

**MEMORIAL DRA. MARQUEZ BULLA RV: reparos y sustentación recurso de apelación rad.40-2015-00651**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 19/05/2022 14:22

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. MARQUEZ BULLA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** jaimerodriguez <jaimerodriguez5050@gmail.com>

**Enviado:** jueves, 19 de mayo de 2022 2:12 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; David Garavito Cuervo <dgaravito@gomezpinzon.com>

**Asunto:** reparos y sustentación recurso de apelación rad.40-2015-00651

Remito en PDF escrito de reparos y sustentación recurso de apelación contra la sentencia dictada por el juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso verbal identificado bajo el radicado 2015-0651.

Del anterior escrito, se remite copia del mismo al correo del apoderado de la activa, en cumplimiento a las previsiones del canon 78 del Codificado General del Proceso.

Cordialmente,

JAIME RODRIGUEZ MEDINA  
C.C.79.982.236 de Bogota  
T.P.213946 del C.S. de la J

*Honorables*  
**MAGISTRADOS**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA SALA CIVIL**  
**E. S. D.**

**Att: H. MAGISTRADA Dra. CLARA INES MARQUEZ BULLA**

**REF: Ordinario N°2015-0651**  
**DEMANDANTE : NORIA S.A.**  
**DEMANDADO : BLACKROCK**

**Asunto: REPAROS DEL RECURSO DE APELACION**  
**CONTRA LA SENTENCIA EMITIDA EN PRIMERA**  
**INSTANCIA**

*JAIME RODRIGUEZ MEDINA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado Civil y Profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado de apoderado de la parte demandada, Pink E.U en liquidación y Harry Christopher Davidson Saavedra encontrándome dentro del término de ley, desde ya respetuosamente manifiesto a usted que por medio del presente escrito, me permito efectuar los **REPAROS CONCRETOS** sobre los cuales se sustentara el **RECURSO DE APELACION** interpuesto contra la sentencia dictada el pasado el pasado 21 de enero de 2022, notificada por anotación en el estado del 24 de del mismo mes y año, de la siguiente manera:*

**SUSTENTACION DE LAS REPARACIONES Y ALEGACIONES QUE SOPORTAN EL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DICTADA EN PRIMERA INSTANCIA MATERIA DE ALZADA.**

*Honorables Magistradas, por intermedio de la presente procedo a presentar la sustentación del recurso de apelación, e indicar los errores en los que incurrió la Juzgadora de primera instancia, en virtud de los cuales ha de revocarse la decisión por ella tomada,*

en los numerales 4,5 y 6, de dicho fallo, frente a la prosperidad de la pretensión subsidiaria de la quinta principal.

**Primer punto de taque de la sentencia:** De la lectura del fallo objeto de ataque y frente a la concesión de la pretensión subsidiaria de la quinta principal, se avizora que la **juzgadora incurrió en un yerro manifiesto de error de derecho, en el contenido del contrato de arrendamiento y, la violación indirecta del canon 1994 del Codificado Civil,** ya que del contenido del contrato de arrendamiento, objeto de debate, en ninguno de sus apartes, se plasmó la obligación de RESTITUIR, en especie las mejoras realizadas por la demandante, tal como lo solicito en el libelo el actor, precepto jurídico “**RESTITUIR en especie**” que no guarda concordancia ni con el canon 1994 C.C., ni con la misma naturaleza del contrato de arrendamiento, de donde nace la inconformidad de la censura de alzada, habida cuenta que debió negarse dicha pretensión subsidiaria, se reitera por no estar ajustada al precepto que gobierna los contratos de arrendamiento y, misma calidad del arrendador dentro del mismo contrato, pues no es factible “**restituir en especie**” lo que en su oportunidad reclamo el demandante y, lo que no pudo retirar en su oportunidad y, que a la postre es **algo imposible de cumplir, ante la no existencia de tales mejoras susceptibles de retirar, cuando después de más de quince años las mismas no existen en la actualidad y, nadie puede ser condenado a lo imposible.**

La sentenciadora le dio un alcance errado a la pretensión del demandante, lo cual de igual forma afecta el debido proceso de las partes integrantes, pues le dio un alcance no establecido ni en el mismo canon 1994 C.C., ni lo pactado en el contrato, diferente a lo solicitado y pretendido por el demandante, valga la

*redundancia en su pretensión, pues claramente se perseguía subsidiariamente la “RESTITUCION en especie de las mejoras útiles y necesarias no amortizadas y realizadas por Noria S.A.....”*

*Pues del contenido allí plasmado en la pretensión subsidiaria de la quinta principal, la juzgadora el estudio por ella realizado a tal pretensión, la cual la ajusto a su criterio a los lineamientos y alcances del canon 1994 C.C., desconoció de manera abierta el real y verdadero sentido y los alcances de dicha norma, más bien tal apreciación con el mayor respeto de la juzgadora, corresponden a una opinión personal, no obstante el análisis que supuestamente efectuó, además de no guardar correspondencia con lo allí consignado en tal pretensión.*

*En gracia de discusión, en este caso es necesario que la circunstancia de la **restitución** este regulada y estipulada en el contrato, es decir se debió pactar la restitución en especie, tal como lo solicito el actor en su pretensión subsidiaria.*

*Frente al tema, vale la pena traer a colación, el concepto de definición de reparación 'in natura':*

*Definición de reparación 'in natura'. Cito una definición corriente aceptada por la doctrina: la reparación en especie o in natura es la "compensación del perjuicio por un beneficio diferente del dinero"<sup>94</sup>. Esta definición, basada en la ausencia de una condena pecuniaria al responsable, expresa una idea muy anclada en la doctrina:*

*(...).*

*... la reparación en especie responde verdaderamente a la función propia de la responsabilidad civil, según una fórmula probada por la jurisprudencia, tomada del decano Savatier, "es restablecer, tan*

exacto como sea posible, el equilibrio destruido por el daño y devolver a la víctima a la situación en la que se encontraría si el hecho dañino no se hubiere producido". **La reparación en especie consiste, propiamente, en restablecer las cosas al estado anterior**, restablecimiento; ella actúa sobre la lesión, sobre la base de la amenaza, sobre el daño. Es, por ejemplo, el tratamiento médico del daño corporal, es la restauración biológica del daño ecológico. (Roujou de Boubée, *Essai sur la notion de réparation*, cit., p. 271.)

*En sentido muy similar afirma Barros Bourie:*

... la restitución en naturaleza comprende un conjunto de pretensiones cuyo fin no es simplemente compensar económicamente al deudor por el daño sufrido, **sino restituirlo a la condición efectiva en que se encontraba antes del hecho del demandado. El más elemental requisito para que proceda la restitución en naturaleza es que ella resulte posible**. Si la víctima ha muerto o la cosa se ha destruido y no es posible su sustitución, la reparación en naturaleza está descartada.

*Así las cosas, la restitución corresponde al restablecimiento hasta donde sea posible de la situación que existía al momento que se produjo el hecho, de donde no era posible la concesión de dicha pretensión subsidiaria, cuyo objeto era exclusivamente la restitución en especie,, lo cual como ya se explico es inviablemente imposible.*

*Honorables magistrados se valoró **indebidamente lo perseguido en la pretensión subsidiaria quinta de la principal**, por sentenciadora de primera instancia, pues de haberse realizado un serio estudio, con rigurosidad y bien detallado sobre lo pretendido por el demandante en dicha pretensión, tal vez el fallo hubiera sido totalmente adverso a la parte demandante, ante la negación de todas las pretensiones, incluida la concedida y que hoy es objeto de censura remedio procesal, a efectos de que esta*

*Colegiatura Revoque dicha determinación y condene en costas tanto en primera instancia como en segunda a la parte demandante.*

***No podía la juzgadora a su criterio y, juicio darle un alcance a lo pretendido por el demandante en su pretensión y, a lo resuelto por el Despacho en su fallo.***

*Por expresa disposición del canon 281 del Estatuto General del Proceso que reza “**La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda** y en las demás oportunidades que este Código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior **o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta**”.*

*(La negrilla y subrayado fuera del texto).*

*La incongruencia entonces se predica cuando existen desajustes en los aspectos objetivo y causal entre lo pedido, lo excepcionado y lo resuelto. Este ha sido el entendimiento que doctrina y jurisprudencia han dado al citado precepto. En efecto, explicando cuándo se genera la causal 2 de casación “No **estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda,** o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio. *(La negrilla y subrayado fuera del texto).**

*La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de casación del 07 de junio de 2005 exp.01389, ha dicho refiriéndose a criterio de vieja data, expresó:*

“Sàbese que el postulado de la congruencia de la sentencia, acogido positivamente por el artículo 305 del Código de Procedimiento civil (para entonces vigente), impone una estricta adecuación de aquella decisión con los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, y con la oposición que contra ella se hubiere podido plantear en el proceso, significa entonces que debe resolver sobre todas y cada una de las cuestiones esenciales del litigio. Debe haber, pues, consonancia entre lo pedido y lo resistido”

Surge de lo anterior, que la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (Ultra petita partium), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (extra petita partium), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (cifra o minimapetita partium), así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desatiende de los hechos narrados en el escrito introductor, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal”

*Por ello, a la juzgadora de primera instancia no le estaba permitido inmiscuirse y a su juicio, **variar o darle un alcance a la pretensión subsidiaria quinta principal de lo realmente pedido por el actor y, lo resuelto por ella**, para desnaturalizar los hechos y las pretensiones invocadas, so pretexto de interpretar en el sentido que a su juicio cual era la intención o voluntad que pretendía el demandante en su pretensión, esto es, “**RESTITUIR en especie**”, petición, que en breves palabras significa reparar la pérdida o en este caso la inversión en llámese en el mismo artículo idéntico.*

*De donde no era dable a la juzgadora de primer grado, aplicar un efecto sustancial a voces del canon 1994 del Estatuto Civil, pretensión mal solicitada e invocada por el actor en su libelo y, la misma debió despacharse adversamente por improcedente, pues tal*

petitum en tratándose de restitución de cosas en especie, solo es aplicable a los contratos de comodato a la luz de canon 2200 Ibidem, pues aun cuando pudiera pensarse que tal situación fáctica pudiera aplicarse al presente asunto, dicho compendio normativo no sería aplicable ni siquiera por analogía o interpretación, dada la naturaleza contractual del contrato de arrendamiento y, lo allí consignado en dicho instrumento, pues lo cierto es, que tal pretensión restitutoria de especie, no era admisible es este proceso, habida cuenta que el espíritu y el derecho sustancial perseguido en los cánones 1994 y 2200 del Estatuto Civil, tienen contornos disimiles, tanto en su naturaleza como en el tipo de contrato que los gobierna.

Por lo tanto, como consecuencia de todo lo brevemente esbozado en líneas anteriores, la pretensión subsidiaria de la quinta principal de la demanda debía al igual que las restantes ser despachada desfavorablemente y, por ende la condena en costas en un 100 por ciento, tanto en primera instancia como en segunda instancia.

**Segundo punto de ataque contra la sentencia:** La sentenciadora de primera instancia, condeno en costas parcialmente a la parte vencida, esto es, a la parte demandada, a un 20%, sin indicar en su parte motiva y resolutive que la contraparte (demandante) a quien de igual forma fue vencida al negársele el 80% de sus pretensiones perseguidas, debía habersele condenado de igual forma a pagar el otro 80% a favor de la parte demandada, quien incurrió en gastos procesales y agencias en derecho, actuaciones judiciales desplegadas que no pueden ser desconocidas.



*Las costas procesales son los gastos en que incurren las partes en el marco de un proceso judicial y que debe asumir la parte que resulte vencida.*

*De conformidad con el artículo 361 del Código General del Proceso (C.G.P.) -Ley 1564 de 2012-, las costas procesales comprenden (i) las expensas y (ii) las agencias en derecho, lo que ha sido además reiterado por la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado.*

*En cambio las expensas corresponden a todos aquellos gastos surgidos con ocasión del proceso y necesarios para el trámite del juicio, distintos del pago de apoderados, tales como son el valor de copias, valor 1 C. Const. Sentencia T-625/16, nov. 11/16. M.P. Maria Victoria Calle, “las costas procesales son aquellos gastos en que incurre una parte por razón del proceso. Esa noción comprende tanto las expensas como las agencias en derecho”.*

*En otro pronunciamiento la Corporación manifestó: “Siguiendo planteamientos de la doctrina nacional, la jurisprudencia de esta Corporación ha explicado que las costas (...) están conformadas por dos rubros distintos: las expensas y las agencias en derecho”. C. Const., Sent. C-089/02, febrero 13/2002. M.P. Eduardo Montealegre Lynett. 2 C.E. Sala Plena. Ex. 15001-33-33-007-2017-00036-01(AP)REV-SU, agosto 6/2019. C.P. Rocío Araújo Oñate, “las costas procesales son aquella erogación económica que debe asumir la parte que resulte vencida en un proceso judicial, que se compone de las i) expensas y las ii) agencias en derecho”. de notificaciones, publicaciones, impuestos de timbre, honorarios de peritos, honorarios de auxiliares de la justicia, gastos de desplazamiento por diligencias fuera del despacho judicial, gastos de traslado de testigos, por citar algunos ejemplos.*

c) **Las agencias en derecho son la compensación por los gastos de representación judicial en que incurrió la parte vencedora, aun cuando pueden fijarse sin que necesariamente hubiere mediado la intervención directa de un profesional del derecho. Obedecen a la suma que el juez debe ordenar en beneficio de la parte favorecida para reconocerle los costos afrontados por la representación de un abogado o, si actuó en nombre propio, como contraprestación por el tiempo y esfuerzo dedicados a la causa.** (La negrilla y subrayado fuera del texto).

*Ahora bien, su señoría, vale la pena, frente a las costas procesales, se trae a colación algunos apartes de los artículos 365 y 366 del CGP que rezan lo siguiente:*

Artículo 365. Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas: 1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.

2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.

3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.

4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias. 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

6. Cuando fueren dos (2) o más litigantes que deban pagar las costas, el juez los condenará en proporción a su interés en el proceso; si nada se dispone al respecto, se entenderán distribuidas por partes iguales entre ellos.

*Así las cosas, el Despacho en la sentencia objeto de ataque condenó a la parte demandada al pago de las costas del proceso, sin especificar el porcentaje, ni en la parte considerativa ni en la resolutive, a que sería condenada la parte demandante a quien se le negaron la mayoría de las pretensiones perseguidas, pues al igual que la parte demandada, esta resulto vencida en sus aspiraciones del libelo, por lo que se infiere en gracia de discusión que la condena en costas a la contraparte fue en un ochenta por ciento (80%).*

*La Juzgadora, en la sentencia no realizo mayor claridad en la diferencia de la condena (costas y agencias en derecho), que incurrió cada parte, esto es, demandante y demandado, pues ambos resultaron victoriosos y vencidos proporcionalmente, señalando su porcentaje y, la fijación en agencias en derecho de cada extremo procesal en que incurrió y que estarían avocados a asumir cada uno.*

*De acuerdo con las anteriores reglas, la condena en costas se impone proporcionalmente de acuerdo con las pretensiones que prosperen y excepciones, por tanto, bajo estos parámetros sin más elucubraciones habría que revocarse para bien sea condenar en un 100% a la parte demandante al pago de las costas y/o para imponer las costas en forma proporcional a lo acontecido y resuelto en el proceso.*

*De los honorables magistrados (a),*



**JAIME RODRIGUEZ MEDINA.**  
**C.C. No.79.982.236 de Bogotá.**

***T.P. No.213946 del C. S. de la J.***

**MEMORIAL DRA. MARQUEZ BULLA RV: Exp. 040-2015-00651-05. Sustentación apelación.**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 20/05/2022 16:54

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DRA. MARQUEZ BULLA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
**Secretario Sala Civil**  
**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**  
**Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305**  
**Teléfono 423 33 90 Extensión 8349**  
**Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

---

**De:** Carlos Alberto León Moreno <cleon@gomezpinzon.com>

**Enviado:** viernes, 20 de mayo de 2022 4:51 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** ricardobarretoabogado@gmail.com <ricardobarretoabogado@gmail.com>;  
jaimerodriguez5050@gmail.com <jaimerodriguez5050@gmail.com>

**Asunto:** Exp. 040-2015-00651-05. Sustentación apelación.

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA – SALA CIVIL**

**H. Magistrada Clara Inés Márquez Bulla**

E. S. D.

**Referencia:** Proceso ordinario **2015-00651-05** de CALAFATE S.A.S. contra Blackrock S.A.S.

**Asunto:** Sustentación recurso de apelación.

**CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**, actuando en mi condición de apoderado judicial del extremo actor, me permito aportar el memorial del asunto para el proceso de la referencia. Copio en este mensaje de datos a los demás apoderados del proceso para los efectos pertinentes.

Cordialmente,

**Carlos Alberto León Moreno**  
**Asociado Senior / Senior Associate**  
cleon@gomezpinzon.com  
**www.gomezpinzon.com**  
Calle 67 # 7-35 Of. 1204  
Bogotá - Colombia

Tel.: (57601) 3192900 Ext. 223

**Gómez-Pinzón**  
DESDE 1992

**AQUINITAS**  
The team that works



 *Antes de imprimir, pensemos en el medio ambiente*

---

**CONFIDENTIAL NOTE:** The information in this E-mail is intended to be confidential and only for use of the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, any retention, dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited and sanctioned by law. If you receive this message in error, please immediately send it back and delete the message received.

**NOTA CONFIDENCIAL:** La información contenida en este E-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor reenviarlo y borrar el mensaje recibido inmediatamente.

H. Magistradas

## TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL

Atn. Dra. Clara Inés Márquez Bulla – Magistrada Ponente

E. S. D.

**Referencia:** Proceso ordinario **2015-00651-05** de CALAFATE S.A.S. contra sucesores de Blackrock S.A.S. y C.I. Parker S.A.

**Asunto:** Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de 21 de enero de 2022.

**CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando como apoderado de **CALAFATE S.A.S.**, parte Demandante en el proceso de la referencia, comparezco ante su Despacho para sustentar el recurso de apelación formulado en contra de la sentencia escrita de fecha 21 de enero de 2022, por medio de la cual se negaron las pretensiones de la demanda, salvo por la subsidiaria de la quinta pretensión.

### I. OPORTUNIDAD

[1]. El presente escrito de sustentación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 21 de enero de 2022 emitida por el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, se ha radicado en tiempo comoquiera que se presenta dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación por estado del auto del auto de 12 de mayo de 2022, que concedió el término referido en el artículo 14 del Decreto Ley 806 de 2020<sup>1</sup>.

### II. SÍNTESIS DE LA IMPUGNACIÓN

[2]. Los reparos formulados contra la sentencia de primera instancia se orientan a demostrar, en síntesis, que no son jurídica ni probatoriamente acertadas las dos conclusiones cardinales del fallo. En primer lugar, porque el contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012, de que trata el pleito, sí fue incumplido por los arrendadores por cuanto se privó a la arrendataria, desde el 9 de octubre de 2013 -esto es, a los 18 meses de ejecución de sus 10 años pactados- de la tenencia de los predios-cultivos arrendados, como consecuencia de una diligencia de aprehensión de bienes de una sola de las arrendadoras.

[3]. Dicho contrato, contrario a lo que dice la sentencia de primer grado, no contiene exclusión o excepción alguna a la obligación esencial de todo arrendador de garantizar a su arrendatario el uso y goce pacífico de la cosa arrendada durante la vigencia del contrato; menos que esa exclusión estuviera asociada al previsible evento de liquidación de una de las personas jurídicas comerciantes arrendadoras. Y si así fuera, si la apertura del trámite

---

<sup>1</sup> **NOTA IMPORTANTE:** En procura de maximizar el principio de intermediación, este documento está hipervinculado a las pruebas y piezas más relevantes del expediente, las cuales han sido almacenadas en carpeta remota permanente del sistema OneDrive de Microsoft mediante botones en color azul visibles en el texto, a los cuales se puede acceder haciendo Ctrl + clic; comando con el cual, si hay conexión a internet, se abrirá el respectivo elemento en la nube, para su visualización por parte del lector, dentro de tales piezas se encuentran pruebas documentales y secciones de las grabaciones de las audiencias, todas las cuales se usan como fundamentos de las afirmaciones contenidas en esta sustentación.

de extinción de aquella sociedad tuviera efectos resolutorios del vínculo jurídico respecto de los bienes de la insolvente, sería solo frente a ella, sin modificar la situación de su deudora solidaria-no insolvente.

