- dio versiones distintas sobre las motivaciones que tuvo para perturbar la tenencia de Quintero en el inmueble.

Y los relatos de los declarantes, relativos a los términos en que se habría dado al arrendatario el aviso de entrega, no coinciden.

Ahora bien, aunque los testimonios de Wiesner y Navarro condicen i) en que la demolición fue convenida con la interventoría del Instituto de Crédito Territorial, ii) en que para proceder a la demolición la arrendadora habría ordenado y elaborado un inventario de los bienes de propiedad del actor, y iii) en que los muebles y enseres de propiedad del inquilino se habrían almacenado hasta su entrega.

Las pruebas dejadas de analizar indican que los aspectos en que coinciden las declaraciones de los testigos aportados por la arrendadora, muy probablemente no ocurrieron.

d) El oficio remitido por el INURBE a la sociedad demandada, carece de valor probatorio, pero no aporta a la decisión

Como quedó descrito en los apartes de esta providencia destinados a los antecedentes, el apoderado del señor José Camilo Quintero solicitó en la demanda que dio inicio al proceso Ordinario contra Equipos Universal Ltda. la práctica de un dictamen pericial, con miras a determinar el monto de los perjuicios causados a su representada por la sociedad demandada, y ésta pidió al despacho oficial al INURBE para que allegara copia del Contrato PC-No. 143/83-JUR y de sus adiciones, y certificara sobre la fecha de la entrega de la obra.

Probanzas que fueron ordenadas por el juez de conocimiento en providencia del 12 de febrero de 1992 y practicadas oportunamente, toda vez que la entidad estatal remitió copias del Contrato y de sus adiciones y, aunque no expidió la certificación tal como fuera ordenada, envió copia del Acta de Finalización de obras del Contrato antes nombrado, suscrita por las partes el 26 de febrero de 1986.

Y los peritos rindieron el experticio ordenado, el que no fue objetado en el término previsto en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

Ahora bien, la apoderada de la demandante acompañó al escrito en el que pidió la adición o complementación del dictamen la comunicación 2016, que le dirigiera la Directora Regional para Bogotá del INURBE a su representada el 7 de octubre de 1993, relativa al cronograma de obras que la arrendadora le presentó al Instituto de Crédito Territorial en enero de 1984.

Con miras a que los peritos indicaran “hasta cual fecha era posible mantener funcionando el casino, sin afectar la construcción de las obras contratadas por Inurbe en el área del casino del que trata el presente proceso”, “[e]n el evento de que sus conocimientos –de los peritos– les impidieren, por falta de la especialidad requerida, determinar dicha fecha”-.

Y el Juez Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá inicialmente agregó el escrito a los autos, y desconoció el probatorio del documento en la sentencia que desató la litis en primera instancia, como lo indica el siguiente aparte de la decisión:

“(..) se impone desestimar lo que pretende la demandada, que se orienta a poner presente que la vigencia del arriendo lo fue hasta el 6 de julio de 1984 por cuanto para esa fecha ya se requería, para las obras, utilizar el terreno donde se ubicaba el casino, según lo expresa el “Inurbe” en la carta del folio 266, como quiera que esa prueba no se produjo con sujeción a lo previsto en los artículos 174 y 183 de la mencionada codificación de procedimiento;(..)”.

Consideración de la que se apartó la Sala accionada, dijo ésta al resolver la alzada:

“Mención especial merece la comunicación enviada por el INURBE (fl. 266 cuad. 1) en la cual se consignó que “...verificados nuestros archivos y el cronograma de obras entregado por Equipo Universal, recibido y aprobado por el Instituto de Crédito Territorial (hoy INURBE)... figura como iniciación de las obras de la Etapa 6 el día 7 de julio de 1984 y como fecha de terminación el 13 de enero de 1985... que el sitio donde se encontraba ubicado el casino es el lugar donde se construyeron las obras de la etapa 6”; dicho documento, agregado en debida forma a los autos según da cuenta el proveído del 28 de abril de 1994 (fl. 266 anv. Cuad. 1), proveniente de una entidad de carácter oficial, expedido para dar respuesta a un oficio que se decretó como prueba según aparece en el proveído del 12 de febrero de 1994 (fl. 177 cuad. 1) y que en su oportunidad no fue tachado ni redargüido de falso, es susceptible de ser valorado en este proceso (..)”.

