**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Determinación - Criterios**

La legitimación en la causa, como presupuesto procesal de la sentencia, consiste en la participación de demandante y demandado en la relación jurídica sustancial que dio origen a la controversia judicial. Es decir, que tanto quien ejerció el derecho de acción mediante la presentación de la demanda, como aquella persona contra quien se dirigió la misma, hacen parte de la situación de hecho que la motivó. O dicho en otras palabras, que “[…] el demandante es titular del interés jurídico objeto del litigio, y el demandado, es aquel de quien se podría exigir lo que se pide en la demanda, porque teniendo en cuenta su posición en la referida relación sustancial, sería el llamado a responder, razón por la cual, les asiste el derecho a que el juez decida sobre la controversia, bien sea a favor de la parte demandante, acogiendo sus pretensiones o de la parte demandada, negándolas. Dicho de otro modo, son los hechos en torno a los cuales gira el litigio y la participación de las partes en los mismos, los que determinan su legitimación”. (…) En el presente caso, en virtud del contrato de arrendamiento del que fueron parte, están legitimados tanto por activa como por pasiva, la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., que actuó como arrendadora, y el Municipio de Medellín, en su calidad de arrendatario, respectivamente.

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Por activa - Contrato estatal - Personas jurídicas - Socios - Improcedencia**

Al respecto, la Sala considera que las señoras Judith González González, María Ruby González de Falla, Omaira González González y Silvia Margarita González González, carecen de legitimación en la causa por activa, toda vez que no fueron parte del contrato en torno al cual gira la controversia, calidad que exige la ley (art. 87, CCA) para incoar la acción de controversias contractuales: ARTÍCULO  87. ([Modificado por el art. 17, Decreto Nacional 2304 de 1989](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6542#1). [Modificado por el art. 32, Ley 446 de 1998](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3992#1)). De las controversias contractuales. Cualquiera de las partes de un contrato estatal podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad y que se hagan las declaraciones, condenas o restituciones consecuenciales, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento y que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios y que se hagan otras declaraciones y condenas (…).

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Controversias contractuales - Contrato estatal - Partes - Excepciones**

La única excepción que contempla la norma y que permite que personas distintas a los contratantes incoen la acción de controversias contractuales, es la concerniente a la pretensión de nulidad absoluta del contrato, tal y como lo dispone el inciso tercero de la norma, que de todas maneras exige que exista un interés directo en dicha declaración: “El Ministerio Público o cualquier tercero que acredite un interés directo podrá pedir que se declare su nulidad absoluta (…)”.

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Por activa - Incumplimiento del contrato - Partes**

Es claro entonces, que para elevar pretensiones de incumplimiento contractual, como las que se aducen en la demanda que dio origen al presente proceso, y de las que se derivan las pretensiones indemnizatorias a favor de los demandantes, se requiere, sin lugar a dudas, haber hecho parte del negocio jurídico que se cuestiona, y no resulta suficiente ser socio de la persona jurídica contratante o contratista, puesto que es clara la individualidad e independencia que existe entre unos y otros, siendo dicha persona jurídica, titular de derechos y obligaciones independientes de los de los socios individualmente considerados. (…) En consecuencia, dado que se trata de una cuestión respecto de la cual el juez debe pronunciarse aún de oficio, inclusive cuando se trata del recurso de apelación interpuesto por una sola de las partes, procederá la Sala a declarar la falta de legitimación en la causa advertida.

**PRÓRROGA DEL CONTRATO - Formalidad - Inexistencia**

No obstante, la Sala no encontró en el plenario prueba alguna de que tales prórrogas se hubieran suscrito por las partes, por lo que, teniendo en cuenta la solemnidad que revisten los negocios jurídicos regidos por la Ley 80 de 1993, si el contrato o sus adiciones o prórrogas no constan por escrito, jurídicamente no existen. (…) La anterior circunstancia no varía por el hecho de que la entidad estatal hubiera continuado cancelando el “canon de arrendamiento” aún después de vencido el plazo pactado en el contrato, pues tal actuación no suple la exigencia legal de que las prórrogas consten por escrito, e impide afirmar que las mismas operaron por “ministerio de la ley”, con fundamento en lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 2014 del Código Civil, pues las normas de contratación estatal son especiales y priman sobre las normas del derecho privado, toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, “Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2271o del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley”.