- [4]. En segundo lugar, no es cierto que entre las partes de dicho negocio jurídico se hubiera dejado de regular lo que ocurriría en cuanto a las mejoras que se realizaron sobre los inmuebles arrendados por parte del arrendatario. Por el contrario, el contrato es claro y expreso respecto a que, si dentro de los primeros dos años de vigencia del mismo debían restituirse los predios, esa inversión debía retornarse a quien la hizo. La realización de esas adecuaciones, que recuperaron unas fincas inútiles para su destinación agroindustrial, está efectivamente demostrada en el proceso mediante prueba pericial, documentos contables y testimonios de las personas que las realizaron, sin contar las distintas confesiones e indicios que obran en contra de los convocados, quienes a la fecha no le han pagado a la arrendataria-demandante lo que adeudan contractualmente.
- [5]. En efecto, el 9 de octubre de 2013, NORIA S.A., arrendataria de los predios-cultivos Calandaima y El Rosal -en Facatativá, Cundinamarca- fue privada del uso y goce de dichos inmuebles que habían sido tomados en arriendo de BLACKROCK S.A.S. (propietaria de cinco inmuebles) y C.I. PARKER S.A. EN EJECUCIÓN DE ACUERDO DE RESTRUCTURACIÓN (propietaria de otros cinco inmuebles). Ese contrato se pactó, frente a unos predios a 7 años y frente a otros a 10 años, con la finalidad de realizar la explotación agroindustrial de floricultura para exportación. Para esa destinación comercial específica se autorizaron contractualmente, e hicieron materialmente, inversiones por varios miles de millones de pesos, que accedieron a los inmuebles, con la promesa explícita y accidental de que, si dentro de los 2 años siguientes a la fecha de celebración del contrato, la insolvencia de PARKER llegara a frustrar la ejecución total o parcial del contrato, tales inversiones serían integralmente reembolsadas por los arrendadores a la arrendataria (**Clausula Sexta, Parágrafo Segundo**, del contrato de arrendamiento de 9 de abril de 2012 -[Ver Aquí](#)-).
- [6]. Sin embargo, en rebeldía completa frente al contenido del contrato de arrendamiento, su alcance, su vigencia y la voluntad claramente conocida de las partes que lo crearon, la sentencia impugnada se abstuvo de conceder las pretensiones deprecadas por la arrendataria: tanto las indemnizatorias, consistentes en COP\$1.747.695.901 de daño emergente causado por la desmovilización intempestiva y abrupta de la empresa floricultora, y COP\$9.384.743.444 de lucro cesante por la explotación frustrada de los activos arrendados; así como las de reembolso de las mejoras realizadas a los inmuebles, juramentadas y demostradas en cuantía de COP\$3.574.491.912. Debe resaltarse desde ya que ninguna de las personas demandadas objetó el juramento estimatorio de las sumas de dinero reclamadas, por lo que sus cuantías están plenamente probadas conforme a lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso; ello sin perjuicio de los demás medios de convicción como confesiones, e indicios, que acreditan tanto el daño como su monto.
- [7]. Ahora bien, conforme se verá en detalle en el presente escrito, la decisión absolutoria de la sentencia de primer grado se basa en un equivocado entendimiento tanto del alcance,



como de las obligaciones y riesgos asumidos por las partes bajo dicho contrato de arrendamiento, y de la vigencia del negocio jurídico. Lo anterior, todavez que la juzgadora consideró (i) que la privación de la tenencia de los predios por causa de una eventual liquidación judicial obligatoria de una de las arrendadoras constituía una especie de **condición resolutoria tácita** de este contrato en particular y, por ende, un *riesgo asumido* por la arrendataria, que según su entender, no tendría derecho a indemnización por ese hecho en la medida que “*era razonable esperar que en algún momento la parte activa se vería impedida, limitada, restringida y/o perturbada en el uso, goce y explotación de los predios dados en arrendamiento (...)*”. Y además (ii) dijo que, para la fecha de 9 de octubre de 2013 en que la arrendataria NORIA S.A. fue desalojada de los inmuebles arrendados por obra del liquidador de PARKER y la Superintendencia de Sociedades, el contrato no existía ya, pues este había fenecido de pleno derecho “**desde el 6 de diciembre de 2012**” por virtud, según se lee en la sentencia, del artículo 50, numeral 4, de la Ley 1116 de 2006.

- [8]. Respecto del segundo grupo de pretensiones, relativas al solicitado reembolso de las mejoras incorporadas a los inmuebles arrendados, estas fueron negadas por considerar que (i) habiendo pacto expreso de reembolso de ese tipo de costos bajo el contrato, por tener una redacción que la jueza consideró confusa, debía negársele todo efecto a esa estipulación; y (ii) sobre esa base, concluyó que todas estas eran mejoras meramente útiles, no necesarias, y por ende, no reembolsables bajo la ley civil supletiva. Partiendo de esas dos premisas de apreciación probatoria, la sentenciadora aplicó la jurisprudencia invocada en el fallo e indicó que, como las mejoras realizadas al inmueble eran meramente útiles, no debe el arrendador reembolsarlas al arrendatario salvo que se haya obligado, mediante un pacto accidental; acuerdo que, como ya se dijo, encontró no demostrado.
- [9]. A continuación demuestro al Tribunal por qué razones, de no haber cometido la sentencia los errores señalados en el escrito de reparos -agrupados allí en función de ser errores de valoración probatoria, de aplicación normativa sustancial o de aplicación normativa procesal, a cuyo memorial enunciativo me remito- necesariamente habría tenido que concluir lo siguiente, que respetuosamente le pido al Tribunal declarar:
- i. Que el contrato sí estaba vigente para el 9 de octubre de 2013 y que la pérdida de tenencia de las cosas arrendadas, por causa de una eventual liquidación judicial de una de las arrendadoras, sí constituía incumplimiento de la otra arrendadora no-insolvente. En su defecto, que así el contrato hubiera finalizado por ministerio de la ley, ello no cobijaba el vínculo obligacional de la arrendadora solidaria, que no estaba incurso en un procedimiento de insolvencia. Cualquiera de los 2 supuestos anteriores, da lugar a completar el análisis de responsabilidad civil que la juzgadora no realizó.
  - ii. Que el contrato sí contiene el pacto expreso de reembolso de mejoras cuya existencia y cuantía fueron plenamente acreditadas en las pruebas del expediente que, so pretexto de interpretación contractual, la sentencia se abstuvo de considerar.

iii. Y, por ende, que deben declararse prósperas las pretensiones indemnizatorias y de reembolso de mejoras deprecadas en la demanda que dio inicio al proceso.

[10]. Para efectos de lo anterior, las líneas subsiguientes están divididas en los dos grandes bloques temáticos del caso, el incumplimiento y las mejoras, desarrollando de manera conjunta las tres clases de reparos enunciados en el índice del memorial con el cual se formuló el recurso de apelación, identificados conforme a la nomenclatura del índice, (número arábigo, literal, numero latino).

### III. CONFIGURACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DEPRECADA EN CONTRA DE LOS DEMANDADOS

#### A. REPAROS RELATIVOS A LA EXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONAL DE LAS ARRENDADORAS (Reparos 1.A.ii; 1. B; 2. A.; 2.B; 1.A.i.; 2.D.; 3).

[11]. Para efectos de desarrollar conjuntamente los reparos recién señalados en el subtítulo, conviene empezar por ubicar la conclusión de la sentencia en punto a la pretensión declarativa de incumplimiento de las demandadas, a saber (pág. 11): “*Al no configurarse el incumplimiento endilgado a la pasiva (culpa), se hace innecesario entrar a verificar la causación de los perjuicios (daño), pues la no concurrencia de uno de los elementos de la responsabilidad exonera del estudio de los demás.*”

[12]. Fueron dos las razones esgrimidas en el fallo para concluir que NO se configuró el incumplimiento endilgado a las arrendadoras, conclusión usada para denegar, sin más, la existencia de responsabilidad contractual:

i. Que el contrato se sujetó por las partes a la condición, se entiende que resolutoria, “de que C.I. Parker S.A., entrara en liquidación y fuera conminada u obligada a restituir los bienes” (pág. 10); y

ii. Que “el contrato de arrendamiento cuestionado se dio por terminado a partir del 6 de diciembre de 2012, como consecuencia de la apertura del proceso de liquidación de C. I. Parker S.A., hoy liquidada, toda vez que, se repite, a tenor de lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, “[I]a declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce (...) [I]a **terminación de los contratos de tracto sucesivo (...)**” (negrillas del Juzgado), tipología de contratos de la que participan los de arrendamiento comercial” (pág.11); por lo que, así la pérdida de la tenencia de los inmuebles “se haya dado casi 10 eses (sic) después”, para el 9 de octubre de 2013 no existía ya en favor de la arrendataria la obligación esencial de todo arrendador, prevista en el numeral 3 del artículo 1982 del Código Civil, esto es: “librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.

[13]. Ruego notar que, para llegar a la primera de las conclusiones reseñadas en el párrafo inmediatamente anterior, la juzgadora:

i. *Erró al **suponer** que entre las partes se pactaron formas o eventos de terminación del contrato distintas a las señaladas por ellas mismas en la Cláusula Vigésima*

*Tercera -“CAUSALES DE TERMINACIÓN”-*, pues, además de que ‘la entrada en liquidación de C.I. Parker’ no es ninguna de las ocho (8) causales de terminación pactadas en dicha estipulación, lo cierto es que en ninguna parte del texto contractual ([Ver Aquí](#)) obra una estipulación siquiera similar a la consideración realizada en la sentencia de que “la arrendataria y su deudora solidaria **asumieron el riesgo** de tomar en arriendo los predios, realizar obras, adecuaciones y/o mejoras para desarrollar la actividad comercial propuesta siempre teniendo en cuenta que en algún momento podría darse la condición a la que la ejecución del contrato se encontraba sujeta. cuál era la de que C. I. Parker S.A., entrara en liquidación y fuera conminada u obligada a restituir los bienes” (pág. 10 de la sentencia). Por el contrario, la única consecuencia que previeron normativamente las partes para el evento de pérdida de la tenencia por causa de la liquidación de PARKER, fue que en todo caso, si esta ocurría dentro de los primeros 2 años del contrato, los arrendadores reembolsarían a la arrendataria todas las mejoras realizadas. Pero a esta estipulación, que sí existía, la sentencia le negó todo efecto.

- ii. *Erró al **inferir** que un incumplimiento previsible y previsto -la turbación del goce de las cosas por la restitución de los bienes de PARKER derivada de su proceso de insolvencia- equivalía a un incumplimiento **a priori excusado** por acuerdo **implícito** entre las partes.* Dicho razonamiento jurídico hace prácticamente inane el principio de normatividad de los contratos (art. 1603 del C.C.) -y las obligaciones de garantía y resultado en general- y es producto de hacerle decir a *este contrato* que la obligación de garantizar el goce de la cosa arrendada corresponde entonces a una obligación cuyo incumplimiento no genera responsabilidad. Pero en ningún lado del contrato se dice o existe disposición alguna que permita sostener que las partes pactaron eso. Es decir, en contra de lo que, a título de elemento esencial, establece el C.C. como obligación de todo arrendador de cosas. Si así fuera, en realidad no estaríamos en presencia de un contrato de arrendamiento, sino de una mera tenencia a título precario.
- iii. *Erró al valorar la declaración de parte rendida por el representante legal de la parte actora, quien en ningún momento dijo -y su dicho en ningún caso podría modificar lo que dice el contrato- que NORIA tomó los bienes en arrendamiento bajo la consideración de que, si había liquidación judicial obligatoria de C.I. Parker, el arrendamiento terminaba automáticamente en ese caso<sup>2</sup>; por el contrario, lo que dijo el representante legal, relacionado con las consideraciones de las contratantes ante esa eventual turbación del goce por causa de una posible entrada a liquidación de una de las arrendadoras, **es que expresamente se acordó que, si eso ocurría, a la arrendataria se le reconocerían las inversiones realizadas a***

---

<sup>2</sup> Cfr, pág. 8 de la sentencia: “Es más, en su declaración de parte, Mauricio Aguirre -representante legal de Calafate S.A.S.-, **aceptó que desde la firma del contrato se tenía pleno conocimiento del proceso de reestructuración en que estaba inmersa C. I. Parker S.A., liquidada, y también tenía presente las consecuencias de perturbación y restricción que podrían presentarse en caso de que aquella empresa entrara en trámite de liquidación**, eso sí, insistiendo en que de configurarse esa situación habría lugar a reconocer y pagar las mejoras efectuadas por las arrendatarias.”

los inmuebles ([Ver Aquí](#))<sup>3</sup> – lo cual es plenamente consistente con lo estipulado en la cláusula Sexta, Parágrafo Segundo, del Contrato, a la cual la sentencia le negó todo efecto jurídico haciendo lo contrario a lo que dicen los artículos 1618 y 1622 del C.C..

- [14]. Frente a los anteriores defectos de juicio, debe tenerse en cuenta que el propio texto contractual es nítido en señalar que era obligación de los arrendadores, como en todo contrato de esta naturaleza, **“2. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o impedimento en el goce de LOS INMUEBLES”** (Cláusula OCTAVA del Contrato), sin excepción alguna que contemplara una eventual liquidación de una de las dos arrendadoras como evento eximente de responsabilidad o condición resolutoria de pleno derecho del contrato -la cual, por ende, fue inventada en la sentencia-. Ningún parágrafo exculpatario o eximente se acordó entre las partes en el sentido inverosímil que señaló la juzgadora en la sentencia, de que perder la tenencia de las cosas antes de la expiración del plazo del contrato era un “riesgo asumido” por la arrendataria. Ni la ley ni el contrato le asignan ese riesgo a los arrendatarios de una empresa en reorganización con riesgo de irse a liquidación, pero la juzgadora, en cambio, fallando quizás en conciencia, se lo asignó a esta demandante por sí y ante sí. Por ende, es claro que la sentencia contiene una extralimitación en la labor interpretativa del contrato, pues se entrometió en el querer de las partes y lo modificó, yendo en contra de la voluntad claramente conocida de estas, probada mediante prueba documental idónea y ratificada mediante otros medios de convicción, como lo son la confesión e indicios que pesan sobre los convocados por su conducta procesalmente incuriosa.

---

<sup>3</sup> Audiencia del 26 de agosto de 2021, Interrogatorio oficioso del Despacho al Sr. Mauricio Aguirre, representante legal de CALA FATE S.A.S., cesionario litigioso de NORIA S.A. y ALTAMIZAL S.A., minutos 46 a 50:

“Jueza: De lo que usted tuvo conocimiento, ¿sabe puntualmente cuál eran objeto y fines de ese contrato de arrendamiento, en qué consistía y cómo se iba a desarrollar?”

“Sr. Aguirre: Sí, en el año 2012 en abril se firmó un contrato de arrendamiento sobre los inmuebles de dos fincas Calandaima y el Refugio para la explotación del cultivo de flores sobre los terrenos que existían de esos dos fincas; era un contrato a largo plazo, uno era a siete años y otro a 10 años el contrato se firmó con los dueños de los predios que eran El Parker en reestructuración y Blackrock, y de la otra parte Noria en su momento y Altamizal en su momento, esos contratos se firmaron como te decía a 7 años y 10 años, se pactó el canon de arrendamiento el primer año pagarlo anticipadamente, se pagaron del orden de 500.000.000\$ y después en forma mensual. **En el contrato se contemplaba el desarrollo del cultivo de flores y también se tenía presente, se conocía, el proceso de reestructuración en el que estaba Parker y se dejó en conocimiento que si algo pasaba y Noria no podía hacer uso de la explotación del cultivo se reconocerían todas las inversiones que se hicieron para poner todos los cultivos a punto. Cuando se tomó el contrato se sabía que el cultivo estaba en malas condiciones**, que era un cultivo que no estaba, no se le había vuelto a meter la mano que estaba totalmente abandonado y era una oportunidad de negocio para desarrollarlo y que, como era un negocio a largo plazo, pues se podía recuperar la inversión que se hacía. Básicamente eso era el motivo el contrato .

“Lo que sucedió después fue que en noviembre se le informó, por parte de la Superintendencia de Sociedades, a Parker, del incumplimiento del proceso de reestructuración que estaba llevando a cabo con sus acreedores y que se incumplió. Y que en diciembre la Superintendencia, en diciembre de 2012, la Superintendencia la puso en liquidación y nombró como liquidador el señor José Alirio Veloz. De ahí en adelante ya empezó la negociación con este señor, él quería cambiar las condiciones del contrato y no se llegó a ningún acuerdo. Y en octubre de 2013, sin ninguna justificación, el señor José Alirio y unos delegados de la Superintendencia que tenían una orden de inspección fueron a los cultivos tanto de Calandaima como del Refugio y nos sacaron de los cultivos, sacaron a Noria de todos los cultivos sin ninguna justificación. Desde ese momento ellos entraron y rompieron los candados de las fincas, nos desalojaron y sacaron a toda la gente que estaban los cultivos. De ahí en adelante pues ya no teníamos derecho a seguir sacando la producción del cultivo que teníamos, que habíamos puesto a punto para poder producir con calidad y exportar esas flores. Eso es más o menos el contexto de lo que ha pasado con este proceso.”



000000057

proporcionalmente el número de Hectáreas bajo Plástico que queden habilitadas en los predios: PREDIO-CULTIVO EL ROSAL: AUT MEDELLÍN KM 18, VAGONES BARRIO SAN JOSE MUN. EL ROSAL y PREDIO-CULTIVO CALANDAIMA: VÍA ROSAL-FACA KM 2 ENTRADA LOS MOYOS MUN. FACATATIVA

SEXTA DESTINACIÓN.- LOS PREDIOS, Instalaciones, Equipos, Plantas, Construcciones y Mobiliario serán utilizados para prácticas agropecuarias, cultivar diferentes productos vegetales, flores, esquejes y en general cualquier producto agropecuario, que complementen su Portafolio de mix de productos actual, mantenga y aproveche la posibilidad de cultivo en las plantas vigentes y actualmente cultivadas en dichos predios; o aproveche la estructura actual para uso agropecuario en general. EL ARRENDATARIO se abstendrá de guardar o permitir que dentro de LOS INMUEBLES se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad o estética de LOS INMUEBLES y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de que C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración entre en proceso de Liquidación dentro de los dos (2) años siguientes a la firma del presente contrato ya sea por voluntad propia o por determinación de Entes del Estado, y que esta determinación perturbe, impida, limite, restrinja el uso o que obligue la restitución del inmueble AL ARRENDATARIO de los PREDIOS CULTIVO EL ROSAL: AUT MEDELLÍN KM 18, VAGONES BARRIO SAN JOSE MUN. EL ROSAL, CULTIVO CALANDAIMA: VÍA ROSAL-FACA KM 2 ENTRADA LOS MOYOS MUN. FACATATIVA Y SMIRNA O PEREA Y SAN JUANITO, LA HOLANDA Y LOS MOCHUELOS, que cuentan con un Área aproximada de 10 hectáreas, que C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración tomó en arrendamiento con ABG CONSORCIO INMOBILIARIO S.A., LOS ARRENDADORES reconocerán, a partir de la fecha de entrega por EL ARRENDATARIO, las Mejoras que se motiven con motivo de no poder hacer uno en forma libre y plena de la totalidad de los Predios registrados en este Parágrafo, por el tiempo que falte para terminar el presente contrato. Las mejoras Útiles o Voluptuosas se reconocerán, siempre que hayan sido autorizadas por LOS ARRENDADORES. Se excluyen de lo previsto en este Parágrafo, las mejoras que puedan ser retiradas por EL ARRENDATARIO.

OCTAVA - OBLIGACIONES Y DECLARACIONES DE LOS ARRENDADORES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- 1.- LOS ARRENDADORES se obligan especialmente a entregar al ARRENDATARIO LOS INMUEBLES objeto de este contrato. Esta obligación deberá cumplirse el 9 de Abril de 2012. 2.- Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o impedimento en el goce de LOS INMUEBLES. 3.- LOS ARRENDADORES autorizan al ARRENDATARIO a realizar todas las obras y adecuaciones en LOS INMUEBLES de conformidad con la destinación establecida en la cláusula sexta de este Contrato. 4.- LOS ARRENDADORES, firmarán todos los documentos relativos a LOS INMUEBLES, permiso Acceso y Uso de Aguas y lo entregará a al ARRENDATARIO, cuando ellos sean necesarios para revalidar y obtener licencias, permisos o para llenar requisitos relativos al funcionamiento de los Invernaderos para el cultivo de Flores o usos agropecuarios, que funcionará en LOS INMUEBLES o para las obras o adecuaciones sobre el mismo. Se entiende que LOS ARRENDADORES, no serán responsables por los trámites que deben adelantarse ante las distintas autoridades. 5.- EL ARRENDADOR, declara que tiene el pleno dominio sobre LOS INMUEBLES.