Lo cierto es que no figura ninguna providencia en la que el Juez Veintinueve Civil del Circuito hubiera ingresado la comunicación 2016 de 1993 proveniente del INURBE al material probatorio que obra en el expediente; tampoco aparece que la entidad hubiera expedido el documento por solicitud del A quo, y no puede afirmarse que éste la hubiera solicitado. En consecuencia no es dable afirmar que la parte demandada no lo tachó de falso, pues lo realmente ocurrido fue que no tuvo oportunidad de contradecirlo.

Sin embargo, para la Sala, el debate en torno a la validez probatoria del documento carece de importancia, porque de aceptarse, en gracia de discusión, que en los cuatro meses en que duró la negociación del contrato de arrendamiento entre Hernando Navarro -con la autorización del representante legal de Equipo Universal y Cía. Ltda.- y José Camilo Quintero las partes tuvieron presente el cronograma de obras para establecer la duración del contrato, no puede haber sido la programación referida en la comunicación 2016 de 1993 emitida por el INURBE, simplemente porque en ésta “figura como fecha de iniciación de las obras en la Etapa 6, el día 7 de julio de 1984 y como fecha de terminación el 13 de enero de 1985.

Pero el 7 de julio de 1984 el arrendatario gozaba del inmueble sin perturbaciones, y el 15 de enero del año siguiente la edificación aún no se había demolido.

De suerte que, como la exclusión de las pruebas obtenidas con violación del debido proceso sólo procede ante la pertinencia de las mismas, la Sala no impartirá ninguna orden al respecto, pero ordenará que la actuación de la Sala accionada sea investigada como corresponde.

4.1 La Sala accionada no tuvo en cuenta normas imperativas de derecho sustancial que excluyen la violencia de las relaciones jurídicas, y que protegen la actividad mercantil

a) La violencia no crea derechos, ni estados jurídicos

El artículo 984 del Código Civil dispone que todo aquel que haya sido despojado sea de la posesión, sea de la mera tenencia, tendrá derecho a exigir que su situación sea restablecida, sin que para el efecto tenga que probar más que el despojo violento.

Pretende el legislador con la disposición antedicha que la violencia no se convierta en un modo para adquirir derechos o estados jurídicos, habida cuenta que siendo la fuerza negación del derecho debe ser repudiada por la sociedad entera, y sólo puede ser condonada por quien la sufre -Preámbulo artículos 2º, 22, y 95 C.P.; 772, 773, 774, 778 C.C.-

De manera que el actor, en cuanto acudió ante las autoridades competentes a denunciar el despojo del que fue víctima y obtuvo una declaración de restablecimiento a su favor, dado que la fuerza ejercida contra él por el gerente administrativo de la arrendadora para lograr la recuperación del inmueble entregado en arrendamiento quedó demostrada, tenía derecho a

mantenerse en el inmueble, y además a ser indemnizado de todo perjuicio.

Así las cosas la accionada, al resolver la alzada, prescindiendo de que la arrendadora y su arrendatario hubieren convenido en torno a la entrega y la necesidad del inmueble, ha debido considerar que el despojo del que el inquilino fue víctima y disponer su restablecimiento y la indemnización correspondiente, porque el agredido por causa de la tenencia de un inmueble puede demandar que las cosas vuelvan al estado anterior y ser indemnizado de todo perjuicio, sin perjuicio de las penas previstas en el Código Penal. Como lo disponen los artículos 982 y 983 del Código Civil.

b) La condición de comerciante y carácter del inmueble en que el actor realizaba su actividad han debido considerarse

El artículo 516 del Código de Comercio enumera los elementos que integran el establecimiento de comercio, entre ellos el contrato de arrendamiento, el mobiliario, las instalaciones y los derechos y obligaciones derivados de las actividades propias del establecimiento.

Ahora bien, aunque en el proceso Ordinario quedó demostrado que el señor Camilo Quintero mantuvo en el inmueble de propiedad de la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía. Ltda. Equipo Universal LTDA. un conjunto de bienes, y que la organización dada a los éstos le permitía adquirir alimentos y bebidas a título oneroso con destino a enajenarlos, nada significó para la accionada la interrupción abrupta de la actividad empresarial del arrendatario, ocasionada por la arrendadora.