**CADUCIDAD DE LA ACCIÓN - Normas -** **Aplicación - Ocurrencia del hecho**

Por otro lado, se observa que, para efectos de contabilizar el término de caducidad de la acción, debe tenerse en cuenta que, para la época en que se terminó el contrato y debió liquidarse, 2 de abril de 1997, estaba vigente el artículo 55 de la Ley 80 de 1993, que disponía:&$ARTÍCULO 55. DE LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL. La acción civil derivada de las acciones y omisiones a que se refieren los artículos 50721, 51722, 52723 y 53724 de esta ley prescribirá en el término de veinte (20) años, contados a partir de la ocurrencia de los mismos. La acción disciplinaria prescribirá en diez (10) años. La acción penal prescribirá en veinte (20) años. (…) Dado que en el sub-lite las pretensiones estuvieron orientadas a obtener la declaratoria de responsabilidad contractual de la entidad demandada por incumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, es claro que la contabilización del término de caducidad de la acción debe efectuarse teniendo en cuenta la anterior disposición, es decir, que era de 20 años, contados a partir del incumplimiento del deber de liquidar el contrato, el cual se produjo el 2 de octubre de 1997, es decir 6 meses después de la terminación del plazo de ejecución contractual. De acuerdo con lo anterior, y dado que la demanda fue presentada el 19 de diciembre de 2000, resulta evidente que la acción no estaba caducada.

**APELACIÓN - Apelante único - Competencia del juez**

El apelante sostuvo que se había producido el incumplimiento por la vulneración de las obligaciones de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato; velar por la conservación de la cosa; pagar el precio o renta y restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato. Dicha argumentación la dirigió en el sentido de tener por probada la devaluación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento. (…) Lo anterior obliga a destacar que el recurso de apelación se encuentra limitado a los puntos indicados, razón por la cual la Sala debe abstenerse de emitir pronunciamiento alguno en relación con otros aspectos por carecer de competencia para ello, de conformidad con la parte inicial del artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, que indica: “La apelación se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla”. (…) Así las cosas, la Sala, en su condición de juez de la segunda instancia, procederá a examinar y a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, claro está, en lo circunscrito al objeto de este, teniendo en cuenta que fue apelante único y que, por lo tanto, no podrán afectarse desfavorablemente las condenas impuestas en primera instancia a su favor.

**DICTAMEN PERICIAL - Error grave**

Cuando la norma se refiere a error grave, está haciendo alusión a “(…) aquel que de no haberse presentado, otra habría sido la solución o el sentido del dictamen, por haber recaído éste sobre materias, objetos o situaciones distintos de aquellos sobre los cuales debe versar la pericia o cuando el perito dictamina en sentido contrario a la realidad y de esa manera altera en forma ostensible la cualidad, esencia o sustancia del objeto analizado”. (…) De acuerdo con lo anterior, no se trata de una deficiencia cualquiera que se pueda presentar en el dictamen pericial, sino que el error grave que permite la prosperidad de la objeción, de acuerdo con la cual el dictamen no podrá ser tenido en cuenta, es aquel que conduce a que el mismo tenga bases equivocadas de tal entidad o magnitud, que se cambian las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otros que no tiene; o se toma como objeto de observación y estudio, una cosa distinta de la que es materia del dictamen; “(…) pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven (…)”. (…) Es claro entonces, que la objeción por error grave es distinta del cuestionamiento que se pueda hacer a la calidad del dictamen pericial, desde el punto de vista de sus apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones, es decir, del resultado de la valoración que el juez haga de la prueba practicada.

**DICTAMEN PERICIAL - Error grave - Objeción - Improcedencia**

En consecuencia, la objeción que por error grave formuló la entidad demandada en su contra, no tiene vocación de prosperidad y debe ser desestimada, razón por la cual el dictamen pericial será valorado, lo que no significa tampoco, como se verá más adelante, que su fundamentación y razonamientos conduzcan necesariamente a aceptar sus conclusiones.