- [15]. Por ende, la sentencia le hizo decir al contrato algo que no dice, pero sobre todo, que es completamente contrario y antagónico con la voluntad claramente conocida de las partes. Esto es, que conforme lo manda la ley general de arrendamientos, el arrendador garantizaría al arrendatario el uso y goce pacífico de las cosas arrendadas, obligándose a librarlo de toda turbación de hecho o de derecho sobre las mismas, sin distingo alguno, siendo civilmente responsable de indemnizar al arrendatario los perjuicios que llegare sufrir por turbaciones en el disfrute de la cosa arrendada. Y ello conforme al aforismo jurídico más que conocido en nuestro medio de conformidad con el cual, **donde la norma no distingue, no le corresponde al intérprete hacerlo: en ningún lugar de la cláusula ni del contrato se dice que si la turbación es causada por la liquidación de C.I. PARKER, no habría responsabilidad de las arrendadoras**; quienes por lo demás eran deudoras solidarias entre sí.
- [16]. Semejante confusión o desatino en que incurrió la sentencia necesaria y contextualmente se encuentra relacionada con la principal defensa que esgrimieron algunos de las

personas que fueron vinculadas de forma oficiosa al proceso, quienes dijeron que el contrato de arrendamiento no había sido incumplido, sino que había terminado de pleno derecho en virtud del numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006. La sentencia hizo eco de dicha posición, pero al hacerlo incurrió en una notoria falacia de evidencia incompleta, pues no consideró la norma en su integridad sino solamente en una porción de su redacción, que omitió la sección del artículo de la ley que fija la excepción o salvedad fáctica que determina su aplicabilidad al sub-lite, consistente en que los contratos de tracto sucesivo de la entidad que ha entrado en liquidación, **que sean necesarios para la preservación de los activos de la concursada**, NO terminan de pleno derecho desde la fecha del auto de apertura de liquidación judicial obligatoria. Mucho menos los contratos que tengan por objeto bienes ajenos a su patrimonio, y por ende a la finalidad del proceso concursal. Es decir, en la sentencia se recortó la norma para hacerla decir solo la mitad de lo que dice, a la medida de la tesis de la parte demandada, que no es cierta.

- [17]. En efecto, cuesta creerlo, pero en la sentencia se le hizo decir a la norma, en que se fundó la decisión, la mitad de lo que dice, suprimiendo la salvedad que da la razón a la parte que represento:

Sentencia impugnada (págs. 11-12)	Ley 1116 de 2006, Art. 50-4
<p>“el contrato de arrendamiento cuestionado se dio por terminado a partir del 6 de diciembre de 2012, como consecuencia de la apertura del proceso de liquidación de C. I. Parker S.A., hoy liquidada, toda vez que, se repite, a tenor de lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, “[!]a declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce (...) [!]a terminación de los contratos de tracto sucesivo (...)” (negritas del Juzgado), tipología de contratos de la que participan los de arrendamiento comercial.”</p>	<p>“La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce: (...) <b>4. La terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos</b>, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, <b>sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas</b>; salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere obtenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso.”</p>

- [18]. No requiere mayor explicación ver que, para fundar su fallo absolutorio, la sentencia literalmente **recortó** la norma que aplicó y la hizo decir -así como lo hizo con el contrato base de la acción- lo que NO dice, esto es: que la declaración judicial de apertura del proceso de liquidación obligatoria ‘produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo’, cuando en realidad lo que la ley dice es que la apertura de la liquidación produce “la terminación de los contratos de tracto sucesivo (...) no necesarios para la preservación de los activos (...) celebrados por el deudor (...) sobre bienes propios”. Es este un grave error e inexcusable que debe enmendar el Tribunal Superior, pues viola directamente la garantía fundamental de igualdad en la aplicación de la ley – esta debe ser la misma para todos. A la demandante recurrente se le aplicó *ad hoc* la norma en una forma realmente

inexistente dentro de la legislación vigente, recortada y cercenada en su alcance por ministerio de la sentenciadora, contrariando, sin matices posibles, la voluntad de la ley.

[19]. Y es que esa sección de la ley de insolvencia que la juzgadora omitió incluir en su decisión, conforme a su tenor literal completo, y su real y obvio significado, impone a los jueces la obligación de hacer dos (2) juicios concomitantes a efectos de poder saber si la norma era o no aplicable en el sentido de declarar, como lo decidió la jueza en este caso, que un determinado contrato terminó *ope legis* o de pleno de derecho desde la fecha de apertura del proceso de liquidación judicial obligatoria de la Ley 1116 de 2006, a saber:

- i. *El juicio de **necesidad** del contrato* – verificar si el contrato de marras era o no era de aquellos contratos de tracto sucesivo necesarios para la preservación de los activos de la sociedad concursada, pues en caso de que sea un contrato necesario para la preservación de los activos, este no termina por ministerio de la ley desde la fecha de la decisión de abrir la liquidación obligatoria, sino que continúa vigente, solo que en adelante, las obligaciones las cobra el liquidador, en tanto síndico de los bienes y pasivos de la persona en proceso de liquidación; y
- ii. *El juicio de **titularidad** de los bienes objeto del contrato* – verificar si los bienes sobre los cuales recae el contrato son o no son de propiedad de la sociedad concursada, pues solamente respecto de los bienes de la concursada es que existe el derecho de los acreedores concursales a que el juez de la liquidación aprehenda esos bienes para adjudicarlos o rematarlos; por contera, los bienes de terceras personas distintas de la concursada desde luego que quedan excluidos del alcance del mentado artículo 50, numeral 4, de la Ley 1116 de 2006, por sustracción de materia.

[20]. La sentencia impugnada se sustrajo completamente de agotar estos pasos lógicos previos de análisis de aplicabilidad fáctica de la norma con base en la cual declaró que el contrato de arrendamiento había fenecido “desde el 6 de diciembre de 2012”, fecha en que la Superintendencia de Sociedades -como juez concursal- ordenó la liquidación judicial de C.I. PARKER S.A.; mas no de esa sociedad C.I. PARKER S.A. y también de BLACKROCK S.A.S.

[21]. Y es que resulta absolutamente claro que este contrato de arrendamiento de las fincas cultivo arrendadas a NORIA S.A. satisfacía plenamente el juicio de necesidad que la juzgadora debía hacer y no hizo, pues se trataba de un contrato de arrendamiento celebrado sobre activos productivos que (i) la arrendataria debía mantener en el estado material idóneo para la destinación comercial convenida entre las partes, no solo por obligación proveniente del Código Civil sino por expresa disposición del negocio jurídico concreto<sup>4</sup>; y que, además, (ii) por virtud de la destinación comercial convenida habían sido mejorados en su valor comercial por obra de la arrendataria, a ciencia y paciencia y en beneficio último de las arrendadoras propietarias de los bienes, quienes contrataron bajo

---

<sup>4</sup>“(Cláusula Séptima, **OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (...) 2- Mantener en buen estado LOS INMUEBLES y para tal efecto efectuar las reparaciones necesarias y locativas. (...)**)”.

la promesa de que si la eventual liquidación de PARKER llegare a causar la restitución anticipada de los bienes, verían reembolsado el costo de las mejoras incorporadas a los inmuebles.

- [22]. Sin embargo, lo que ocurrió en el fallo fue que, por vía de tergiversar o recortar el contenido de la ley, la sentencia dejó de considerar -y su decisión habría sido diametralmente distinta- que el contrato de arrendamiento, que declaró *ope legis* terminado “desde el 6 de diciembre de 2012”, sí era necesario para la preservación de los activos de la concursada C.I. PARKER. Por ende, este en realidad se mantuvo vigente allende la fecha de apertura del proceso de liquidación judicial obligatoria de esta sociedad, pues no es de aquellos contratos que expira por el solo hecho de la apertura de la liquidación de una de las partes. En este caso, además, la liquidación solo sobrevino respecto de una de las personas que componían la parte arrendataria-deudora del negocio jurídico. Y no debe pasarse por alto que, conforme al artículo 1495 del C.C., que define el concepto de contrato en el derecho patrio, “cada parte puede ser de una o de muchas personas”. En este caso es evidente que solo una de las dos personas que componían la parte arrendadora, solidarias entre sí por tratarse de negocio jurídico mercantil, fue la que se vio afectada por la entrada a liquidación; que es el equivalente funcional, para personas jurídicas comerciantes, a la muerte de las personas naturales. Y por sabido se tiene que la muerte de una persona, salvo en contratos *intuitu personae*, no extingue ni las obligaciones, ni los contratos; y mucho menos cuando subsiste la otra persona.
- [23]. Y es que la necesidad de la continuidad ese contrato para la preservación de los activos de la empresa no solo consta en el mismo contrato de arrendamiento, sino también en el expediente del proceso liquidatorio que fue allegado a este proceso por vía del requerimiento de documentación que para el efecto remitió el Despacho de primer grado a la Superintendencia de Sociedades. Entre esos documentos consta que el propio liquidador designado por la Superintendencia para gestionar la liquidación de C.I. PARKER, señor José Alirio Veloza Arango, mediante memorial de 13 de enero de 2013 identificado como pieza **2013-01-006716-000** del expediente concursal ([Ver Aquí](#)) (radicado un mes y una semana después de emitido el auto de apertura de la liquidación de PARKER con el objeto de rendir informe sobre el cumplimiento de las órdenes emitidas en el auto de apertura de liquidación), reconoció y le informó a la Superintendencia, en el término señalado en el parágrafo del numeral 19 del auto de apertura de liquidación<sup>5</sup> ([Ver Aquí](#)), que el contrato de arrendamiento por el cual PARKER había entregado la tenencia de sus fincas con anterioridad a la entrada en liquidación ERA NECESARIO para la preservación de los activos:

---

<sup>5</sup> Auto de 6 de diciembre de 2012 de la Superintendencia de Sociedades. Documento 2012-01-404753-000, pág. 6: “**DÉCIMO NOVENO.- ADVERTIR** que de conformidad con el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas.

“**PARÁGRAFO.- ORDENAR** al liquidador que, dentro de los cinco (5) días siguientes a su posesión, verifique cuáles contratos son necesarios para la conservación de los activos y solicite al Juez del concurso autorización para continuar su ejecución.



10. Numeral 19º. La empresa C.I. PARKER S.A., antes del inicio del proceso de liquidación, entrego en arriendo sus instalaciones y plantaciones a la empresa Jardines de los Andes. Igualmente informo que cancelo todos los contratos de trabajo y que la mayor parte de trabajadores, fueron asumidos por Jardines de los Andes. Por lo anterior al inicio del proceso de liquidación no existen contratos de trabajo para cancelar, por parte del liquidador.

La empresa en virtud del contrato de arriendo se encuentra activa, en condiciones normales y en razonable estado de conservación de los activos. Frente a esta situación y dado la naturaleza de los cultivos, en la diligencia del día 20 de diciembre de 2012, el liquidador decidió dejar en poder de Jardines de los Andes, las instalaciones y cultivos, con la observación de que esta es una medida transitoria y sujeta a confirmación y aprobación de la Superintendencia de Sociedades, dentro de las estipulaciones de la ley 1116. Actualmente me encuentro en negociación con la administración de Jardines de los Andes para elaborar y suscribir un contrato de arrendamiento acorde con el proceso de liquidación. Por lo importante y complejo de la negociación, el contrato para confirmación y aprobación de la Superintendencia de Sociedades, será presentado a la entidad a más tardar, finalizado el mes de Enero de 2013.

- [24]. Lo anterior es plenamente consistente con la doctrina de la Superintendencia de Sociedades plasmada en Oficio 220-258669 del 29 de septiembre de 2017, donde se ha diferenciado claramente que una es la situación de la concursada arrendadora y otra muy distinta la de la concursada arrendataria, pues en el caso de las primeras, los derechos de sus arrendatarios deben respetarse, y, por ende, los derechos de tenencia adquiridos por estos mediante contrato anterior a la liquidación no se extinguen automáticamente por el solo hecho de la entrada a liquidación de la entidad, dado que el contrato, siendo necesario para la preservación de los activos, continúa vigente. Pero en adelante el arrendatario deberá entenderse con el secuestro o liquidador según el caso<sup>6</sup>.
- [25]. Luego, es claro que el contrato de arrendamiento celebrado entre PARKER y NORIA - cuya matriz es la empresa JARDINES DE LOS ANDES mencionada en el citado memorial del liquidador a la Superintendencia, para referirse a la arrendataria- continuó con posterioridad a la apertura de la liquidación judicial de PARKER, pues solo los contratos de tracto sucesivo no necesarios para la preservación de los activos de la concursada se daban por terminados por ministerio de la ley. Ese no fue el caso de la finca Calandaima, pues los predios de PARKER arrendados a NORIA, habían sido dejados pacíficamente, sin controversia alguna, en poder de la arrendataria, con la anuencia del liquidador. El mismo concluyó, como se extrae de la comunicación que remitió a la Superintendencia, que el contrato de arrendamiento sobre el que aquí se litiga era evidentemente necesario para la preservación de los activos de la concursada PARKER; lo anterior, sin perjuicio de

---

<sup>6</sup> Superintendencia de Sociedades. Oficio 220-258669 del 29 de septiembre de 2017: "Pues bien, a la luz de la citada Ley 1116 de 2006, una cosa es la que ocurre cuando la sociedad concursada es propietaria de un bien dado en arrendamiento, esto es, en donde ella es la arrendadora, y otra es la situación que se presenta cuando la compañía insolvente es la que ostenta la condición de arrendataria. Es así que de conformidad con lo establecido por el artículo 5º, numeral 2º, en concordancia con el artículo 48, numeral 3º de la misma ley, el juez del concurso debe ordenar las medidas tendientes a proteger, custodiar y recuperar los bienes que integran el activo patrimonial del deudor. En desarrollo de tales atribuciones debe decretar el embargo y secuestro de los bienes de la concursada, y es posible que dentro de ellos haya uno que hubiera sido dado en arrendamiento previamente al inicio del proceso de liquidación judicial.

Como quiera que de acuerdo con el artículo 596, numeral 1º del Código General del Proceso, se deben respetar los derechos del arrendatario, ya que la norma dispone que estos no se pueden ver perjudicados, la sociedad no podrá dar por terminado el contrato de arriendo y, en ese sentido, se deberá prevenir al tenedor del bien arrendado que en lo sucesivo se entienda con el secuestro. Lo anterior sucederá sin que deba mediar un nuevo contrato de arrendamiento, puesto que el que existía no ha culminado.

la indicación de que el liquidador procedería a procurar una renegociación del contrato de arrendamiento -para procurar un canon duplicado, como se verá adelante-.

- [26]. Así las cosas, nítidamente está probado en el expediente, pero la jueza omitió verlo -aun cuando expresamente se le llamó la atención sobre dicha prueba clave en la audiencia de alegatos de conclusión de la instancia- que el artículo 50, numeral 4, de la Ley 1116 de 2006, NO AFECTÓ al contrato de arrendamiento sobre el cual se litiga, pues así lo reconoció y declaró, en el oficio de 13 de enero de 2013, el liquidador, representante legal de la entidad en liquidación desde la fecha de posesión como liquidador de la misma, en virtud del auto de apertura del proceso liquidatorio. Lo anterior, se reitera, en tanto y en cuanto se trataba de un contrato de arrendamiento necesario para la preservación de los bienes propiedad de PARKER. Sin embargo, la juzgadora, como ya se vio, cercenando la norma y omitiendo la evidencia, sostuvo lo contrario; y en ello se basó para declarar que las demandadas no habían incumplido, de ninguna forma, el contrato, porque este supuestamente ya había terminado desde el 6 de diciembre de 2012 . Dicha conclusión, conforme puede verse sin asomo de duda, es contraevidente, equivocada, y debe ser enmendada en segunda instancia.
- [27]. Por tanto, como el contrato no terminó automáticamente por efecto de la providencia de apertura de liquidación judicial de PARKER, el negocio se encontraba vigente para la fecha en que NORIA, la arrendataria, fue desalojada de los inmuebles, tanto los de propiedad de PARKER, como los de propiedad de BLACKROCK, el 9 de octubre de 2013. Y siendo ello así, es decir, habiendo perdido la tenencia de las cosas arrendadas desde esa fecha, la arrendadora solidaria -que no estaba sometida a liquidación judicial obligatoria- incumplió la obligación esencialísima de librar al arrendatario de turbaciones en el goce de la cosa arrendada, desde esa fecha. Por ende, si el contrato no terminó por ministerio de la ley, y este fue resolutoriamente incumplido por la parte arrendadora, solo la sentencia judicial del juez natural del contrato de arrendamiento, con audiencia de todas las partes del negocio jurídico, puede terminarlo en aplicación del artículo 1546 del C.C., como se rogó a la justicia civil, por parte de NORIA, mediante la demanda que dio inicio al presente juicio.
- [28]. Así las cosas, el elemento axiológico del incumplimiento contractual de las arrendadoras sí está demostrado en el proceso, con lo cual se abre paso, necesariamente, a la verificación de los demás elementos de la responsabilidad civil contractual que la juzgadora se autoeximió de verificar, esto es: el daño padecido por el acreedor y el nexo causal entre dicho daño y el incumplimiento del deudor.
- [29]. Visto lo anterior, resulta a todas luces claro que el daño sí se configuró y sí se demostró, pues el perjuicio indemnizable cobrado en la demanda se contrae a dos rubros: (i) daño emergente por la desmovilización de la empresa floricultora de NORIA, en la suma de \$1.747.695.901 de gastos acumulados causados por la desmovilización intempestiva y abrupta de esa empresa, y COP\$9.384.743.444 de lucro cesante correspondiente a las ganancias que iba a percibir la arrendataria por explotar la finca arrendada en el marco de su actividad productiva durante el plazo pactado en el contrato, esto es, 10 años Calandaima y 7 años El Rosal, también llamado El Refugio.

[30]. Frente a los conceptos indemnizables debe resaltarse lo siguiente:

- i. Que la desmovilización intempestiva de la empresa está demostrada con los testimonios de los empleados y contratistas de la empresa floricultora NORIA S.A., que comparecieron a la audiencia de instrucción y juzgamiento, así como en la declaración de parte rendida por el representante legal del extremo actor; y
- ii. Que su *cuantía* está plenamente probada, pues **ninguno de los demandados objetó el juramento estimatorio formulado en la demanda, lo cual, a voces del artículo 206 del CGP, genera el efecto de hacer plena prueba del monto del perjuicio reclamado**. Lo mismo ocurre respecto del lucro cesante, pues se demostró en el proceso que la destinación del arrendamiento era realizar el cultivo de flores para la venta y que esta destinación, pactada a 10 años, fue frustrada por el incumplimiento a la obligación de garantizar el goce de los inmuebles a la arrendataria a los 18 meses de vigencia del contrato; e, igualmente, la suma juramentada en los términos del artículo 206 del CGP no fue objetada por nadie, por lo cual jurídicamente debe tenerse por cierta y concluyente.

[31]. En ese orden de ideas, el remedio jurídico que corresponde aplicar al caso, y a la sentencia impugnada, no es otro que revocar la decisión de exonerar a las demandadas para, en su lugar, declarar que la arrendadora sí incumplió el contrato de arrendamiento de 9 de abril de 2012 porque no permitió el uso y goce pacífico de las cosas arrendadas desde el 9 de octubre de 2013. Y, demostrados como están en el expediente los perjuicios resultantes de la privación de la explotación de las fincas, y su cuantía, la decisión más razonable y desde luego que justa, es conceder la condena indemnizatoria deprecada en la demanda.

[32]. Ahora bien, el segundo juicio fáctico que pasó por alto la juzgadora fue el de **titularidad** de los activos, dado que consideró que la terminación automática del vínculo jurídico arrendaticio -según la sentencia, ocurrida el 6 de diciembre de 2012- se extendió a los bienes inmuebles que no eran de PARKER, la liquidada, sino que pertenecían BLACKROCK S.A.S., la otra persona que solidariamente integraba la parte arrendadora, pero que nada tenía que ver frente al proceso de insolvencia.

[33]. En efecto, la jueza de primer grado realizó mal el juicio de titularidad de los bienes afectados o susceptibles de ser afectados por la ley de insolvencia, porque consideró que, como había **muebles** de PARKER en los inmuebles de BLACKROCK, los efectos del artículo 50, numeral 4, de la Ley 1116 de 2006, también se extendían a estos últimos, así no fueran de la concursada. Es decir la sentencia justificó que, para aprehender los bienes muebles, se hacía necesario aprehender los inmuebles. Con lo anterior, generó una nueva e ilógica 'teoría de la accesión', de conformidad con la cual 'lo principal sigue la suerte de lo accesorio'. En efecto, al respecto se dice en la sentencia impugnada (pág. 11): "(...) *en los predios que no eran del dominio de la concursada también se encontraban bienes muebles y enseres de propiedad de aquella, lo que conllevó a que la diligencia de entrega se extendiera en ese sentido a los demás inmuebles.*"

[34]. La anterior consideración es la antesala de otra con la cual la sentencia estimó que no era posible que el contrato de arrendamiento subsistiera respecto de la arrendadora no-concursada BLACKROCK, pues dijo que *“el contrato de arrendamiento es un todo y no podía ser modificado de hecho como lo pretendía la activa, esto es, que continuara ejecutándose únicamente sobre los predios que no eran de propiedad de Cl. I. Parker S.A., hoy liquidada, si en cuenta se tiene que ésta fungió como arrendadora de todos los inmuebles en discusión, sin importar que fuera o no la dueña de los mismos (...)”*. Esta consideración constituye otro error grave en que incurrió la juzgadora, pues:

- i. Como se ha visto, la titularidad de los bienes sí es importante a efectos de evaluar la aplicabilidad del artículo 50, numeral 4, de la Ley 1116 de 2006, en la medida que esta disposición solo es aplicable respecto de los bienes propiedad de la entidad concursada; y
- ii. Porque no es cierto que los contratos de arrendamiento en general, y este en particular, tengan objeto indivisible (‘un todo inmodificable’), pues, conforme lo dispone el Código Civil en sus artículos 1988<sup>7</sup> y 1990<sup>8</sup>, cuando sobre una cosa arrendada se presenta un impedimento solo parcial –de hecho o de derecho, no importa- para el goce, el contrato puede continuar sobre la parte no afectada, a elección del arrendatario, con reducción proporcional del precio de renta.