Porque nada dijo sobre la situación de Quintero frente a los terceros proveedores del casino y de las casetas, ninguna importancia le dio a la mengua del prestigio comercial del arrendatario, y no le pareció trascendente que con su acción la arrendadora le hubiera impedido al arrendatario la recuperación de su cartera.

5. Conclusión

La Sala deberá revocar las decisiones de instancia para, en su lugar, disponer que la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá resuelva la impugnación interpuesta por la demandada contra la sentencia proferida por el Juez Veintinueve Civil del Circuito de Bogotá, en el

proceso Ordinario promovido por José Camilo Quintero contra la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía. Ltda. Equipo Universal Ltda. apreciando todas las pruebas oportuna y legalmente aportadas al proceso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil.

Y valorando la veracidad de los testimonios rendidos por el señor Francisco Wiesner y Hernando Navarro en conjunto y con gran celo; a fin de establecer si sus dichos pueden ser tomados como elementos de convicción, dado el posible interés de los declarantes en la decisión, en razón de su vinculación con la demandada.

Porque constituye requisito ineludible para hacer efectiva la garantía constitucional del debido proceso y para la realización de un orden justo, que los jueces resuelvan los conflictos que llegan a su conocimiento con plena convicción de que los hechos acontecieron y de la manera como sucedieron, que no se logra sino con la evaluación de todas las pruebas que obran en el expediente.

No obstante, en el caso sub examine -como quedó explicado-, la accionada se limitó a valorar algunos testimonios, nada dijo sobre los restantes, y ninguna consideración le mereció la prueba documental válidamente allegada a los autos, salvo la comunicación 2016 dirigida por la Directora Regional del INURBE el 7 de octubre de 1993 a la demandada, la que, sin perjuicio de no haber sido solicitada, decretada y contradicha, le mereció total credibilidad.

Además se limitó a calificar los testimonios rendidos por las personas vinculadas a una de las partes como contestes, detallados, responsivos y fundamentados sin confrontarlos con las probanzas que los contradicen, en especial con los hechos que por haber sido constatados por la Inspección Octava C Distrital de Policía, con audiencia e intervención de ambas partes, están libres de toda sospecha.

Para concluir vale recordar a los Jueces de Instancia que la autonomía e independencia de los jueces, prevista en el artículo 230 de la Constitución Política no comporta el quebrantamiento del ordenamiento superior, mediante la conculcación de los derechos fundamentales de las partes en contienda. Como tampoco el desconocimiento de sus deberes constitucionales en torno de la paz, la convivencia y la vigencia de un orden justo.

IV. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, la Sala Octava de Revisión de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE

Primero. Revocar los fallos proferidos por las Salas Civiles del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y de la Corte Suprema de Justicia, el 12 de febrero y el 16 de marzo de 2001 respectivamente, dentro de la acción de tutela instaurada por José Camilo Quintero en contra de la Sala Civil de Descongestión del Tribunal mencionado, y en su lugar conceder al señor José Camilo Quintero el amparo invocado.

Segundo. En consecuencia, dejar sin valor ni efecto la sentencia proferida por la accionada dentro del proceso Ordinario promovido por José Camilo Quintero contra la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía Ltda. Equipo Universal Ltda. el 24 de octubre de 2000, y ordenar a la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, a la que le corresponda el asunto, resolver en los diez días siguientes a la notificación de esta providencia el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito el 16 de enero de 1998, dentro del mismo asunto.

Tercera. Poner en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación las actuaciones adelantadas en el proceso Ordinario promovido por el actor contra la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía Ltda. Equipos Universal Ltda., para que se inicie la investigación correspondiente, si fuere del caso. Ofíciense y remítase copia de todo lo actuado.

Cuarto. Por Secretaría, líbrese la comunicación prevista en el artículo 36 del Decreto 2591 de 1991.

Notifíquese, comuníquese, publíquese en la Gaceta de la Corte Constitucional y cúmplase.