[35]. De manera tal que, jurídicamente, aun si se considerara equivocadamente que el contrato de arrendamiento de 9 de abril de 2012 fue legalmente afectado por la apertura de liquidación de C.I. PARKER, o por la orden de restitución que emitió la Superintendencia sobre los inmuebles de PARKER **-solo los de PARKER-** el 6 de junio de 2013 ([Ver Aquí](#)), siendo ello eventualmente una turbación de derecho que afectaría únicamente los bienes de la concursada, resulta indiscutible que, en este caso, tales efectos habrían ocurrido EXCLUSIVAMENTE respecto del vínculo jurídico entre PARKER y NORIA, mas no respecto del ligamen obligacional entre BLACKROCK y NORIA. Por lo que, en cualquier caso, con independencia de la interpretación que se le dé al artículo 50 de la ley de insolvencia indebidamente aplicado en la sentencia impugnada, lo cierto es que el arrendamiento siguió vigente respecto de la otra arrendadora y/o respecto de los bienes propiedad de BLACKROCK S.A.S., que nada tenía que ver ni con el procedimiento liquidatorio, ni con el juez concursal. Por esa razón fue que NORIA, teniendo dos deudores solidarios de la obligación incumplida, demandó civilmente a BLACKROCK; y fue después

---

<sup>7</sup> Código Civil, art. 1988, incisos segundo y tercero: “Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante”

“Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no había contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento”.

<sup>8</sup> Código Civil, art. 1990: “El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

“Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.”

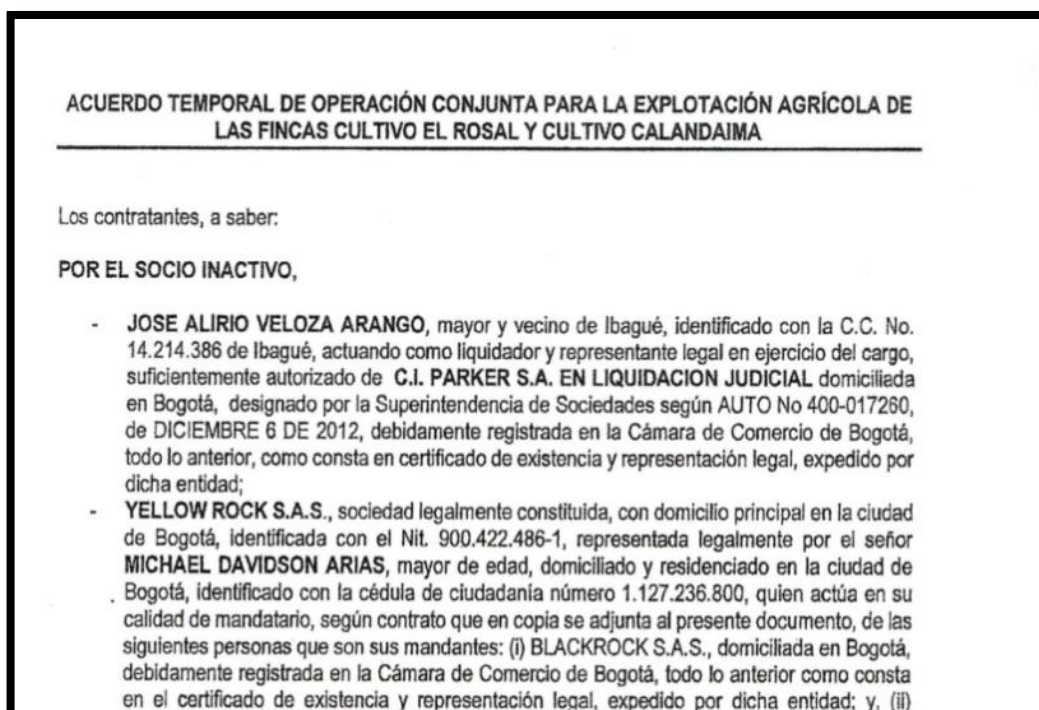
que el Despacho de primer grado, en decisión del año 2019, ordenó vincular a la otra arrendadora para integrar el litisconsorcio necesario, cuando esta ya no existía.

- [36]. En efecto, es necesario tener en cuenta que, conforme consta en el expediente, una vez el liquidador de PARKER informó a la Superintendencia que el contrato de arrendamiento era necesario para la preservación de los activos, ese liquidador se dio a la tarea de procurar una renegociación del contrato, contexto dentro del cual exigió a NORIA que aceptara pagar un nuevo canon, el doble del pactado en el contrato de arrendamiento ([Ver Aquí](#)).
- [37]. Ante la negativa de NORIA a suscribir un nuevo contrato en esas condiciones injustificadamente más onerosas ([Ver Aquí](#)), que la llevó a solicitarle directamente a la Superintendencia autorizar expresamente la continuidad del contrato en los términos suscritos el 9 de abril de 2012, y a la negativa de la Superintendencia de Sociedades a esa petición, esa entidad ordenó la restitución de los bienes de PARKER porque no había habido nuevo acuerdo sobre el arrendamiento entre NORIA y el liquidador que exigió una duplicación del canon mensual. Así, en un auto sin recursos, y sin la audiencia de la otra arrendadora, consideró la Superintendencia “más favorable no autorizar la continuación del contrato y liquidar de una vez y sin demora la sociedad”, por lo que, por sí y ante sí, ordenó la restitución de **los inmuebles de PARKER**. La cual finalmente tuvo lugar, por la fuerza y sin mediar sentencia terminando el arrendamiento, y extendiéndose, por obra del liquidador, a los bienes de BLACKROCK, en perjuicio de toda la operación de NORIA.
- [38]. Así las cosas, resulta claro que, aún en el evento de surtir efectos el artículo 50, numeral 4, de la Ley 1116 de 2006, como lo consideró la Superintendencia en el año 2013 y lo replicó equivocadamente la sentenciadora de primera instancia de este proceso civil, el contrato jamás fue terminado respecto de BLACKROCK S.A.S. -hoy sucedida por su accionista único HARRY DAVIDSON HOLGUÍN-, y se encuentra incumplido desde el 9 de octubre de 2013, fecha en la que definitivamente incumplió las obligaciones señaladas tanto en el numeral 2 de la Cláusula Octava del Contrato (“2. *Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o impedimento en el goce de LOS INMUEBLES*”) como en el numeral 3 del artículo 1982 del Código Civil (“*El arrendador es obligado: (...) 2. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada*”).
- [39]. Por todo lo anterior, reitero, la parte arrendadora, constituida por dos deudores solidarios de la obligación incumplida de garantizar al arrendatario el goce pacífico de las cosas arrendadas, sí incumplió el contrato en perjuicio grave de la arrendataria porque el vínculo obligacional estaba vigente en la fecha de la diligencia de toma forzosa de algunos de los inmuebles arrendados. Y, por cuenta de ello, esta parte arrendataria sufrió daño emergente y lucro cesante en las respectivas cuantías, juramentadas y no objetadas, de COP\$1.747.695.901 por gastos ocasionados por la desmovilización intempestiva y abrupta de la empresa floricultora, y COP\$9.384.743.444 por las ganancias que se dejaron de percibir por la empresaria arrendataria, en el marco de la explotación agroindustrial frustrada por la fuerza; por la fuerza de no acceder a las presiones del liquidador de pagar el doble de canon.



[40]. Y es que, por si hiciera falta prueba de que el contrato de arrendamiento sí era necesario para la preservación de los activos; y de que la orden de restitución dada en auto concursal por la Superintendencia realmente no tenía por objeto “recuperar rápidamente los bienes para liquidar de una vez la sociedad”, sino apropiarse de las mejoras realizadas por NORIA sin pagarlas, debe tenerse en cuenta que, tal y como lo refirieron también varios de los testigos que comparecieron a la audiencia de instrucción y juzgamiento, y consta en el Dictamen Pericial de WR INGENIEROS AVALUADORES ([Ver Aquí](#)), **a la semana siguiente de que despojaron a NORIA de las fincas que había tomado en arriendo, y de las mejoras que les había incorporado, el señor liquidador, junto con BLACKROCK, suscribió un “contrato de operación conjunta” (Ver Aquí) con otra sociedad floricultora competidora de NORIA sobre los mismos bienes cuya tenencia le quitaron a NORIA, so pretexto de incorporarlas rápidamente a los bienes por adjudicar a los acreedores concursales de PARKER.** Esa nueva usufructuaria fue SAN VALENTINO S.A.S., controlada por THE ELITE FLOWER S.A.S. C.I., vecina de las fincas, y que posteriormente las englobó en un solo gran predio, tal como consta en el Dictamen ignorado por la jueza.

[41]. Es decir, por medio de este contrato de “operación conjunta con socio inactivo” el liquidador y BLACKROCK entregaron por un plazo de un año el usufructo de las mismas fincas que habían sido arrendadas a la despojada NORIA, pero por un valor de CUARENTA MIL DÓLARES (USD\$40.000) fijos mensuales; esto es, prácticamente el doble de los COP\$49.891.000 mensuales pactados con NORIA en el Contrato de 9 de abril de 2012, como *quería* el liquidador. Y no solo fue eso: esa negociación posteriormente derivó en la venta a THE ELITE FLOWER S.A.S C.I. del predio CALANDAIMA<sup>9</sup> **con las mejoras cuyo valor le debían a NORIA incluidas como un rubro propio (Ver Aquí).**

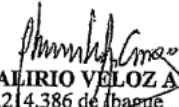



<sup>9</sup> EL ROSAL no lo compraron, y al día de hoy está en abandono, como se ve en el Dictamen.

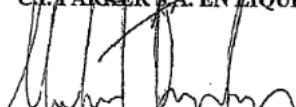
**TERCERO. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.** Como resultado de la ejecución de este contrato, las partes acuerdan distribuirse los resultados en la forma siguiente:

- A. EL SOCIO INACTIVO** recibirá la suma de dinero fija mensual, libre de los riesgos comerciales, de producción y distribución, equivalente a CUARENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$40.000), que se pagarán en la modalidad de mes anticipado en los primeros cinco (5) días comunes del mes, en pesos colombianos a la tasa representativa del mercado del día en el que se efectúe el respectivo pago, de la siguiente manera:

Se firma este documento en dos (2) ejemplares con destino a las partes, a los dieciocho (18) días del mes de octubre de dos mil trece (2013).

  
**JOSE ALIRIO VELOZ ARANGO**  
 C.C. 12.214.386 de Ibagué  
 Liquidador  
 C.I. PARKER S.A. EN LIQUIDACION

  
**ALONSO PAREDES HERNANDEZ**  
 C.C. 79.145.996 de Usaquén  
 Representante Legal  
 SAN VALENTINO S.A.S.

  
**MICHAEL DAVIDSON ARIAS**  
 C.C. 1.127.236.300 de Miami  
 Representante Legal  
 YELLOW ROCK S.A.S

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CELEBRADO ENTRE  
THE ELITE FLOWER LTDA. C.I  
 Y  
HARRY DAVIDSON SAAVEDRA, PATRICK Y MICHAEL DAVIDSON ARIAS Y  
BLACKROCK S.A.S.

Detalle de Precios	
	Precio Inicial
%	
Total	\$ 4.400.000.000
Lote 1	\$ 1.003.555.588
Lote 2	\$ 1.003.000.000
Lote 3	\$ 546.722.206
Lote 4	\$ 546.722.206
<b>Plantacion y Mejoras</b>	\$ 1.300.000.000
Verificacion	\$ 4.400.000.000

[42]. Todo lo anterior deja ver nítidamente, en suma, que el incumplimiento de BLACKROCK S.A.S. a su obligación solidaria de librar a la arrendataria NORIA de turbaciones en el goce de las cosas arrendadas fue, en verdad, una transgresión dolosa del contrato de

arrendamiento y de la ley civil, que debe ser conjurado por la jurisdicción. Así las cosas, respetuosamente solicito al Tribunal Superior de Bogotá revocar la decisión de primera instancia de absolver a la parte arrendadora de la condena indemnizatoria solicitada por la parte que represento y, en su lugar, acceder a las pretensiones PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA de la demanda, en resumen:

- i. Porque el contrato de arrendamiento suscrito por BLACKROCK S.A.S. y C.I. PARKER S.A. con NORIA S.A. el 9 de abril de 2012 estaba vigente, al menos respecto de BLACKROCK S.A.S., deudor solidario de las prestaciones de la parte arrendadora, para el 9 de octubre de 2013, fecha en que la arrendataria perdió el uso y goce pacífico de todas las fincas arrendadas, y no únicamente sobre las que la Superintendencia ordenó su restitución; y
- ii. Porque la pérdida de la tenencia de las cosas arrendadas durante la vigencia del contrato se configuró en el caso concreto, como un incumplimiento doloso del arrendamiento por la parte arrendadora, continuado desde el 9 de octubre de 2013 y hasta el día de hoy, que causó perjuicios en modalidad de daño emergente y de lucro cesante, que, al día de hoy, no han sido reparados.

#### **IV. EXISTENCIA Y EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN DE REEMBOLSO DE MEJORAS A LOS PREDIOS ARRENDADOS**

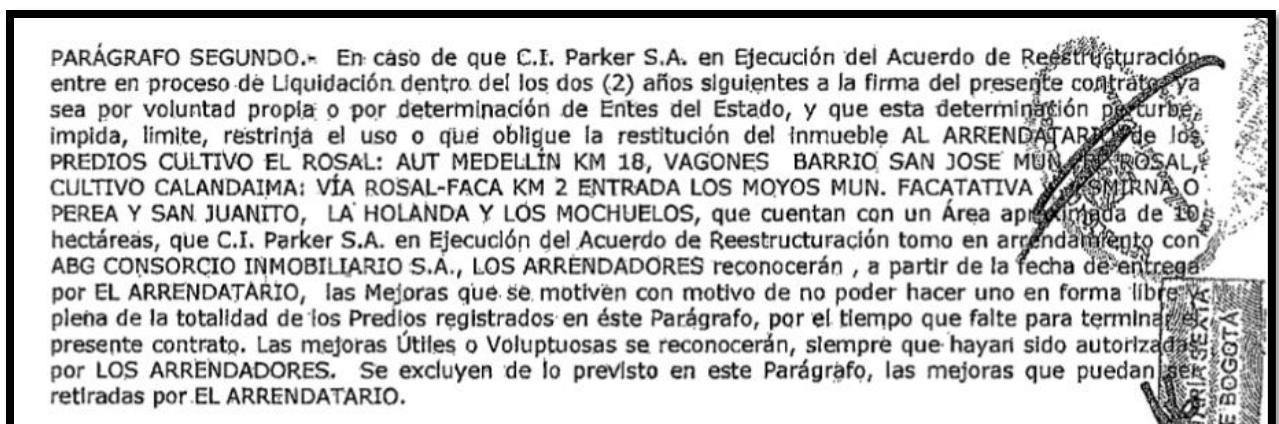
- [43]. A efectos de desarrollar el segundo bloque temático de la impugnación, lo primero que debo poner de presente al Tribunal es que los reparos que acá se abordarán se encuentran enfocados particularmente en las pretensiones CUARTA y QUINTA de la demandada.
- [44]. Esas súplicas son materialmente independientes respecto de las que pretenden que se declare que hubo incumplimiento, pues las que ahora se atacan en este apartado de la impugnación son obligaciones de fase post-contractual, en la medida que corresponden al cumplimiento del pacto de reembolso de mejoras realizadas a los inmuebles arrendados ante el evento de perderse el goce de las cosas dentro de los dos años siguientes a la fecha de firma del arrendamiento, conforme a la cláusula SEXTA, parágrafo segundo, del contrato de arrendamiento sobre el cual se litiga.
- [45]. Conforme se verá a continuación, este segundo grupo de reparos trata principalmente sobre el incumplimiento a reglas básicas de interpretación contractual por parte de la sentencia, que justifican casi que por orden público jurídico su quebrantamiento, y de apreciación probatoria sobre qué es y qué no es, una mejora necesaria en el contexto de un contrato de arrendamiento de predios rurales con destinación comercial o agroindustrial.



**A. SOBRE LA INCORRECTA INTERPRETACIÓN DEL PACTO DE MEJORAS REALIZADA EN LA SENTENCIA (Reparos 1.A.iii; 1.A.iv; 2.C)**

[46]. En punto a la supuesta inexistencia de la obligación reclamada por la Demandante del reembolso de las mejoras realizadas a los inmuebles a la terminación del Contrato, el Juzgado consideró que, al tener la Cláusula Sexta, Parágrafo Segundo, expresiones que calificó de “confuso, contradictorio y falta de claridad” (pág. 14), debía negarle todo efecto jurídico a dicha cláusula, que precisamente dice que:

**“En caso de que C. I. Parker S.A., en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración entre en proceso de liquidación dentro de los dos (2) años siguientes a la firma del presente contrato, ya sea por voluntad propia o por determinación de entes del Estado, y que esa determinación perturbe, impida, limite, restrinja el uso o que obligue la restitución del inmueble AL ARRENDATARIO LOS PREDIOS CULTIVO EL ROSAL: AUTO MEDELLÍN KM 18, VAGONES BARRIO SAN JOSÉ MUNEL RESOLA, CULTIVO CALANDAIMA: VÍA ROSAL-FACA KM2 ENTRADA LOS MYOS MUN. FACATATIVA Y ESMIRNA O PERESA Y SAN JUANITO, LA HOLANDA Y LOS MOCHUELOS, que cuentan con un área aproximada de 10 hectáreas, que C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración tomó en arrendamiento ABG CONSORCIO INMOBILIARIO S.A., LOS ARRENDADORES reconocerán, a partir de la fecha de entrega por EL ARRENDATARIO, las Mejoras que se motiven con motivo de no poder hacer uno en forma libre y plena de la totalidad de los predios registrados en este Parágrafo, por el tiempo que falte para terminar el presente contrato. Las mejoras útiles o voluptuosas se reconocerán, siempre que hayan sido autorizadas por los arrendadores. Se excluyen de lo previsto en este parágrafo, las mejoras que puedan ser retiradas por el arrendatario” (el amarillo es intencional).**



[47]. Salta a la luz que con esa regla aplicada por la juzgadora en la página 15 de la sentencia, donde literalmente dijo que “por la confusión de lo que se pretendía acordar, se prefiere que tal estipulación no tenga la virtualidad de producir efecto alguno”, la sentencia violentó completa e inauditamente el tenor literal del artículo 1620 del C.C., el cual dispone delantadamente lo contrario, a saber:

Sentencia impugnada, págs. 14-15	Artículo 1620 del C.C.
----------------------------------	------------------------

<p>“En este punto, es bueno recalcar que <b>la parte del parágrafo segundo de la cláusula sexta del contrato</b> en la que se menciona que se <i>“reconocerán, a partir de la fecha de entrega al arrendatario, las mejoras que se motiven (...)”</i> <b>es confuso, contradictorio y falta de claridad, o si se prefiere como lo dijo la Superintendencia de Sociedades al resolver las objeciones planteadas por Noria S.A., en liquidación dentro del trámite concursal reseñado, “(...) tiene una redacción ininteligible, que no permite si quiera inferir cuál fue la voluntad de las partes en esa cláusula, al momento de suscribir el contrato de arrendamiento”.</b></p> <p>“Además, con apego a lo dispuesto en los artículos 1620, 1621 y 1622 citados, <b>por la confusión de lo que se pretendía acordar, se prefiere que tal estipulación no tenga la virtualidad de producir efecto alguno</b>, siendo la interpretación que mejor cuadra con la naturaleza del contrato el que para el reconocimiento de mejoras debía contarse con la autorización expresa de la arrendadora, y al confrontar la estipulación reprochada con las demás cláusulas relacionadas con las mejoras, es este último el sentido que mejor le conviene.”</p>	<p><b><u>“El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.”</u></b></p>
--	---

[48]. Luego entonces si, como lo dice la sentencia impugnada, había duda sobre si el Contrato (incluyendo las cláusulas OCTAVA y DÉCIMA SEGUNDA que también se refieren a las mejoras, autorizándolas) contenía una autorización y un compromiso de reembolso; y eran dos las opciones ante la duda: (i) que no existía ese acuerdo generador de los derechos convencionales reclamados en juicio o (ii) que sí existía, **la juzgadora estaba obligada a hacer lo contrario a lo que hizo, esto es, debía, porque las normas jurídicas precisamente las deben hacer cumplir los jueces, reconocerle efectos jurídicos de autorización y aseguramiento de reembolso a la estipulación que, en su lugar, declaró ‘ineficaz por confusa’.** Con lo cual desconoció la sentencia gravemente el régimen legal sobre existencia y validez de obligaciones de fuente convencional resguardado por los Códigos Civil y de Comercio colombianos. Y es que, como lo enseña la más autorizada doctrina nacional, después de amplia discusión en los países de la tradición de derecho civil con recurso al derecho comparado y a la tradición común civilista, no hay actualmente duda sobre que las reglas de interpretación de contratos del Código Civil (arts. 1618 a 1624) tienen “carácter vinculante, por ser un remedio contra la

arbitrariedad judicial y por ser un mandato del legislador, revistiéndolas de un carácter de normas imperativas”<sup>10</sup>.

- [49]. En efecto, como lo explica Arrubla Paucar, el artículo 1620 del C.C., que violó completamente la juzgadora de instancia, consagra el principio de utilidad del negocio jurídico<sup>11</sup>, aplicado y explicado por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de casación de 28 de febrero de 2005, en caso análogo a este, donde un mismo texto contractual parece conceder y restringir, a un mismo tiempo, un mismo derecho, así:

“[...] 2) Ahora bien, si, en gracia de discusión y desde una óptica meramente semántica o literal, se admitiese que la cláusula quinta viola el principio de identidad [según el cual una misma cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo] pues al paso que se le reconoce al agente el pago de la prestación, allí mismo renuncia a ella, no puede pasarse por alto que el intérprete, a la hora de hacer imperar uno de los dos extremos, debe privilegiar aquella interpretación que permita hacerle producir a la estipulación los efectos legales que las partes quisieron o debieron querer, por sobre aquella otra postura hermenéutica que conduzca a cercenárselos. Y ello es así, no solo porque el juez debe ser respetuoso de la voluntad contractual, libremente plasmada en las cláusulas diseñadas por los contratantes (artículo 1602 C.C.), a menos, claro está, que sea robusta y elocuente la violación de una norma imperativa, sino también porque, en caso de duda, manda el artículo 1620 del Código Civil que “el sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquél en que no sea capaz de producir efecto alguno”, regla que propone por [sic] la conservación del negocio (preservación de los efectos del acuerdo volitivo), pues las partes, cuando lo configuraron, quisieron de buena fe que generara determinada consecuencia.

“En otras palabras, cuando el artículo 1620 del Código Civil sienta la regla según la cual debe desecharse la interpretación que lleve a pregonar que la cláusula objeto de hermenéutica es ineficaz, o que no produce efectos, en beneficio de aquella otra que sí los reconoce, no hace otra cosa que reconocer el valor normativo que -lato sensu- tienen los contratos, en el entendido de que ellos han sido ajustados de buena fe por las partes, para que rijan su comportamiento negocial, de suerte que los jueces, caprichosa o generalizadamente, no pueden cercenar esos efectos, so capa de interpretaciones aisladas que conducen a predicar la invalidez de la estipulación, laborío que, de suyo, tiene carácter absolutamente restricto.”

- [50]. Precisado entonces el deber ser de la interpretación jurídico-contractual, notorio resulta ser que la sección 8.3 del fallo impugnado (págs. 12 a 16) es completamente distópica, pues la sentenciadora hizo directamente lo contrario a lo mandado por la ley. Pero es que esa grosera tergiversación de la prueba contenida en el contrato no para ahí, pues, para justificar que ante la supuesta ambigüedad debiera negarle efectos al pacto de reembolso de mejoras, recortó otra norma imperativa de interpretación de los contratos, el **artículo**

---

<sup>10</sup> Arrubla Paucar, Jaime Alberto. *La interpretación del contrato*. En: Castro de Cifuentes, Marcela (Ed.). *Derecho de las obligaciones. Con propuestas de modernización*. Tomo II. Ediciones Uniandes. Segunda Edición. Bogotá. 2016, pág. 328.

<sup>11</sup> *Ibíd.*, pág. 332.

**1621 del C.C.**, cercenando la expresión “En aquellos casos en que no apareciere la voluntad contraria (...)” cuando dijo que “la interpretación que mejor cuadra con la naturaleza del contrato es que para el reconocimiento de mejoras debía contarse con la autorización expresa de la arrendadora, y al confrontar la estipulación reprochada con las demás cláusulas relacionadas con las mejoras, es este último el sentido que mejor le conviene” (pág. 15 de la sentencia).

[51]. Desde luego que la voluntad contraria sí apareció, pues estaba en la cláusula Sexta – “DESTINACIÓN”- a cuyo Parágrafo Segundo la juzgadora erróneamente le declaró la ineficacia jurídica por hacerle caso al demandado en punto a que la estipulación era “ininteligible”; en la OCTAVA, que fija como obligación y declaración de la arrendadora, en su numeral 2, el autorizar “todas las obras y adecuaciones en los INMUEBLES de conformidad con la destinación establecida en la cláusula sexta de este Contrato; y en la DÉCIMA SEGUNDA.

[52]. Acá es importante relieves que, salvo por imprecisiones de redacción como el hecho de incluir la cláusula la frase “se motiven con motivo”, no hay duda de que existió un pacto expreso, accidental, en sentido distinto al de la ley supletiva sobre mejoras, de reembolso de costo de mejoramiento de los inmuebles ante el evento adverso de cesación anticipada de la tenencia de las cosas dentro de los primeros 2 años de ejecución del Contrato por causa de incumplimiento de C.I. PARKER a su acuerdo de reestructuración, que la llevó a la liquidación. Y en realidad no hay duda al respecto, porque la cláusula declarada ineficaz por la sentencia dice claramente que:

“En caso de que C.I. Parker S.A. en Ejecución del Acuerdo de Reestructuración entre en proceso de Liquidación dentro del (sic) los dos (2) años siguientes a la firma del presente contrato, ya sea por voluntad propia o por determinación de Entes del Estado, y que esta determinación perturbe, impida, limite, restrinja el uso o que obligue la restitución del inmueble AL ARRENDATARIO, de los PREDIOS (...) **los ARRENDADORES reconocerán, a partir de la fecha de entre por EL ARRENDATARIO, las mejoras que se motiven con motivo de no poder hacer uno en forma libre y plena de la totalidad de los predios registrados en este parágrafo, por el tiempo que falte para terminar el presente contrato.**”

[53]. El explicado desatino llevó a la juzgadora a inaplicar también el artículo 4 del C. de Co., alterando *ad hoc* el sistema de prelación de fuentes normativas en negocios mercantiles, pues aplicó de preferencia las normas generales y supletivas -que se entienden incluidas salvo pacto distinto o en contrario sobre reconocimiento de mejoras entre arrendador y arrendatario, los artículos 1993 y 1993 del C. C.- con desecho del contrato, violando en consecuencia la ley positiva que debía aplicar. En efecto, acto seguido a quitarle efectos con su *imperium* al pacto de reembolso contenido en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Sexta señaló, con cita de una sentencia de la Corte Suprema, y partiendo del error fáctico de considerar a las mejoras como “útiles” y no necesarias, que “la jurisprudencia civil ha enseñado que, en este tipo de asuntos, la regla general es el no reconocimiento de mejoras (...)” (pág. 15 de la sentencia).

[54]. Todo lo anterior también recuerda al caso de Banco de la República contra Seguros Generales Suramericana S.A. y Allianz Seguros S.A., contenido en la Sentencia SU-556 de 2016 de la Corte Constitucional por la cual la Corte anuló íntegramente una sentencia por violar groseramente las reglas de interpretación de contratos en un pleito de seguros, cuando dio la razón al demandante que sostuvo que el juzgador *“resolvió el caso –en palabras de la tutela- con arreglo a una suerte de “estrategia del caracol”, por cuanto si bien para decidir contaba con un amplio acervo de elementos normativos (cláusulas contractuales, Constitución y ley) y de prueba regularmente aportados, a lo largo del laudo se puso de manifiesto el esfuerzo de los árbitros por descartar la fuerza de cada uno para llegar a un “estado adánico” en el cual solo existía una duda originaria e insuperable en torno al alcance del amparo, susceptible de resolverse únicamente con un estándar último y residual de interpretación de los contratos, contenido en el artículo 1624 inciso 1 del Código Civil, el cual obliga a fallar a favor del deudor. Según la tutela, el laudo empieza por “horadar el derecho positivo vigente y válido, expulsando a cuenta gotas, esto es, disposición tras disposición, el entero sistema de fuentes llamado a solucionar el caso”, y luego desecha con método similar el poder de convicción de las pruebas favorables al convocante al exigir de cada una de ellas individualmente un principio de razón suficiente que si bien no tenían de forma singular, sí reunían de manera conjunta. Esta forma de proceder, según el Banco, condujo al Tribunal a una situación de “seudocomplejidad”, en la cual hay una supuesta duda que en realidad fue “creada artificiosamente a raíz de omitir tomar en serio el régimen constitucional de la Banca Central, ignorar aspectos centrales de la legislación y dejar de apreciar las pruebas determinantes para el fallo”.*

[55]. Por último, la sentencia terminó con un error de valoración probatoria del documento contractual aún peor, consistente en hacer decir al Contrato lo que no dice, a saber: que tenía que hacerse un acuerdo adicional, precedido de una “noticia y petición” sobre el reembolso de mejoras para que estas fueran reembolsables, pues sostuvo la juzgadora, para terminar, que *“aun si se sostuviera que la pasiva se comprometió a reconocer y pagar mejoras a la activa previa autorización expresa de aquella, lo cierto es que en el plenario no obra prueba que demuestre que la arrendataria **notició y pidió** autorización de la arrendadora para efectuar las edificaciones reclamadas, **y que esta a su vez se comprometiera expresamente a pagarlas**”* (pág. 15 de la sentencia). Es decir, la juzgadora le agregó al Contrato un ignoto ‘procedimiento’ de notificación, autorización y negociación posterior que ninguna cláusula del documento contiene. Y que no tendría ningún sentido contractual que exista, porque:

- i. la autorización para hacer mejoras está repetida en las cláusulas Sexta, Séptima, Octava, Décima Segunda y Décima Tercera;
- ii. la obligación de reembolsar el costo de las mejoras si se le llegare a privar a la arrendataria de los inmuebles dentro de los dos años siguientes a la firma del Contrato está en el Parágrafo Segundo de su Cláusula Sexta;



- iii. lo que sí no existe en ningún lugar del expediente es una manifestación de los arrendadores de **desautorización** para realizar las mejoras o parte de ellas; sino que
- iv. de lo que hay prueba es de que C.I. PARKER no se negó a reconocer el crédito por mejoras, en el proceso de graduación y calificación de créditos del trámite de liquidación a judicial, alegando que fueron mejoras no autorizadas -tesis que contradictoriamente esgrime en este juicio civil y que la Juzgadora le avaló-, sino porque, **según dijo en ese entonces, no se había producido la entrega de los predios**; entrega que nunca se produjo, porque lo que ocurrió fue un rapto de los inmuebles el 9 de octubre de 2013 para entregárselos a un competidor de NORIA, por el doble de precio mensual, mediante un contrato de “operación conjunta” celebrado entre el Liquidador de C.I. PARKER y BLACKROCK S.A.S. con fecha de firma el 18 de octubre de 2013, que estuvo vigente por más de un año adicional, mientras se surtía el trámite de liquidación judicial obligatoria, como se señaló con anterioridad.

Prueba documental No. 20 de la demanda, pág. 56, folio 248 del expediente

## 2. SEGUNDA Y CUARTA PRETENSION

*Para definir lo solicitado por NORIA respecto al posible reconocimiento de la suma de \$4.861.531.931 por concepto de las mejoras y/o Inversiones realizadas, es necesario evaluar el contrato suscrito en abril de 2012 por las partes, y aportado por NORIA, específicamente las cláusulas que hacen referencia a las mejoras, las cuales son: Clausula Sexta, Clausula Octava y la Cláusula Decimo Segunda.*

*La Clausula Sexta en su Párrafo Segundo, CONDICIONA, el reconocimiento de Mejoras, si la empresa entra en proceso de liquidación dentro de los dos (2) años siguientes a la firma del Contrato (Abril 2012), y que como consecuencia de la liquidación, se impida, limite o restrinja el uso, o que obligue a la restitución del inmueble. Indica esta cláusula que LOS ARRENDADORES reconocerán, a partir de la fecha de entrega del inmueble, “las mejoras que se motiven con motivo de no poder hacer uno (Sic), en forma libre y plena de la totalidad de los predios registrados en este párrafo, por el término que falte para terminar el presente contrato”. Las mejoras Útiles o Voluptuosas se reconocerán, siempre que hayan sido autorizadas por los ARRENDADORES. Se excluyen de lo previsto en el Parágrafo, las mejoras que puedan ser retiradas por el ARRENDATARIO”.*

*Del análisis del Parágrafo anterior, se puede concluir que una de las condiciones referidas, ya se cumplió como es el hecho de que la Empresa C.I. Parker, entro en proceso de liquidación el 6 de diciembre de 2012. Sin Embargo, la Condición de restricción del uso y la restitución del inmueble, no se han efectuado, por lo cual esta Condición deja en “SUSPENSO”, la determinación y reconocimiento de mejoras, en los términos pactados. INCLUSO, el reconocimiento de las mejoras, se pactó “a partir de la fecha de entrega del inmueble”, condición que como ya se dijo, no se ha presentado.*

[56]. Adicionalmente, todos los anteriores errores probatorios de la juzgadora son complementados por el aún más grave error de preterir absolutamente, de manera inexplicable, valorar la prueba de confesión que, particularmente frente al original demandado, BLACKROCK S.A.S., se produjo por efecto de (i) no haber contestado la

demanda, contando incluso con apoderado, y (ii) por la inasistencia al interrogatorio de parte que en sobre cerrado se le practicaría.

[57]. ¿Qué fue confesado por la parte pasiva? Lo siguiente, que consta en elemento “59Pliego de Preguntas” ([Ver Aquí](#)) del Cuaderno Principal del expediente digital:

**PLIEGO CERRADO DE PREGUNTAS QUE DEBERÁN ABSOLVER LOS DEMANDADOS A INSTANCIAS DE LA DEMANDANTE CALAFATE S.A.S.**

**PRIMERA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A., en su condición de arrendataria del Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012, pagó por anticipado a los arrendadores, entre ellos BLACKROCK S.A.S. los cánones de los meses comprendidos entre el 1 de mayo de 2012 y el 30 de abril de 2013, por una suma total de COP\$504.398.319.

**SEGUNDA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que los arrendadores del Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012, no devolvieron a la arrendataria los dineros pagados anticipadamente por cánones de arrendamiento manifestando que el contrato estuviera terminado desde el 6 de diciembre de 2012, fecha de apertura de la liquidación judicial de CI PARKER S.A.

**TERCERA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que los bienes arrendados fueron entregados a la arrendataria del Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012 con un alto grado de deterioro que obligaba a la realización de obras y adecuaciones necesarias para cumplir la destinación para la que fueron arrendados.

**CUARTA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que los arrendadores del Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012, autorizaron a la arrendataria NORIA S.A. la realización de todas las mejoras tanto necesarias como útiles que realizó NORIA S.A. a los predios arrendados, entre el 9 de abril de 2012 y el 9 de octubre de 2013.

**QUINTA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Gestión de Suelos y Fertilización por un valor total de COP\$663.263.223. sobre los predios arrendados.

**SEXTA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Arreglo de vías dentro de los inmuebles para el transporte de la flor por un valor total de COP\$453.398.741 sobre los predios arrendados.

**SÉPTIMA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Intervención y puesta en funcionamiento de la red eléctrica por un valor total de COP\$52.260.650 sobre los predios arrendados.

**OCTAVA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Reparación de canales, dragado y limpieza de reservorios por un valor total de COP\$92.187.000 sobre los predios arrendados.



**NOVENA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Recuperación de plantas y sanidad de las mismas por un valor total de COP\$875.012.720 sobre los predios arrendados.

**DÉCIMA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Reparación de la infraestructura de los invernaderos y reemplazo de los plásticos por un valor total de COP\$1.011.770.478 sobre los predios arrendados.

**UNDÉCIMA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Reparación del entorno de los invernaderos, zanjas y árboles por valor total de COP\$247.443.255 sobre los predios arrendados.

**DUODÉCIMA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por concepto de Gestión de Camas y Planta por un valor total de COP\$1.312.433.318 sobre los predios arrendados.

**DÉCIMOTERCERA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. realizó mejoras por la Puesta en funcionamiento de la cadena de frío y construcción, dotación y acondicionamiento de infraestructura por un valor total de COP\$153.762.544 sobre los predios arrendados.

**DÉCIMOCUARTA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que ante la eventual privación de la tenencia de los bienes arrendados por causa de un proceso de liquidación de CI PARKER S.A., los arrendadores tenían que reembolsar a NORIA S.A. -hoy CALAFATE S.A.S.- el costo de todas las mejoras realizadas a los inmuebles arrendados.

**DÉCIMOQUINTA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que ni los arrendadores ni sus sucesores han reembolsado nada de los costos de mejoras a la arrendataria NORIA S.A. -hoy CALAFATE S.A.S.-

**DÉCIMO SEXTA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que BLACKROCK S.A.S. incumplió la obligación de librar a la arrendataria NORIA S.A. de turbación sobre los predios arrendados que eran propiedad de BLACKROCK S.A.S.

**DÉCIMO SÉPTIMA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que el incumplimiento al que se refiere la pregunta anterior le causó perjuicios a NORIA S.A. los cuales se contraen a los costos de desmovilización intempestiva de los predios-cultivos arrendados y a la cesación del lucro que iba a generar el predio-cultivo para la arrendataria durante la vigencia pactada del Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012.

**DÉCIMO OCTAVA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que los perjuicios a los que se refiere la pregunta inmediatamente anterior ascendieron a COP\$1.747.695.901 por daño emergente y COP\$9.384.743.444 de lucro cesante.

**DÉCIMO NOVENA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que NORIA S.A. - hoy CALAFATE S.A.S.- cumplió todas y cada una de las obligaciones a su cargo emanadas del Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012.

**VIGÉSIMA.** Diga si es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que la liquidación voluntaria de la sociedad BLACKROCK S.A.S., realizada afirmando en acta de liquidación del 30 de diciembre de 2015 que la sociedad no tenía pasivos, obedeció al propósito de dicha sociedad de eludir acciones de responsabilidad en su contra relacionadas con el Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2012.



- [58]. Este cuestionario fue calificado por la juzgadora de primera instancia en audiencia del 15 de diciembre de 2021, declarando la eficacia de la confesión respecto de cada uno de los veinte hechos preguntados en ese cuestionario. Con lo que se acredita, como ya se dijo, no solo los presupuestos base para la prosperidad del primer apartado de esta impugnación, sino también los supuestos para reconocimiento de las mejoras cuya negativa se cuestiona a través de esta segunda sección de la apelación.
- [59]. Pero adicionalmente la sentencia pasó por alto el hecho procesal absolutamente relevante de que el demandado principal, BLACKROCK S.A.S. -representado en este juicio por HARRY DAVIDSON HOLGUÍN, padre de HARRY DAVIDSON SAAVEDRA, exrepresentante legal y exaccionista de PARKER- no contestó la demanda, lo cual consta en auto de 28 de febrero de 2017 ([Ver Aquí](#)), por lo que **necesariamente también tienen que presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión relacionados en la demanda**, pues el mandato del artículo 97 del CGP, que regula las consecuencias probatorias de no contestar la demanda, NO es de optativo cumplimiento para ningún juez, sino que se trata de una norma de orden público procesal-probatorio.
- [60]. Absolutamente ninguna referencia trae el fallo impugnado sobre estas pruebas de confesión, en un acto de “olvido” completamente inexcusable que indica que aquí también, como en el emblemático caso de derecho de seguros e interpretación contractual del Banco de la República contra Suramericana y Allianz que terminó en la Corte Constitucional con la anulación de un fallo arbitral completamente arbitrario, se implementó por la juzgadora una especie de “estrategia del caracol” que terminó favoreciendo injustamente a una de las partes en violación de los derechos de la otra, y de las reglas de juego en el procedimiento civil, que sancionan con confesión al demandado ausente que no comparece a interrogatorio de parte.
- [61]. Y por si más faltara, la sentencia también dejó de aplicar el artículo 267 del Código General del Proceso, que a su turno regula las consecuencias de no exhibir los documentos decretados como de obligatoria exhibición en la audiencia inicial del proceso, pues el demandado tampoco cumplió con la orden de exhibición. La referida norma dispone que la consecuencia de no presentar los documentos y no justificar la renuencia, no es otra que tener por ciertos los hechos que quien pidió la exhibición se proponía probar, cuando estos admitan prueba de confesión.