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado Ponente

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Magistrada

JAIME ARAÚJO RENTERÍA

Magistrado

MARTHA VICTORIA SÁCHICA MENDEZ

Secretaria General

Salvamento de voto a la Sentencia T-621/02

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-Está sometido a término o condición (Salvamento de voto)

No es cierto como lo afirma la sentencia que un contrato de arrendamiento siempre este sometido a término (hecho futuro), ya que puede estar sometido a condición. Esto fue lo que sucedió en el caso concreto, donde el arrendatario estaba obligado a entregar el bien una vez la obra llegase a cierto sitio. En el caso concreto el arrendador al llegar al sitio donde debía de terminar el contrato de arrendamiento, dio adicionalmente un plazo para el desalojo.

NULIDAD SENTENCIA DE TUTELA-No valoración suficiente de las pruebas (Salvamento de voto)

Referencia: expediente T-450276

Acción de tutela instaurada por José Camilo Quintero contra la Sala Civil de Descongestión de H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá

Magistrado Ponente:

Dr. Alvaro Tafur Galvis

Con el debido respeto por las decisiones de la Corte Constitucional, el suscrito magistrado salva el voto, por las razones que van a expresarse:

1. No es cierto como lo afirma la sentencia que un contrato de arrendamiento siempre este sometido a término (hecho futuro), ya que puede estar sometido a condición. Esto fue lo que sucedió en el caso concreto, donde el arrendatario estaba obligado a entregar el bien una

vez la obra llegase a cierto sitio; esta clase de obligaciones es posible pactarlas a la luz del artículo 1534 del Código Civil, que permite las condiciones mixtas. En el caso concreto el arrendador al llegar al sitio donde debía de terminar el contrato de arrendamiento, dio adicionalmente un plazo para el desalojo.

2. Esta sentencia esta viciada de nulidad, por cuanto contraría la jurisprudencia de la Sala Plena, jurisprudencia sentada en la sentencia de unificación SU.159 de 2002 que resolvió el caso del doctor Saulo Arboleda, ya que en esa providencia la mayoría de la Corte (de la que el suscrito se separó, pero no los dos magistrados que firman esta tutela), sostuvo: a) Que por regla general la Corte Constitucional no puede por vía de tutela entrar a examinar las pruebas y b) Que sí existe respaldo probatorio para dictar una sentencia, aunque la sentencia se haya fundamentado en una prueba ilícita, la existencia de las demás pruebas sirven para fundar la sentencia y además, no la vicia de nulidad. Si esta fue la posición de la mayoría, frente a una sentencia que se fundaba expresamente en una prueba ilícita, con mayor razón debe mantenerse la sentencia cuando una prueba no ha sido valorada, o no lo ha sido suficientemente; que fue lo que sucedió en este caso. Como esta providencia contraría la jurisprudencia de la Corte Constitucional de Sala Plena, está afectada de nulidad.

En los anteriores términos, respetuosamente dejo consignado mi salvamento de voto.

Fecha ut supra,

JAIME ARAUJO RENTERIA

Magistrado

1El artículo 3.04. del contrato dice: “El INSTITUTO y el COFINANCIADOR convienen liquidaciones parciales definitivas, escrituración y entrega de las viviendas, en grupos no menores, de acuerdo a la siguiente programación:

Primera entrega de 150 soluciones al 4º mes.

Segunda entrega de 250 soluciones al 6º mes.

Tercera entrega de 250 soluciones al 8º mes.

Cuarta entrega de 250 soluciones al 10º mes.

Quinta entrega de 250 soluciones al 12º mes.

Sexta entrega de 250 soluciones al 14º mes.

Octava entrega de 400 soluciones al 18º mes.

Novena entrega de 430 soluciones al 20º mes.”

2 -El contrato modificadorio No. 1, entre otros aspectos modificó el artículo 1.01, como sigue: “El presente contrato tiene por objeto la cofinanciación y construcción a precio y plazo fijo en terrenos de propiedad del COFINANCIADOR de 2.412 soluciones multifamiliares populares II, 104 apartamentos de vivienda y comercio, 99 locales comerciales; 17 locales comunales; 78 garajes cubiertos y 26 depósitos comerciales (...)”. El artículo 3.04 se modificó así: “EL INSTITUTO y el COFINANCIADOR, convienen liquidaciones parciales definitivas, escrituración y entrega de las viviendas en grupos no menores de acuerdo a la siguiente programación: PRIMERA ENTREGA: 17 de septiembre de 1984.-490 viviendas. Segunda entrega: 27 de noviembre de 1984 -440 viviendas. Tercera entrega: 03 de enero de 1985 - 240 viviendas. Cuarta entrega: 07 de marzo de 1985 - 280 viviendas. Sexta entrega 28 de julio de 1985- 900 viviendas”.