**QUINTO GRUPO. INSPECCIÓN JUDICIAL CON EXHIBICION DE DOCUMENTOS.**

Solicito se practique una inspección judicial con exhibición de documentos e intervención de peritos sobre los libros de comercio, libros de contabilidad, balances, estados financieros, Actas de junta Directiva, correos electrónicos, comunicaciones escritas y demás documentos en relación con la celebración del contrato de arrendamiento celebrado con NORIA que se encuentren en

poder de la sociedad BLACKROCK S.A.S., cuyo domicilio se indica en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, o en el lugar que se indique al momento de la diligencia. Afirmo que los documentos a exhibir se encuentran en poder de la sociedad mencionada. Con la presente solicitud pretendo demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, el pago de los cánones, el incumplimiento contractual de BLACKROCK S.A.S. como arrendador solidario y la posesión ejercida por BLACKROCK S.A.S. a través de NORIA S.A. sobre los inmuebles despojados a esta última de su tenencia.

Solicito ordenar la exhibición y notificar la orden correspondiente al representante legal.

**SEXTO GRUPO. INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO A LOS INMUEBLES ARRENDADOS.**

- [62]. Ninguna de las confesiones producidas fue infirmada por las demás pruebas del proceso, conforme se puede ver -y lo señalo adelante- con los testimonios practicados y el dictamen pericial arrimado al expediente.
- [63]. En suma, la sentencia fue absolutamente errática en la apreciación de la prueba más importante del proceso, el Contrato, pues (i) desconoció que tenía varias arrendadoras solidariamente responsables frente al acreedor-arrendatario obligadas al cumplimiento de un objeto divisible; (ii) inventó una condición resolutoria no pactada en él; (iii) le quitó efectos a la estipulación de reembolso de mejoras violando las reglas más básicas de interpretación negocial; (iv) y pretermitió la confesión de los demandados en punto a que la interpretación de las cláusulas contractuales que fue acordada por las partes es la que sostiene aquí la Demandante.

Tal ausencia de autorización por parte del arrendador con el expreso compromiso de abonarlas el costo de las obras que se hicieran en los predios-cultivos El Rosal y Calandaima, releva al Despacho de entrar al estudio del dictamen pericial en cuanto al avalúo de las construcciones levantadas en los inmuebles materia del contrato de arrendamiento elaborado por William Robledo Giraldo, así como de los demás documentos que tenían por objeto acreditar la cuantía de las mejoras efectuadas, pues se reitera, antes de ello, era indispensable que la activa acreditara *i)* que su contraparte expresamente la autorizó a realizar ciertas obras,

<sup>10</sup> CSJ SCC, SC1905-2019.

**Pág. 15 de la sentencia**

- [64]. De no haber incurrido en semejante yerro tan protuberante en la interpretación contractual, no habría cometido el subsecuente error en cuanto a abstenerse de estudiar el dictamen

pericial elaborado por William Robledo -no contradicho por nadie-, en donde se encuentra nítidamente demostrado ([Ver Aquí](#)), la naturaleza comercial-agroindustrialmente necesaria de las mejoras realizadas en función de la destinación convenida para los predios y su cuantía:

Las anteriores mejoras, que son necesarias para explotar adecuadamente un cultivo de flores bajo los estándares agroindustriales vistos conceptualmente arriba, se encuentran agrupadas de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR	DISCRIMINACIÓN	
Gestión de suelos y fertilización	\$ 663.263.223,00	\$ 78.793.122,00	por costos directos
		\$ 367.356.230,00	por mano de obra
		\$ 103.104.477,00	por costos de mantenimiento
		\$ 114.009.394,00	por contratos de prestación de servicios
Arreglo de vías dentro de los inmuebles para el transporte de la flor	\$ 453.398.741,00	\$ 270.653.029,00	por costos directos
		\$ 68.736.318,00	por costos de mantenimiento
		\$ 114.009.394,00	por contratos de prestación de servicios
Intervención y puesta en funcionamiento de la red eléctrica	\$ 52.260.650,00	\$ 52.260.650,00	por costos directos
Reparación de canales, dragado y limpieza de reservorios	\$ 92.187.000,00	\$ 92.187.000,00	por costos directos
Recuperación de plantas y sanidad de las mismas	\$ 875.012.720,00	\$ 2.418.950,00	por costos directos
		\$ 367.356.230,00	por mano de obra
		\$ 380.031.314,00	por contratos de prestación de servicios
		\$ 125.206.225,00	por insumos
Reparación de la infraestructura de los invernaderos y reemplazo de los plásticos	\$ 1.011.770.478,00	\$ 326.135.704,00	por costos directos
		\$ 309.313.431,00	por mantenimiento
		\$ 376.321.343,00	por insumos
Reparación del entorno de los invernaderos zanjas y árboles	\$ 247.443.255,00	\$ 41.234.301,00	por costos directos
		\$ 206.208.954,00	por mantenimiento
		\$ 58.352.102,00	por costos directos
Gestión camas y plantas	\$ 1.312.433.318,00	\$ 1.102.068.690,00	por mano de obra
		\$ 152.012.525,00	por prestación de servicios
Puesta en funcionamiento de cadena de frío y almacenamiento	\$ 100.474.000,00	\$ 100.474.000,00	por costos directos
Construcción, dotación y adecuación	\$ 53.288.544,00	\$ 53.288.544,00	por costos directos
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4.861.531.929,00</b>		

[65]. Por último, a todo lo anterior debe agregarse que ninguno de los demandados objetó el juramento estimatorio de la demandante, por lo que este hace plena prueba de la compensación pedida en la demanda, por mandato expreso del conocido artículo 206 del CGP.

#### B. SOBRE LA NATURALEZA NECESARIA DE LAS MEJORAS REALIZADAS, PASADA POR ALTO POR LA A-QUO (Reparo 1. C.)

[66]. Finalmente, en el último nivel de discusión sobre la procedencia del reconocimiento de mejoras, debe tenerse en cuenta que, en el apartado 8.3, párrafo 2 de la sentencia, se afirma lo siguiente: “Como bien dieron cuenta tanto el representante legal de la parte demandante como los testigos (...), **para explotar satisfactoriamente los inmuebles fue necesario realizar varios arreglos, obras y mejoras para adecuar el predio de manera que permitiera ejecutar su proyecto comercial, clasificándose las mismas como mejoras útiles**”.

- [67]. La anterior afirmación apareja los siguientes dos problemas: en primer lugar, la evidente contradicción del fallo, resultante de usar las palabras “necesarias” y “útiles”, categorías legalmente distintas, en la misma sección; el segundo, que el precitado apartado resultó siendo el único momento, en toda la sentencia, en que la jueza realizó una valoración probatoria sobre si las mejoras eran necesarias o no, la cual es, a todas luces una transgresión de las reglas propias de la sana crítica, que exigen de una motivación y sustentación de las decisiones judiciales, en oposición a las decisiones emanadas desde la íntima convicción o de una tarifa legal.
- [68]. Lo anterior llevó, inevitablemente, al segundo problema: la errónea clasificación de las mejoras, hecho evidente no sólo desde el punto de vista lingüístico de la afirmación – subrayado y en negrilla— sino porque todo el material probatorio aportado por la parte demandante, sumado al nulo aporte probatorio por la parte pasiva, demuestra que las mejoras eran necesarias y no meramente útiles, siendo las primeras aquellas *“sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”*<sup>12</sup>.
- [69]. Lo anterior resulta tener consecuencias de gran importancia para los efectos de la decisión, en tanto el reconocimiento de las mejoras estaría sujeto, de solo aplicarse la ley supletiva, a presupuestos distintos dependiendo de si se entienden como necesarias o útiles; por ello, es necesario reiterar algunos apartados de la jurisprudencia --además de las ya conocidas disposiciones del Código Civil sobre mejoras-- que se refieren a la naturaleza de las mismas y cómo, a la luz de los criterios sentados en ellas y de las pruebas aportadas al proceso, resultan siendo necesarias y no útiles.
- [70]. En primer lugar, cabe citar una de las sentencias más reiteradas por el presente tribunal, así como por numerosos despachos de menor grado: la Sentencia del 28 de agosto de 1996 de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss<sup>13</sup>. Esta Sentencia se refiere a un caso de reivindicación, y en sus consideraciones divide a las *“expensas en necesarias y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”*.
- [71]. Los testimonios practicados en el proceso -no valorados sino meramente mencionados en un solo párrafo- ayudan a ratificar que las fincas arrendadas, entendidas como un todo, fueron entregadas a la arrendataria en un estado de deterioro significativo, el cual generó una necesidad palmaria de inversión por la incapacidad productiva del activo en tales condiciones; y en ese sentido se explica que la arrendataria NORIA tuvo que incurrir en erogaciones y gastos para poner las fincas a punto; de las cuales los arrendadores y sus

---

<sup>12</sup> Sentencia del 28-08-1996, de la Corte Suprema de Justicia. Referida por el Tribunal Superior de Bogotá en reiteradas ocasiones, por ejemplo, en la Sentencia del veintiuno (21) de junio de dos mil dieciocho (2018), del treinta y uno (31) de julio de dos mil catorce (2014), del trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014), del ocho (8) de noviembre de dos mil trece (2013), del diecisiete (17) de julio de dos mil trece (2013), del veinticuatro (24) de octubre de dos mil doce (2012), del veintisiete (27) de mayo de dos mil diez (2010), entre otras.

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Número de expediente 4410 (M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss; Agosto 28 de 1996).

sucesores se apropiaron sin pagar, ilícitamente y posteriormente las vendieron, al menos las de la FINCA CALANDAIMA.

- [72]. En ese sentido, y como se explica en la demanda, las adecuaciones y obras realizadas a los predios arrendados no implicaron la adición o construcción de infraestructura agrícola distinta de la que ya existía; lo que se hizo fue adecuarla para ponerla en funcionamiento y, por lo tanto, no tiene sentido entender que una adecuación habría de aumentar el valor venal del bien, sino que está llamada a ser categorizada como una mejora que evita el deterioro del mismo, ya que, de manera previa a su modificación, este se encontraba en condiciones pobres de mantenimiento, truncando de esa manera el uso que el arrendador está obligado a garantizarle, por imperio de la ley, al arrendatario.
- [73]. En otro de sus apartados el referido fallo de la Corte, se refiere a que *“el poseedor debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados, pues sólo si tienen esta característica, participarán de la condición legal de necesarias”*. En ese sentido, la parte demandante de este proceso logró acreditar -a través de los testimonios y el peritaje que no fue controvertido de ninguna forma por los demandados- que las mejoras estaban destinadas a restaurar la función propia de las instalaciones para que pudieran producir flores a nivel agroindustrial, como lo hacía la empresa propietaria antes de quebrarse; y también, para evitar un menoscabo aún más significativo, ya que se encontraban, al momento de su entrega en arrendamiento a NORIA, en condiciones inapropiadas para el desarrollo del objeto del contrato.
- [74]. Frente a este punto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 18 de agosto de 2008, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo<sup>14</sup>, enseña lo siguiente: *“(...) el concepto legal de expensa necesaria, que está dado -objetivamente- en función privativa del bien, sin depender exclusivamente de la voluntad -subjética- del propietario o del poseedor, quien, a la postre, por esa vía, terminaría determinando lo que es -supuestamente- indispensable para aquel, no porque la cosa en sí misma la reclame para su subsistencia -concepción intrínseca-, sino porque su destinación, la que el sujeto ad libitum le ha dado, lo impone, caso en el cual, si la inversión aumenta el valor de la cosa, tendrá la calidad de mejora útil.”* Respecto a este apartado, es esencial tener en cuenta que la necesidad de las mejoras que aquí se defienden no obedecieron jamás a su voluntad subjetiva ni mucho menos. Por el contrario, fueron numerosos, coincidentes y consistentes los testimonios de trabajadores experimentados en el campo, así como el peritaje aportado de manera oportuna, los que han dado cuenta de la necesidad de las mejoras en función privativa del bien, la cual resulta ser la de la producción de flores, determinada no sólo a partir del objeto del contrato que regula el vínculo entre las partes -desde el punto de vista de la relatividad contractual- sino por todos los otros bienes (deteriorados) que conformaban el inmueble al momento de su entrega, y que estaban, indefectiblemente, destinados o afectos al fin comercial del cultivo de flores para exportación.

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Número de expediente 5519 (M.P. Carlos Ignacio Jaramillo; Agosto 18 de 2000).



- [75]. Así mismo, afirma la precitada sentencia de la Corte que las mejoras necesarias *“responden, stricto sensu, no propiamente a la voluntad del detentador -como sucede desde la perspectiva anotada con las mejoras útiles o suntuarias-, como a un hecho objetivo que, por su entidad y a manera de corolario, impone la necesidad de hacer la respectiva inversión”*. En relación con este apartado, es relevante mencionar que, objetivamente, el bien afecto a la destinación contemplada en la cláusula SEXTA del Contrato de arrendamiento necesitaba de las mejoras realizadas por NORIA para cumplir con su función comercial dada ab initio de la relación contractual. Por lo mismo, conforme al fragmento precitado, su realización no obedeció a un criterio subjetivo del aquí demandante o a su capricho, como lo demuestran las numerosas pruebas aportadas al proceso, sino que obedecieron a su función comercial, dada objetivamente por el tipo de construcciones y obras que existían antes del perfeccionamiento del contrato, pero que se encontraban en un estado de deterioro significativo.
- [76]. En relación con la apreciación conjunta de testimonios y peritajes en conflictos que involucren el reconocimiento de mejoras, el Tribunal Superior de Bogotá, al decidir un recurso de apelación contra un auto que negó mejoras, del 23-03-2007, dijo que “No obstante la deficiencia probatoria advertida, de tales mejoras dan cuenta las testimoniales recaudadas en el proceso, pues ciertamente Raúl Ernesto García Sierra y Yolanda Cendales de Castro, refieren que la demandada HEYSEL ADRIANA SANTOS efectuó reformas locativas, tales como (...), declaraciones testimoniales que la Sala acoge dado el conocimiento que tienen del inmueble, la espontaneidad y la coincidencia de sus versiones, a lo que si agregamos el informe pericial, en el que el experto constata la existencia de las mejoras en cuestión, deben ser reconocidas por el juzgador, sin que la eventual falta de licencia administrativa aducida por el a quo, pueda servir de argumento para negar su existencia”<sup>15</sup>.
- [77]. Lo anterior pone de presente que criterios como **“el conocimiento del inmueble, la espontaneidad y la coincidencia de sus versiones (de quienes rinden testimonio)” son esenciales para la apreciación de la prueba**, los cuales se cumple a cabalidad con los testimonios rendidos en la audiencia de instrucción y juzgamiento, como se mostrará a continuación, y terminan por reforzar la aseveración sobre la necesidad de las mejoras, en tanto evitaban un mayor deterioro del bien, así como permitían darle el uso natural del mismo o bien el definido en el objeto del contrato. Recapitulada la jurisprudencia circundante al tema de las mejoras, se hace necesario entender la relación entre ella y los hechos demostrados a través del peritaje, los múltiples testimonios y las confesiones existentes en el proceso.
- [78]. Primero, y como se dejó de presente en los reparos concretos formulados por la parte que represento al interponer la apelación, el peritaje rendido para este proceso por el perito WILLIAM ROBLEDOS, de WR INGENIEROS S.A.S. ([Ver Aquí](#)) -no contradicho por ninguno de los demandados, quienes no ejercieron ninguno de los derechos de contradicción del

---

<sup>15</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil. Radicado No. 0195 (M.P. Ricardo Zopó Méndez; Marzo 23 de 2007). Tomado de <http://www.lexbase.biz/jurisprudencia/tribunales/tribunal%20superior%20de%20bogota/sala%20civil/2007/2007-03%20diviso%20mejoras%202005-0195.htm>

artículo 228 del CGP, y no valorado por la sentenciadora de primer grado- concluyó que las mejoras realizadas por el demandante eran **necesarias** para la conservación del predio. Esto se hace patente en la sección 5.3 del dictamen, que reza: **“NORIA S.A., como arrendatario de los predios-cultivos El Refugio y Calandaima entre 2012 y 2013 realizó las siguientes inversiones que se incorporaron a los inmuebles en ese entonces propiedad de BLACKROCK S.A.S. y CI PARKER S.A. como mejoras necesarias para la destinación comercial-agroindustrial”, reiterándolo en el punto 5 de las conclusiones al decir que “En los predios denominados El Consuelo Lote 1 y Lote 2 del conjunto de predios que componen la denominada Finca “Calandaima”, se ubican y se observan mejoras necesarias para la actividad que allí se realiza (Cultivo de Rosas)”** (negritas por fuera del texto). No es de ignorar que el estudio plasmado en el dictamen sigue técnicas rigurosas de mapeo e intercambio de datos geoespaciales, marco teórico sobre cómo opera una empresa agricultora y demás criterios que brindan precisión y exactitud a las conclusiones obtenidas de los mismos.

[79]. Ahora bien, en cuanto a los testimonios, que ratifican lo confesado por los demandados, estos pueden dividirse en cuatro (4) grupos, de los cuales cada uno prueba un supuesto de hecho distinto que acredita la existencia de las mejoras necesarias. En ese sentido, los grupos se dividen en:

- i. La dificultad para la explotación agrícola o el deteriorado estado de la finca;
- ii. La existencia de la realización de mejoras;
- iii. La necesidad de las mejoras realizadas; y por último
- iv. el conocimiento de la existencia de las mejoras y su no oposición por parte de los arrendadores.

[80]. Los testigos escuchados en juicio presenciaron el deteriorado estado del inmueble previo a la realización de las mejoras; todos refirieron el estado de “deterioro”, “en mal estado”, “abandono”, entre otros, para dar cuenta de las condiciones en que se encontraban las fincas al inicio del arrendamiento. Muchos concluyeron que el estado en el que estaba la finca no era propicio para la explotación agrícola objeto del contrato y que sin las mejoras realizadas hubiera sido imposible producir un cultivo de buena calidad. Adicionalmente refirieron la necesidad por la que tenían que realizarse las adecuaciones y el conocimiento de las mismas por parte de los arrendadores. Escuchar [Aquí.](#) -y Escuchar [Aquí](#)

[81]. Entre los testimonios podemos encontrar los siguientes extractos que dan cuenta de la dificultad para la explotación agrícola o el deteriorado estado de la finca al momento de entrega de la misma:

- **Diego Eduardo Suárez:**

“(…) desde el punto de vista agronómico no era el mejor cultivo, digamos que la calidad del cultivo no era buena. Digamos que aparentemente a lo que uno normalmente maneja en el medio, uno diría que estaba medio abandonado (…).”

“el tema de retroexcavadoras que se hizo para profundizar básicamente el tema de los reservorios porque la capacidad instalada que tenía no era muy alta y era muy riesgoso para épocas de verano”.

“en general en el área existían vías pero no eran... generalmente no tenían material. Lo que yo recuerdo es que no tenían material por ejemplo recebo y todas esas cosas adecuadas para el transporte o el mantenimiento con camiones o algo”.

"pues existía el sistema rudimentario pero lo que le digo para las exigencias de calidad y los números de producción que a uno le exigían no, no eran los adecuados".

"se contaba con las plantas, no estaban en buen estado y la infraestructura que me correspondía a mí que era lo que les decía las casetas de riego no eran en su aspecto lo mejor, (...) pero lo que le digo eran unas condiciones técnicamente no adecuadas para un buen desarrollo de un cultivo (...) porque lo que le digo como estaba el cultivo no era, lo que se obtenía no era bueno ni en número ni en calidad, (...) para lo que manejaba normalmente el grupo en el que yo trabajaba no eran las adecuadas".

- **Leonardo Sarmiento:**

“(...) la renovación de la parte de polietileno si estructura ya había adelantado varios invernaderos porque estaban totalmente deteriorados eso estaba en abandono pues, (...) pues en no está en condiciones aptas para producción de flores traía todo lo básico digamos de estructuras, pero había que adecuarlas nuevamente”.

“no, eran totalmente necesarias, cualquiera que conozca de flores en la sábana Bogotá sabe que se necesita pues inicialmente el polietileno lo que los plásticos no pueden estar en el cultivo de las rosas a niveles de producción comercial de exportación (...) entonces era indispensable toda la adecuación que se estaba haciendo”.

"(...) habían lotes que no estaban produciendo y que estaban con muchos problemas sanitarios y problemas de nutrición que todo eso tocó entrar a adecuarlo básicamente yo diría que no había producción apta ni un 30% de la finca cuando yo llegue por eso le digo ya habían personas que hace unos meses cuando recibieron esos predios ya la venían adecuando (...)".

“(...) la parte sanitaria y de riego la habían descuidado las plantas estaban bastante descuidadas entonces se estaba haciendo toda la adaptación y todo el manejo de eso para producción (...)”.

“(...)”

“Pregunta: cuando se dieron esas visitas de las que usted nos acaba de dar cuenta, estos señores Davison, ya estas mejoras que usted ha dado cuenta ya estaban en los predios. “R: si claro ya estaban de hecho ellos las conocieron las visitaron y las miraron porque ellos hacían recorrido por la finca”

"Pregunta: usted sabe si esos señores cuando estuvieron en las fincas presentaron algún tipo de oposición reparo o alguna manifestación relacionada con esas



instalaciones o con esas mejoras en el sentido que no se debían haber hecho. “R: con las instalaciones hasta donde tengo entendido no (...)”

- **Alexander Espinel**

“inicié en el almacén se notaba deterioro de infraestructura, un deterioro de carreteras deterioro en los baños, deterioro en el casino etc. y pues obviamente los invernaderos las flores estaban abiertas llenas de enfermedades etc”.

“(...) como estaba todo deteriorado cambiaron plásticos, reformaron todas las plantas, arreglaron las carreteras, arreglaron baños arreglaron casino y pusieron a funcionar el casino porque antes no había casino, dragaron todos los lagos que había en su momento y pues arreglaron mejor dicho levantaron esa finca muy bonita realmente quedó porque estaba bastante abandonado (...)”.

“(...) más que todo la infraestructura de las carreteras, los vehículos con los que transportaban la flor, los reservorios o las lagunas estaba la verdad en mantenimiento muy bajo no estaban bien mejor dicho si como para el área productiva, (...) la verdad un cambio como dije antes muy notorio comparado con la finca anteriormente mencionada (...)”.

“(...) esos cambios son de permanencia, la verdad de mi parte no creo que se le va a hacer semejante inversión a todo lo que es infraestructura plásticos y cultivo para que fuera algo momentáneo realmente porque el trabajo que hicieron si fue muy fuerte ósea, finca antes versus después el cambio es abismal en cuanto a infraestructura de producción(...)”.

- **Daniel Cirino Rocha**

“(...) obviamente el estado en el que lo recibió no era de los estados que más ideales para el cultivo de flores, ósea la infraestructura las mismas plantas el mismo estado del personal (...)”.

“(...) los cambios obviamente los hizo jardines tan pronto agarra jardines de los andes una de las fincas todo será un vuelco total en todos los aspectos (...)”.

“en esas condiciones pues de pronto no eran las ideales mejor dicho la empresa iba prácticamente al cierre, el futuro que le pintaba la empresa era caerse totalmente (...)”.

- **José Benicio Chiribí**

“cuando llegué ya en realidad la infraestructura general de las plantas y esos plásticos y toda la infraestructura está un poco deteriorada, entonces a mí ya me contratan únicamente y exclusivamente para lo que fue ponerles en funcionamiento los equipos de riego (...)”.

“(...) el primer paso se hizo fue prender equipos y se vio que el reservorio tenía mucho sedimento, al haber mucho sedimento teníamos muchos problemas de... (interferencia) las líneas de goteo que estaban instaladas.... (...) únicamente me contrataron fue para el mantenimiento, poner en funcionamiento los equipos que

actualmente estaban muy mal, en mal estado ya por el trabajo y mal calculados los diámetros de tubería (...) lo que hicieron fue sacar todos los sucio y limpiaron reservorio para que quedaran óptimas condiciones de funcionamiento (...)"

"(...) sin hacer esas limpiezas íbamos a tener más problemas en los riesgos y si no hay riego pues es riego uniforme pues no había buenas producciones(...)".

"(...) entramos a revisar las bombas entonces encontramos las bombas en pésimo estado de funcionamiento, bombas que estaban dañados los impulsores, los rodamientos hubo que cambiar la bomba por nueva porque salía mucho más costoso repararla que comprar la nueva (...)"

(...) había mucho trabajo que hacer que se hizo cambiar filtrados porque la calidad los filtros todo estaba rotos, las válvulas de control estaban dañadas, hubo que reformar todo en su totalidad en la parte de filtrado, hubo que hacer la parte de fertilización nueva porque las bombas que se tenían ya estaban demasiado acabadas ya está vieja ya no daban con la eficiencia y las necesidades que necesitaba el riego".

- **Adriana María Romero**

"cuando recibió jardines había unos temas de infraestructura de carreteras y tema de como de riesgo y mantenimiento de la finca pues que estaban atrasados porque financieramente no se habían podido hacer (...)"

(Le preguntan si los ajustes eran importantes para lograr la operatividad del cultivo):  
"eran importantes... se requerían porque digamos a nivel de carreteras todo el tema del transporte de la flor impacta la calidad, el tema de los invernaderos los plásticos impactan también la calidad y todo lo de riego y fumigación impacta obviamente productividad y calidad".

"(...) la calidad de la producción digamos que era una calidad que no es similar o igual a la que tuvieron después de que jardines hizo la inversión en temas nutricionales (...)"

[82]. Sumado a lo anterior, han de tenerse en cuenta las confesiones por no asistencia de 6 de los 7 demandados, a manera de complemento de los mencionados testimonios y en aras de gozar de un mejor sustento y fundamento para la clasificación de las mejoras como necesarias, en línea con lo expuesto por los reparos ya presentados.

[83]. Para concluir respecto al presente apartado de la sustentación, es importante que, además del reproche a la deficiente -y prácticamente nula- valoración de las pruebas, se reitere que la naturaleza de las mejoras, a ojos de la ley y la jurisprudencia, son necesarias y por ende el demandado debe reconocerlas económicamente a través de su reembolso al demandante, según la cláusula octava y sexta del Contrato, en línea con lo ya dicho en el apartado de la interpretación del Contrato.

[84]. Así las cosas, aun en el escenario de que se insistiera en que la cláusula SEXTA, Parágrafo Segundo, del Contrato es ineficaz, y de insistirse, por contera, en aplicar la ley supletiva sobre mejoras, tendríatambién que concederse la compensación reclamada por

mejoras a la parte arrendadora, pues las adecuaciones demostradas como efectivamente realizadas corresponden a mejoras necesarias para recuperar las fincas decaídas de la empresa en quiebra, cuyas arrendadoras-propietarias las vendieron después a precio de nuevas, sin pagar por el costo de adecuación en que incurrió la arrendataria NORIA, a quien defraudó en su promesa de reembolso.

## V. CONCLUSIONES Y PETICIÓN

[85]. Teniendo en cuenta todo lo dicho en las páginas que anteceden, sincera y respetuosamente considero demostrado lo siguiente, tesis que solicito al Tribunal acoger:

- i. Que el contrato sí fue incumplido por la arrendadora no-insolvente, siendo solidariamente obligada a pagar la indemnización que sucedáneamente surge de su conducta contractualmente ilícita y dañina, consistente, simple y llanamente, en no haber librado a la arrendataria de turbación en el goce de todas las fincas arrendadas -o por lo menos de las suyas, que no eran susceptibles de ser afectadas por el proceso de Ley 1116;
- ii. Que, como consecuencia de lo anterior, los demandados son solidariamente responsables de pagar a la demandante las sumas de dinero juramentadas y no objetadas como debidas a título de indemnización de daño emergente y lucro cesante;
- iii. Que, adicionalmente, los demandados deben cumplir el pacto de reembolso del costo de mejoramiento de los inmuebles arrendados a NORIA S.A. juramentado en la demanda, que tampoco fue objetado de ninguna forma y por ninguno de los demandados;
- iv. Que, consecuencialmente, deben prosperar íntegramente las pretensiones principales de la demanda;

Con toda la consideración,

CARLOS A. LEÓN M.

**CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**

C.C. 1.020.733.115 de Bogotá D.C.

T.P. No. 211.125 del C. S. de la J

**APÉNDICE UNO (CRONOLOGÍA PROCESAL DE LA PRIMERA INSTANCIA)**

<b>Fecha</b>	<b>Actuación</b>	<b>Documento</b>
28/10/2015	Presentación demanda – NORIA Arrendataria y ALTAMIZAL S.A. Codeudor contra BLACKROCK S.A.S.	<a href="#">Ver aquí</a>
11/12/2015	Auto admisorio	<a href="#">Ver aquí</a>
5/10/2016	Se incorpora acta con cuenta final de liquidación de BLACKROCK S.A.S. allegada por Cámara de Comercio de Bogotá por requerimiento librado de oficio por la juez. – Declara no existir ningún pasivo, pero para esa época, la del acta -30/12/2015-, ya conocía de las demandas interpuestas por NORIA (arbitral y judicial).	<a href="#">Ver aquí</a>
8/11/2016	Auto aplica art. 252 del C. de C. y ordena que se cite a PABLO MIGUEL HOLGUÍN RAMÍREZ (Liquidador) y HARRY DAVIDSON HOLGUÍN (socio único) en lugar de BLACKROCK.	<a href="#">Ver aquí</a>
28/02/2017	Auto declara no contestada la demanda por HOLGUÍN Y DAVIDSON HOLGUÍN.	<a href="#">Ver aquí</a>
16/05/2017	Demandante aporta cesión de derecho litigioso de NORIA y solicitud de sucesión procesal en favor de CALAFATE S.A.S	<a href="#">Ver aquí</a>
23/06/2017	Auto tiene a CALAFATE S.A.S como cesionario de la demandante NORIA.	<a href="#">Ver aquí</a>
31/07/2017	Sentencia anticipada termina proceso	Folios 1126-1127
15/11/2017	Sentencia Tribunal Superior revoca	<a href="#">Ver aquí</a>
12/12/2017	Auto ordena integrar el contradictorio con C.I. PARKER S.A. LIQUIDADA como litisconsorte necesario de la Demandada	<a href="#">Ver aquí</a>
05/02/2019	Auto ordena integrar el contradictorio con “las personas que tuvieron la calidad de socios de CI PARKER S.A.”	<a href="#">Ver aquí</a>
26/03/2019	Contestación a la demanda presentada por HARRY CHRISTOPHER DAVIDSON SAAVEDRA y PINK EU EN LIQUIDACIÓN (exaccionistas de CI PARKER) representados por Jaime Rodríguez	<a href="#">Ver aquí</a>
28/05/2019	Auto que tiene por notificados a Davidson Saavedra y Pink EU En Liquidación y contestada la demanda por estos a través de Jaime Rodríguez.	<a href="#">Ver aquí</a>
2/08/2019	Auto ordena notificación mediante emplazamiento de los exaccionistas de CI Parker MICHAEL DAVIDSON ARIAS, PATRICK DAVIDSON ARIAS, LORNA GREIFFENSTEIN,	<a href="#">Ver aquí</a>

	EDUARDO LAZARO HOLGUÍN RAMÍREZ y HENRY VELÁSQUEZ	
20/09/2019	Auto acepta publicación de emplazamiento allegada y ordena la inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas	<a href="#">Ver aquí</a>
18/11/2019	Auto designa curador ad litem Ricardo David Barreto Pineda	<a href="#">Ver aquí</a>
31/01/2020	Curador ad litem contesta demanda	<a href="#">Ver aquí</a>
17/02/2021	Auto corre traslado de excepciones de mérito	<a href="#">Ver aquí</a>
25/02/2021	CALAFATE descorre traslado de excepciones de mérito y aporta pruebas documentales de costos de mejoras	<a href="#">Ver aquí</a>
22/07/2021	Auto fija fecha para audiencia inicial y ordena algunas pruebas	<a href="#">Ver aquí</a>
26/08/2021	Audiencia Inicial	<a href="#">Ver Aquí</a> <a href="#">Parte 1</a> <a href="#">Ver Aquí</a> <a href="#">Parte 2</a>
18/11/2021	Audiencia de Instrucción y Juzgamiento – Sesión 1	<a href="#">Ver Aquí</a> <a href="#">Parte 1</a> <a href="#">Ver Aquí</a> <a href="#">Parte 2</a>
15/12/2021	Audiencia de Instrucción y Juzgamiento – Sesión 2	<a href="#">Ver Aquí</a>
21/01/2022	Sentencia de Primera Instancia – Escrita	<a href="#">Ver Aquí</a>

## APÉNDICE DOS (PRUEBAS PEDIDAS, DECRETADAS Y PRACTICADAS)

Tipo	Descripción	Oportunidad de petición	
Documentos	39 documentos (lista en folios 704-707)	Demanda	
	<b>No</b>		<b>Nombre Prueba</b>
	1		<a href="#">0001. Contrato de Arrendamiento 1 de septiembre de 2001 celebrado entre INMOBILIARIO SA Y CI PARKER SA</a>
	2		<a href="#">0002. Aviso 19 diciembre 2006 sobre el ingreso a la promoción de reestructuración de la Sociedad CI Parker SA</a>
	3		<a href="#">0003. Acuerdo de Reestructuración 24 de mayo de 2010 de C.I.Parker SA aprobado por la promotora PIEDAD C. FRANCO RIOS.</a>
	4		<a href="#">0004. Contrato de arrendamiento de 9 de abril de 2012 y sus resoluciones</a>
5	<a href="#">0005. Certificado de Tradición y Libertad 50N-366118 de Inmuebles</a>		

6	<a href="#">0006. Cert. de Tradición y Libertad No. 50N-1087427 de inmueble de propiedad de CI Parker</a>		
7	<a href="#">0007. Cert. de Tradición y Libertad No. 50N- 20098080 de inmueble propiedad de CI Parker</a>		
8	<a href="#">0008. Cert. de Tradición y libertad No. 50N - 20098081 de inmueble de propiedad de Inversio Greenberg SA</a>		
9	<a href="#">0009. Cert. de Tradición y Libertad No. 50N-900893 de inmueble de propiedad de CI Parker</a>		
10	<a href="#">00010. Cert. de Tradición y Libertad No. 156-60676 de inmueble de Propiedad BlackRock SAS.pdf</a>		
11	<a href="#">00011. Certificado de Tradición y Libertad 156-60677 de Inmueble de Propiedad Black Rock S</a>		
12	<a href="#">00012. Cert. de Tradición y Libertad No. 156-60678 de Inmueble de Propiedad de CI Parker</a>		
13	<a href="#">00013. Cert. de Tradición y Libertad No. 156-60679 de Inmueble de Propiedad de CI Parker</a>		
14	<a href="#">00014. Correo de 13 de abril de 2012 sobre pago de cánones de arriendo adelantados y relación de pagos efectuados a ABG</a>		
15	<a href="#">00015. Otrosí al contrato de arrendamiento de 27 de junio de 2012 suscrito únicamente por los coarrendadores.pdf</a>		
16	<a href="#">00016. Acta de 8 de noviembre de 2012 aportada por la Promotora, PIEDAD CONSUELO FRANCO, ante la Superintendencia de Sociedades mediante rad. No. 2012-01-314801.pdf</a>		
17	<a href="#">00017. Auto 400-01760 (Rad. No. 2012-01-404753) de 6 de diciembre de 2012 de la superintendencia de Sociedades, decretando la apertura al trámite de liquidación sobre CI Parker.pdf</a>		
18	<a href="#">00018. Comunicación de 22 de enero de 2013 (Rd. No. 2013-01-015096)</a>		
19	<a href="#">00019. Presentación del Crédito de Noria de 30 de enero de 2013 bajo Rad. No. 2013-01-0243</a>		
20	<a href="#">00020. Proyecto de graduación y Calificación de créditos de 2 de mayo de 2013 presentado por el liquidador de CI PARKER.</a>		
21	<a href="#">00021. Relación de pagos por medio de depósito judicial por los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2013</a>		
22	<a href="#">00022. Auto 400-016639 e 8 de octubre de 2013 fijando fecha para la entrega de los bienes de CI PARKER</a>		
23	<a href="#">00023. Acta de diligencia de entrega de 9 de octubre de 2013 con radicado No. 2013-0139869.</a>		
24	<a href="#">00024. Acta de 11 de febrero de 2014</a>		
25	<a href="#">00025. Acta sobre reconocimiento, ubicación y entrega de bienes de CI PARKER de 14 de febrero de 2014 en los predios-cultivos el Rosal y Calandaima</a>		
26	<a href="#">00026. Acta sobre reconocimiento y ubicación de bienes de Noria 19 y 20 de Febrero en los Predios-Cultivos El Rosal Calandaima</a>		
27	<a href="#">00027. Comunicaciones de 20 de febrero y de 11 de marzo de 2014 dirigida al RL de CI PARKER</a>		
28	<a href="#">00028. Comunicación de 17 de marzo de 2014 dirigida al RL de Noria</a>		
29	<a href="#">00029. Acta de entrega de bienes a Noria SA de 25 de abril de 2014 por parte de CI Parker</a>		
30	<a href="#">00030. Comunicación de 26 de mayo de 2014 dirigida al liquidador de CI PARKER por parte del RL de Noria</a>		
31	<a href="#">00031. Avalúo de bienes de CI Parker</a>		
32	<a href="#">00032. Acuerdo temporal de operación conjunta para la explotación agrícola de las fincas el rosal y cultivo calandaima</a>		
33	<a href="#">00033. Acta de entrega de bienes de Noria por CI Parker de 9 de Julio de 2014</a>		
34	<a href="#">00034. Memorial presentado por el apoderado NORIA Rad. 2014-0-332138 informando a la supersociedades</a>		
35	<a href="#">00035. Auto 405-012992 de 7 de septiembre de 2014</a>		
36	<a href="#">00036. Rendición de cuentas del liquidador presentada el 19 de septiembre de 2014</a>		
37	No Esta		



	38	<a href="#">00038. Auto de las supersociedades del 28 de noviembre de 2014</a>		
	39	<a href="#">00039. Auto no. 8 del 1 de Junio de 2015 que declaró por concluidas las funciones del Tribunal arbitral</a>		
<b>Interrogatorio de parte a los demandados</b>	Solo compareció HARRY DAVIDSON SAAVEDRA, exaccionista de C.I. PARKER S.A. – Los demás fueron declarados confesos en audiencia de instrucción y juzgamiento, respecto de las 20 preguntas del pliego cerrado.		Demanda	
<b>Pruebas extraprocesales aportadas</b>	Copia auténtica de la declaración del señor Jose Alirio Veloza Arango, como persona natural ante el Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Bogotá D.C. dentro de la prueba de interrogatorio de parte anticipado adelantada por NORIA S.A. con radicado 2014-041 según reposa en el Acta de 24 de febrero de 2014.		Demanda	
	Copia auténtica de la declaración del antiguo representante legal de CI PARKER, Harry Davidson Saavedra absuelta por su apoderado general Norberto Calderón, ante el Juzgado Dieciocho (18) Civil Municipal de Bogotá D.C., dentro de la prueba de interrogatorio de parte anticipado adelantada por ALTAMIZAL S.A. con radicado 2014-124 según reposa en el Acta de 30 de mayo de 2014.			
	Copia auténtica de la declaración del señor JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO, como representante legal de C.I. PARKER S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, ante el Juez Cincuenta y Cinco (55) Civil Municipal de Bogotá D.C, dentro de la prueba de interrogatorio de parte anticipado adelantada por NORIA S.A. según reposa en las actas de 16 de julio de 2014 y 27 de agosto de 2014 respectivamente.			
	Copia auténtica e íntegra del expediente No. 2013-0049 del trámite de prueba anticipada adelantado ante el Juzgado tercero (3º) Civil Municipal de Bogotá D.C., donde el despacho declaró la confesión ficta del señor JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO en cuanto a las preguntas señaladas en el Acta de 21 de agosto de 2014.			
<b>Testimonios</b>	<b>Testigo</b>	<b>Objeto - Tema</b>	Demanda	
	LEONARDO SARMIENTO – SÍ	Lo ocurrido diligencia de 9 de octubre de 2013		
	LUIS ERNESTO NUÑEZ FUENTES – SÍ	Lo que le conste en relación con los hechos de la demanda y su contestación, en especial sobre los trabajos realizados en la los inmuebles arrendados y lo		

		sucedido en la diligencia de 9 de octubre de 2013.	
	DIEGO EDUARDO SUAREZ VIVEROS – SÍ	Lo que le conste en relación con los hechos de la demanda y su contestación, en especial sobre los trabajos realizados en la los inmuebles arrendados y lo sucedido en la diligencia de 9 de octubre de 2013.	
	DANIEL SIRINO ROCHA PENA – SÍ	Lo que le conste en relación con los hechos de la demanda y su contestación, en especial sobre los trabajos realizados en la los inmuebles arrendados y lo sucedido en la diligencia de 9 de octubre de 2013.	
	JOSE BENICIO CHIRIVI GARROTE – SÍ	Lo que le conste en relación con los hechos de la demanda y su contestación, en especial sobre los trabajos realizados en la los inmuebles arrendados y lo sucedido en la diligencia de 9 de octubre de 2013.	
	ADRIANA MARIA ROMERO MOLINA	Lo que le conste en relación con los hechos de la demanda y su contestación, en especial sobre los trabajos realizados en la los inmuebles arrendados y lo sucedido en la diligencia de 9 de octubre de 2013.	
	JHON ALEXANDER ESPINEL LÓPEZ	Lo que le conste en relación con los hechos de la demanda y su contestación, en especial sobre los trabajos realizados en la los inmuebles arrendados y lo sucedido en la diligencia de 9 de octubre de 2013.	
<b>Inspección judicial con exhibición de documentos e intervenciones</b>	Sobre los libros de comercio, libros de contabilidad, balances, estados financieros, Actas de junta Directiva, correos electrónicos, comunicaciones escritas y demás documentos en relación con la celebración del contrato de arrendamiento celebrado con NORIA que se encuentren en poder de la sociedad BLACKROCK S.A.S., cuyo domicilio se indica en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, o en el lugar que se indique al momento de la diligencia. Afirmo que los documentos a exhibir se encuentran en poder de la sociedad mencionada. Con la presente solicitud pretendo demostrar la existencia del contrato de		Demanda