-El 13 de marzo de 1985 se celebró el contrato modificadorio No. 2, en donde se varió la forma del pago del precio del contrato y se amplió la garantía de cumplimiento del mismo, entre otros.

-El 26 de julio de 1985 se celebró el contrato adicional No. 3, por medio del cual se prorrogó el plazo de cumplimiento en 30 días, contados a partir del 29 de julio de 1985.

-El 26 de agosto de 1985 se celebró el contrato adicional No. 4, por medio del cual se prorrogó el plazo de cumplimiento en 45 días, contados a partir del 29 de agosto de 1985.

-El 11 de octubre de 1985 se celebró el contrato adicional No. 5, por medio del cual se prorrogó el plazo de cumplimiento en 15 días, contados a partir del 12 de octubre de 1985.

-El 28 de octubre de 1985 se celebró el contrato adicional No. 6, por medio del cual se prorrogó el plazo de cumplimiento en 19 días, contados a partir del 28 de octubre de 1985.

-El 15 de noviembre de 1985 se celebró el contrato adicional No. 7, por medio del cual se prorrogó el plazo de cumplimiento en 46 días, contados a partir del 16 de noviembre de 1985.

-El 30 de diciembre de 1985 se celebró el contrato adicional No. 8, por medio del cual se prorrogó el plazo de cumplimiento en 46 días, contados a partir del 31 de diciembre de 1985.

3 El apoderado de la parte actora anexó copia autentica del interrogatorio extraproceso rendido por el representante legal de la demandada en forma anticipada, 16 fotocopias autenticas de facturas de compra de elementos y equipos para cocina y restaurante, copia autentica de las comunicaciones relativas a la entrega del inmueble a nombre de Camilo Quintero y a la autorización para el ingreso al mismo, para adelantar obras de adecuación, ya relacionadas. Y un recibo por \$50.000.00 expedido por el representante legal de la demandada a nombre de Camilo Quintero.

La apoderada de la parte demanda, por su parte, solicitó tener como pruebas lo actuado en la querella policiva y en el sumario 1928 adelantado contra Hernando Navarro por el delito de hurto por denuncia presentada por Camilo Quintero, por los hechos de perturbación de que éste fue objeto por el primero. Pero las copias del sumario no fueron aportados, porque, al decir de la apoderada de la demandada, no apareció “en los archivos de la fiscalía a pesar de que en la fiscalía 92 aparece en el listado adjunto del paquete número 01 archivo definitivo de 1987 (..) -folio 251, cuaderno 3.

4 Los testimonios de Ruth Hennesy de Hernández, de Hernando Navarro y de Francisco Wiesner fueron tachados por el apoderado del demandante como sospechosos, por tratarse de personas vinculadas a la sociedad demandada. La primera reconoció haber asesorado a la empresa demandada y al señor Hernando Navarro en la querella que le fuera promovida a éste por Camilo Quintero, y respecto de la transacción que impidió que el asunto del incumplimiento de la orden policial fuera ventilado ante la jurisdicción penal. Hernando Navarro y Francisco Wiesner, por su parte, adujeron ser directores de la obra que adelantaba la sociedad Herrera Montoya Navarro y Cía Ltda. para la época de los hechos. No obstante

Navarro, a la pregunta “Sírvese decir si usted es empleado o en calidad de que se encuentra en esa empresa” que le formulara la Inspectora 8C Distrita de Policía, el 5 de septiembre de 1984 contestó: “soy asociado con ellos”.

5 En la sentencia C-596 de 2000 la Corte consideró posible que se funde un cargo en casación por violación de las normas constitucionales, y también adujo que “(..) en razón de la primacía que se reconoce a los derechos constitucionales fundamentales es obligatorio para el tribunal de casación pronunciarse oficiosamente sobre la violación de éstos, aun cuando el actor no formule un cargo específico en relación con dicha vulneración”. En igual sentido, entre otras, C-83 de 1995 y C-739 de 2001.