<p><b>ón de peritos</b></p>	<p>arrendamiento, el pago de los cánones, el incumplimiento contractual de BLACKROCK S.A.S. como arrendador solidario y la posesión ejercida por BLACKROCK S.A.S. a través de NORIA S.A. sobre los inmuebles despojados a esta última de su tenencia.</p>	
<p><b>Inspección judicial con intervención de perito a los inmuebles arrendados</b></p>	<p>Con el fin de demostrar las irregularidades presentadas en la diligencia de entrega de 9 de octubre de 2013 practicada por el liquidador y los funcionarios de la Superintendencia de Sociedades, el incumplimiento contractual de BLACKROCK S.A.S. como arrendador solidario y las <b>mejoras realizadas</b> sobre los inmuebles arrendados, solicito al H. Tribunal se practique una inspección judicial en los inmuebles comprendidos en las Fincas denominadas “Predio-Cultivo El Rosal” y “Predio-Cultivo Calandaima” con intervención de perito especializado en el negocio de cultivo y producción de flores.</p>	<p>Demanda</p>
<p><b>Dictamen pericial sobre predios rurales</b></p>	<p>A través de un topógrafo o ingeniero experto en la materia para que prepare un plano con base en los documentos que obran en el expediente y los que aporten las partes en relación con los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso, determinando la siguiente información sobre <b>cada uno</b> de los predios que conforman las fincas El Refugio y Calandaima que fueron objeto del Contrato de Arrendamiento: (i) su ubicación y extensión, (ii) el número de predios con distinta matrícula inmobiliaria, (iii) el nombre de los propietarios de cada uno de los predios arrendados al momento del arriendo de los mismos por parte de mi representadas. Así mismo, solicito que se determine (iv) cuales de dichos predios arrendados no eran de propiedad de C.I. PARKER para la fecha de la diligencia de entrega de 9 de octubre de 2013.</p> <p>Dictamen pericial de parte rendido por William Robledo – WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S.</p>	<p>Demanda</p>
<p><b>Oficios</b></p>	<p>OFICIAR a la <b>SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES</b> para que expidan copia auténtica e íntegra de lo siguiente:</p> <p>(i) Los documentos contables y financieros finales de la extinta sociedad CI PARKER S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL;</p> <p>(ii) Las Actas de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas de la sociedad extinta, así como todos los documentos que guarden relación con el arrendamiento de los inmuebles por parte NORIA;</p> <p>(iii) Los documentos que evidencien el detalle de producción de las Fincas denominadas “Predio-Cultivo El Rosal” y “Predio-Cultivo Calandaima” entre el año 2001 hasta el año 2014 cuando se liquidó la sociedad. Esto último con el fin de verificar el rendimiento de la producción de flores en los inmuebles arrendados antes y después de las cuantiosas inversiones hechas por NORIA una vez arrendó dichos inmuebles y;</p>	

	(iv) Todos los documentos de la demanda y del presente escrito que fueron aportados en copia simple y fueron relacionados en los acápites "PRUEBAS DOCUMENTALES", cuyos originales obran en el expediente No. 52234 archivado de la liquidación judicial de CI PARKER S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL que reposa en dicha entidad.	
<b>Documentos aportados en el traslado de las excepciones</b>	Lista Memorial y Anexos – <a href="#">Ver aquí</a>	<b>Descorreteado excepciones</b>
<b>Juramento estimatorio</b>	Págs. 15-17 de la demanda – <b><u>NO OBJETADO POR NINGUNO DE LOS DEMANDADOS</u></b>	<b>Demanda</b>
<b>Documentos</b>	<b>11 documentos – Contrato y trámite de liquidación judicial (Lista en Fls. 1486-1488)</b>	Contestación
<b>Interrogatorio de parte al Demandante</b>	<b>Al RL de NORIA o en subsidio citarlo como testigo</b>	Contestación
<b>Exhibición de documentos</b>	"Solicito señor juez, ordene al demandante exhibir la documentación que posean respecto de la réplica y oposición que realizaron a la diligencia de secuestre hecha por el liquidar en el proceso concursal, a su vez, toda la documentación que posean respecto a la autorización de realización de mejoras con descuento de los cánones de arrendamiento, ya que este servidor, no entra en el acápite probatorio autorización alguna".	Contestación

H. Magistradas

**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL**

Atn. Dra. Clara Inés Márquez Bulla – Magistrada Ponente

E. S. D.

**Referencia:** Proceso ordinario **2015-00651-05** de CALAFATE S.A.S. contra sucesores de Blackrock S.A.S. y C.I. Parker S.A.

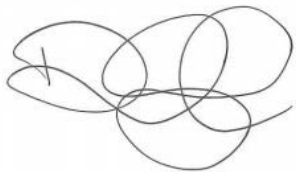
**Asunto:** Sustitución de poder.

**DAVID GARAVITO CUERVO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.783.047 de Bogotá y con Tarjeta Profesional No. 317.536 del C.S. de la J., apoderado especial reconocido a la fecha de la parte Demandante en el proceso de la referencia, **CALAFATE S.A.S.**, sucesora de NORIA S.A., por medio por medio del presente escrito **SUSTITUYO** el poder que me fue conferido en **CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**, también mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.020.733.115 de la ciudad de Bogotá, abogado portador de la T.P. No. 211.125 del C. S. de la J., para que represente los intereses de mi poderdante en el trámite de la referencia.

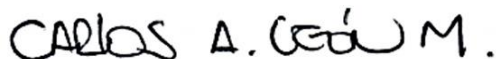
El apoderado sustituto queda expresamente investido de las mismas facultades otorgadas la suscrito y en general para todo lo que resulte necesario en el cabal cumplimiento del presente mandato dentro del trámite descrito en la referencia.

Atentamente,

Acepto,



**DAVID GARAVITO CUERVO**  
C.C. 1.020.783.047 de Bogotá  
T.P. No. 317.536 del C. S. de la J.



**CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO**  
C.C. 1.020.733.115 de Bogotá D.C.  
T.P. No. 211.125 del C. S. de la J.





## PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 003-2001-00292-06 DR LIZARAZO VACA

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 20/05/2022 12:23

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 20 de mayo de 2022, para radicar e ingresar.

Respetuosamente dejo constancia que mi función asignada es la de radicación y reparto de los procesos civiles, por cuanto a la revisión del cumplimiento de protocolo y concordancia de los datos del expediente digital y el oficio remisorio es competencia de otro empleado.

Nota: Se ingresa al despacho con fecha del 20 de mayo de 2022.  
La carátula como el acta se encuentran en archivo adjunto en formato PDF.

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos  
Escribiente

---

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota <correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** viernes, 20 de mayo de 2022 9:12

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RE: Remito el proceso de referencia No. 11001310300320010029200

### **Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá**

 [11001310300320010029200](#)

De manera respetuosa, se informa que, verificando la actuación, se evidencio que el recurso a remitir es de queja y no de apelación como en principio se indicó, por esta razón se remite nuevamente el proceso de referencia No. 11001310300320010029200, perteneciente al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá con el fin de que sea resuelto el recurso de Apelación en el efecto Devolutivo.

Cordialmente

**Área de Comunicaciones**

---

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota

**Enviado:** jueves, 19 de mayo de 2022 9:43

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Remito el proceso de referencia No. 11001310300320010029200

## **Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá**

 [11001310300320010029200](#)

De manera respetuosa me permito remitir el proceso de referencia No. 11001310300320010029200, perteneciente al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá con el fin de que sea resuelto el recurso de Apelación en el efecto Devolutivo.

Cordialmente

### **Área de Comunicaciones**

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:** Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

MEMORIAL DR. ISAZA DAVILA RV: RECURSO DE REPOSICION. PROCESO No. 11001310303520160055501. VERBAL IPT COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 19/05/2022 11:58

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DR. ISAZA DAVILA

Cordial Saludo,

**OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**  
Secretario Sala Civil  
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá  
Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305  
Teléfono 423 33 90 Extensión 8349  
Email: [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**De:** Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** jueves, 19 de mayo de 2022 11:42 a. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota  
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Janeth Patricia Molano Villate <janethmolano@hotmail.com>

**Asunto:** RV: RECURSO DE REPOSICION. PROCESO No. 11001310303520160055501. VERBAL IPT COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.

Cordial saludo,

Se remite por competencia al doctor OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo [secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Margarita Mendoza Palacio**  
Secretaria Administrativa de la Sala Civil  
Tribunal Superior de Bogotá  
(571) 423 33 90 Ext. 8352  
Fax Ext.: 8350 – 8351  
[secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C  
Bogotá D.C.

---

**De:** Janeth Patricia Molano Villate <janethmolano@hotmail.com>

**Enviado:** jueves, 19 de mayo de 2022 11:41

**Para:** Despacho 18 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<des18ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota  
<secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; secscribupbta2@cendoj.rama  
<secscribupbta2@cendoj.rama>

**Asunto:** RECURSO DE REPOSICION. PROCESO No. 11001310303520160055501. VERBAL IPT  
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.

**H. Magistrados**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA**  
**SALA CIVIL**  
**E.S.D.**

**Ref. 11001310303520160055501.VERBAL IPT COMERCIALIZADORA  
INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CNSTRUCTORAS  
S.A. PIJAO S.A.**

**Magistrado Sustanciador: JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA.**

En mi condición de apoderada judicial de la sociedad demandante, en memorial adjunto, interpongo recurso de reposición contra su auto calentado 13 de mayo de 2022, notificada por estado el día 16 de mayo, y en virtud del cual, se exonera a la sociedad demandada a cumplir con la carga que le impone la ley de sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el a-quo, y se corre traslado a mi poderdante de los reparos hechos a la sentencia.

Con el mencionado recurso pretendo que su despacho revoque la providencia aquí atacada y en su lugar declare desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada.

Adjunto memorial.

De los H. Magistrados,

**JANETH PATRICIA MOLANO VILLATE**  
**C.C. No. 51.975.303 de Bogotá**  
**T.P. No. 88.667 del C. S. de la J.**  
Celular: 3212020569

---

**De:** Janeth Patricia Molano Villate

**Enviado:** lunes, 17 de enero de 2022 11:11 a. m.

**Para:** des18ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co <des18ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co <secscribupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
secscribupbta2@cendoj.rama <secscribupbta2@cendoj.rama>

**Asunto:** SUSTENTACION APELACION. PROCESO No. 11001310303520160055501. VERBAL IPT  
COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.

H. Magistrados  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA**

Sala Civil  
M. Ponente: **Dr. JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA**  
E.S.D.

**Ref. PROCESO No. 11001310303520160055501. VERBAL IPT COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A.**

### **JUZGADO 35 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

Obrando en mi condición de apoderada judicial de **IPT COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A.**, parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el A-quo, en audiencia celebrada el día 27 de agosto de 20201, todo con fundamento en lo previsto en el artículo 327 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

Tal como lo manifesté al interponer el mencionado recurso, son 2 los yerros que se le endilgan a la respectiva sentencia, y que tienen que ver con pretensiones solicitadas y no concedidas por el juzgado.

El primero de ellos tiene que ver la indexación de las sumas a las que fue condenada a pagar la sociedad demanda y que fueron expresamente solicitadas en el libelo.

En la demanda se pidió declarar previamente la existencia de los contratos, y su incumplimiento por la sociedad demandada. Adicional a ello, que se condenara a pagar las sumas dejadas de pagar y que tenían su fuente en los negocios jurídicos celebrados entre las partes.

*Veamos, en la pretensión TERCERA se dijo que, “como consecuencia de lo anterior, se condene a la sociedad demandada PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., a pagar el valor de los daños y perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) causados a I.P.T. COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL S.A., por el monto que se demuestre en el proceso con la correspondiente corrección monetaria, devaluación y utilidad estimada de capital de trabajo”*

Bien sabido es que la devaluación es la pérdida o disminución del valor de la moneda con respecto a otra. Cuando nuestra moneda se devalúa o se deprecia, se produce una pérdida de su poder de compra respecto a las del extranjero, dado que se hace más costosa una unidad de moneda extranjera (como el dólar); así, cuando vemos que la tasa de cambio aumenta, nuestro peso se ha debilitado frente al dólar.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha sido reiterativa en señalar que es deber de juez de realizar actualización monetaria con base en el I.P.C., en consideración a la economía inflacionaria, donde el transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

Por supuesto, el efecto más notable de la devaluación es la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

En el presente asunto el A-quo entendió que se encontraban probados los requisitos axiológicos necesarios para que se abrieran paso a las pretensiones principales de la demanda, pero omitió reconocer la devaluación y corrección monetaria de esas cifras de dinero desde el año 2014. La corrección monetaria forma parte del daño causado al acreedor y debe ser reconocido para traer a valores presentes las cifras o signos monetarios adeudados por el deudor y que sea envilecido a causa de la desvalorización monetaria.

Evidentemente, no es lo mismo condenar a pagar las cifras de dinero que debían reconocerse y pagarse en el año 2014 sin corrección monetaria que con corrección monetaria, pues el acreedor, no tiene por qué, soportar dicha carga.

El segundo reparo tiene que ver con los intereses a los cuales fue condenada la sociedad demandada PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A., pues en la providencia apelada se concedieron fueron intereses civiles a una tasa del 6% anual sobre las sumas a las que fue condenada la demandada, mientras, en el libelo se solicitaron expresamente intereses de moratorios a la tasa máxima legal autorizada por la ley.

Para escudriñar este aspecto hay que tener en cuenta que entre los particulares y los negocios lícitos que están permitidos para celebrar se distinguen dos clases, así pueden celebrar negocios civiles y negocios mercantiles.

Frente a los negocios civiles ha dispuesto el Código Civil en su art 2232, que regirá la tasa de 6% anual cuando no se pacten los intereses, en tratándose de remuneratorios, esto es, al no mediar pacto expreso, no obstante, cuando exista voluntad y medie pacto entre las partes podrá aplicarse por disposición del art. 2231 ibidem hasta el exceso de la mitad al interés corriente, es decir, habilitando como máximo una tasa de 9% para los negocios civiles.

De otro lado, se encuentra la regulación de los intereses comerciales, en este tipo de negocios vale la pena precisar se pueden encontrar los ciudadanos cuando uno de ellos es comerciante o cuando la naturaleza mercantil del negocio así lo señale, en este caso los intereses al igual que en el régimen civil podrán ser, de un lado remuneratorios y de otro moratorios. En tratándose de los intereses remuneratorios y al no indicarse tasa en el negocio celebrado por los comerciantes, se entenderá que rige el Interés Bancario Corriente en el negocio y en caso de que no exista pacto frente a los intereses moratorios regirá la tasa del 150% o una y media veces el Interés Bancario Corriente.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de los contratos celebrados entre las partes, que no son precisamente de obra, sino de suministro, tal como quedó demostrado dentro del plenario, esa condena debe ser sobre intereses comerciales, debido entre otras cosas, a que los contratos de suministro se encuentran tipificados dentro de nuestro estatuto comercial. Adicional a ello, tanto la sociedad demandante como demandada son empresas mercantiles, por lo que se ajustan a los lineamientos establecidos en el art 20 del C. de Co.

Por las anteriores consideraciones, le solicito a los H. Magistrados, se sirvan revocar la sentencia proferida por el Señor Juez 35 Civil del Circuito de Bogotá, en relación con la naturaleza de los intereses a que fue condenada la sociedad demandada, en el sentido de que se le condene a pagar intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la ley y se reconozca la corrección monetaria desde que entró en mora.

De los H. Magistrados, con el debido respeto,

**JANETH PATRICIA MOLANO VILLATE**

**C.C. No. 51.975.303 de Bogotá**

**T.P. No. 88.667 del C. S. de la J.**

Celular: 3212020569



**H. Magistrados  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA  
SALA CIVIL  
E.S.D.**

**Ref. 11001310303520160055501.VERBAL IPT COMERCIALIZADORA  
INTERNACIONAL S.A. contra PIJAO GRUPO DE EMPRESAS  
CNSTRUCTORAS S.A. PIJAO S.A.**

**Magistrado Sustanciador: JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA.**

En mi condición de apoderada judicial de la sociedad demandante por medio del presente escrito interpongo recurso de reposición contra su auto calentado 13 de mayo de 2022, notificada por estado el día 16 de mayo, y en virtud del cual, se exonera a la sociedad demandada a cumplir con la carga que le impone la ley de sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el a-quo, y se corre traslado a mi poderdante de los reparos hechos a la sentencia.

Con el mencionado recurso pretendo que su despacho revoque la providencia aquí atacada y en su lugar declare desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada, por las siguientes consideraciones:

### **LA PROCEDENCIA DEL RECURSO INTERPUESTO**

Según prevé el inciso 10 del artículo 318 del Código General del Proceso, *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.”* Subrayo.

Como la providencia del 13 de mayo de 2022 procedía por su despacho no es susceptible del recurso de súplica, es menester interponer el citado recurso de reposición.

### **LOS REPAROS QUE SE LE ENDILGAN A LA PROVIDENCIA**

1. Según el auto de marras, “Revisado el criterio sobre el punto, aflora que de acuerdo con el decreto 806 de 2020, no es forzoso sustentar de modo oral en audiencia el recurso vertical, en segunda instancia, por lo cual es razonable considerar que pueden aceptarse los reparos siempre que muestren un verdadero reproche a la sentencia apelada. Si bien el artículo 14 de ese decreto previó un término para sustentar la apelación ante el ad quem, tal precepto debe entenderse como carga complementaria para los casos en que ante el a quo, se hayan presentado simples y sucintos reproches que impidan ver claramente la controversia que desea plantear el recurrente.”

2. El art. 14 del Decreto 806, establece: “Apelación de sentencias en materia civil y familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así: Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes

podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalado en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes. Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practican, se escucharan alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

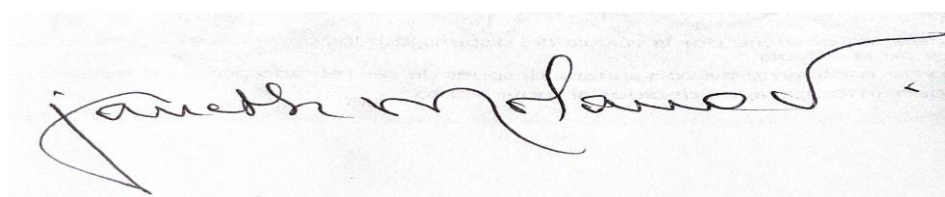
3. El problema que se plantea con el recurso interpuesto no es si el recurso de apelación debía presentarse o sustentarse de manera oral o escrita. El quid del asunto es la obligación que tenía la sociedad demandada de sustentar el recurso de apelación. Pareciera ser que el Tribunal entiende, o mejor interpreta de manera extensiva el artículo 14 del citado decreto, haciendo ver que como no era forzoso sustentar el recurso de apelación de manera oral, no se tenga necesidad de cumplir con dicha carta, pues la citada norma es clara, si no se sustenta oportunamente el recurso el recurso se declarará desierto.

4. Es más, jurídicamente hablando el Decreto no podía modificar el artículo 327 del CGP que prevé los casos en los que el juez puede decretar pruebas cuando se haya admitido un recurso de apelación, la sustentación y apelación serán oídos en la audiencia, y el juez proferirá sentencia, ya que la norma prevista en el artículo 14 lo que hizo fue introducir unos cambios provisionales a este recurso de apelación disponiendo que: i) la sustentación y traslado se harán por escrito, ii) la audiencia de sustentación y fallo no se hará como lo contempla el artículo 327 de CGP y iii) y que el fallo sea escrito, además de que se trata de una norma con fuerza de ley.

Como se observa, Honorable Magistrado, aflora, la obligatoriedad que se tenía por parte del recurrente de sustentar de manera escrita y ante su despacho el recurso de apelación interpuesto.

Bajo las anteriores premisas, sustento el recurso de reposición, solicitándole al Honorable Magistrado, de la manera más comedida, se sirva revocar el auto en mención y en su lugar, declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la sociedad PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. PIJAO S.A.

Del Honorable Magistrado,



**JANETH PATRICIA MOLANO VILLATE**  
C.C. No. 51.975.303 de Bogotá  
T.P. No. 88.667 del C. S. de la J.  
Correo electrónico: [janethmolano@hotmail.com](mailto:janethmolano@hotmail.com)  
Celular: 3212020569