Y la procedencia del recurso de casación en materia civil por razón de la cuantía del perjuicio fue declarada constitucional en la sentencia C-1046 de 2001 M.P. Eduardo Montealegre Lynnett.

6 Mediante la sentencia C-491 de 1995 esta Corporación advirtió que la nulidad prevista en el artículo 29 constitucional puede alegarse en los procesos civiles, aunque no se encuentre relacionada en el artículo 140 del Código de Procedimiento Civil.

7 La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado que constituye error de derecho susceptible de ser estudiado en por esa corporación la falta de apreciación de las pruebas en conjunto. Entre otras, sentencias de marzo 3 de 1998 M.P. Rafael Romero Sierra, de 5 de mayo de 1988 Exp. 4959 M.P. Carlos Esteban Jaramillo, de 10 de diciembre de 1999 Exp. 5367 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo, de 10 de marzo de 2000 y 15 de marzo de 2001 Exp(s) 6188 y 6495 M.P. Jorge Santos Ballesteros.

8 Sobre el carácter subsidiario y residual de la acción de tutela consultar, entre otras, T-001 de 1992, T-575 de 1997, T-1655 de 2000 , T-069, T-1221, T-1271, y T-1273 de 2001, T-135 de 2002.

9 Sala de Casación Civil, sentencia del 4 de marzo de 1991.

10 Sentencias T-576 de 1993, T-442 y T-538 de 1994, T- 239 de 1996, T-589 de 1999, T-008/98, Su-1300 de 2001.

11 Esta Corte ha condicionado la prosperidad de la acción de tutela, por quebrantamiento de

la garantía constitucional del debido proceso en materia probatoria, a la circunstancia de que las pruebas dejadas de valorar o valoradas indebidamente incidan necesariamente en la decisión, entre otras, sentencias T-393 de 1994 M.P. Antonio Barrera Carbonell, SU-087 de 1999 M.P. José Gregorio Hernández Galindo, T-488 de 1999 M.P. Martha SÁCHICA Méndez, y T-025 de 2001 M.P. Eduardo Montealegre Lynnett.

12 Sentencia SU-159 de 2002 M.P. Manuel José Cepeda Espinoza

13 El siguiente aparte de la providencia que se reseña explica porqué la Corte llegó a la anterior conclusión: “La historia de la norma muestra, entonces, que la principal preocupación de los delegatarios de la Comisión Primera era evitar que ciertos medios de prueba fueran obtenidos con violación de los derechos fundamentales, en particular a través de la tortura. Su objetivo fue el de incluir en la Carta Política una restricción que disuadiera a los agentes del Estado y a cualquier persona, de recurrir a medios violentos, inhumanos, crueles y degradantes, como métodos para obtener información sobre la comisión de delitos.(..) Sin embargo, tal como se dijo en la Comisión Primera de la Asamblea, ante el temor de abrir paso a una eventual interpretación de la norma, según la cual se pudiese torturar con la única sanción de la validez de la declaración o confesión se prefirió una redacción más genérica en dos sentidos: (i.) la nulidad se genera no sólo cuando hay torturas o tratos inhumanos o degradantes, sino ante cualquier violación de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y (ii.) la nulidad no se predicaría sólo de declaraciones, sino también de cualquier otro medio de prueba”.-sentencia SU-159 de 2002 M.P. Manuel José Cepeda Espinoza.

14 “ART. 1987.—Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente*, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios”.

*ART. 1986.—El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando lo priven del goce de una parte de la cosa

arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario”.

15 “ART. 2008 El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”.

16 “ART. 1534.—Se llama condición potestativa la que depende de la voluntad del acreedor o del deudor; casual la que depende de la voluntad de un tercero o de un acaso; mixta la que en parte depende de la voluntad del acreedor y en parte de la voluntad de un tercero o de un acaso.

ART. 1535.—Son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga.

Si la condición consiste en un hecho voluntario de cualquiera de las partes, valdrá.

ART. 1536.—La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.

ART. 2011.—Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes, y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará, sin embargo, sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho.”

17 “ART. 2009.—Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiádoselo anticipadamente.

La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período”.

18 “ART. 2013.—Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.”