**DICTAMEN PERICIAL - Eficacia probatoria - Justificación técnica - Decisión del juez**

Por otra parte, si bien es cierto obra en el plenario un dictamen pericial en el que el auxiliar de la justicia determinó el monto de los perjuicios, constituidos, a su juicio, por el presupuesto para la reconstrucción del edificio, en la suma de $125’817.475, se observa que este valor corresponde exactamente al calculado en la cotización realizada por el arquitecto Juan Carlos Montealegre a solicitud de Inversiones La Sorpresa Ltda., para el diseño y restauración del Edificio Santo Domingo. El auxiliar de la justicia asumió sin más dicha cotización, por lo que el informe presentado como dictamen pericial, resulta carente de soporte técnico y no brinda certeza sobre estudios y análisis que hubiera llevado a cabo el perito y que le hubieran servido de justificación para acoger el referido valor.

**DICTAMEN PERICIAL - Valoración probatoria**

En este orden de ideas, es claro que el juez no se encuentra sometido inexorablemente a lo establecido en el dictamen pericial, toda vez que este apenas constituye un medio probatorio que, como todos los demás, debe ser analizado, en los términos del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en conjunto con todo el material probatorio obrante en el proceso y de acuerdo a las reglas de la sana crítica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 237 y 241 del Código de Procedimiento Civil.

**RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL - Prueba - Elementos**

Se recuerda en este punto, que al tratarse de un evento de responsabilidad contractual, la carga de la prueba que recaía en el demandante, implicaba la comprobación de i) la existencia del contrato, fuente de la obligación supuestamente incumplida; ii) el incumplimiento de dicha obligación por el co-contratante, y, adicionalmente, iii) los perjuicios que de ese incumplimiento se derivaron para el demandante, en su condición de contratista cumplido.

**LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO - Contrato de arrendamiento - Liquidación - Requisito**

Ahora bien, teniendo en cuenta que se trataba de un contrato de tracto sucesivo, de acuerdo con lo establecido por los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993, el mismo debía ser liquidado, de común acuerdo entre las partes, dentro de los cuatro meses siguientes a su terminación y si ello no era posible, de manera unilateral por la entidad , lo cual debía llevarse a cabo, según la jurisprudencia, dentro de los 2 meses siguientes al vencimiento del plazo para la liquidación bilateral. En el presente caso, el contrato no fue liquidado una vez finalizó su plazo de ejecución, ni de común acuerdo ni unilateralmente por la entidad.

**INMUEBLES - Depreciación - Prueba**

La prueba de la depreciación del inmueble, en este caso, no se podía limitar a la enunciación de los daños causados por el atentado terrorista, porque debían allegarse avalúos realizados por entes expertos en la materia, que hicieran un cálculo actuarial de la depreciación o, por lo menos, avalúos realizados antes y después del hecho terrorista, de los que se pudiera, en la apreciación de la prueba, tener certeza de que la devaluación acaeció.

**RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL - Carga de la prueba - Demandante**

Se recuerda en este punto, que, al tratarse de un evento de responsabilidad contractual, la carga de la prueba que recaía en el demandante, implicaba la comprobación de i) la existencia del contrato, fuente de la obligación supuestamente incumplida; ii) el incumplimiento de dicha obligación por el co-contratante, y, adicionalmente, iii) los perjuicios que de ese incumplimiento se derivaron para el demandante, en su condición de contratista cumplido.

**INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS -** **Dictamen pericial - Error grave - Objeción - Apreciación**

De acuerdo con lo anterior, no se trata de una deficiencia cualquiera que se pueda presentar en el dictamen pericial, sino que el error grave que permite la prosperidad de la objeción, de acuerdo con la cual el dictamen no podrá ser tenido en cuenta, es aquel que conduce a que el mismo tenga bases equivocadas de tal entidad o magnitud, que se cambian las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otros que no tiene; o se toma como objeto de observación y estudio, una cosa distinta de la que es materia del dictamen (…) En consecuencia, la objeción que por error grave formuló la entidad demandada en su contra, no tiene vocación de prosperidad y debe ser desestimada, razón por la cual el dictamen pericial será valorado, lo que no significa tampoco, como se verá más adelante, que su fundamentación y razonamientos conduzcan necesariamente a aceptar sus conclusiones.

**DAÑO MATERIAL - Acreditación**

El juez no se encuentra sometido inexorablemente a lo establecido en el dictamen pericial, toda vez que este apenas constituye un medio probatorio que, como todos los demás, debe ser analizado, en los términos del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en conjunto con todo el material probatorio obrante en el proceso y de acuerdo a las reglas de la sana crítica. (…) En el caso bajo estudio, la Sala observa, en primer lugar, que el perito designado fue un abogado, y no constan los conocimientos especializados que lo hacían competente para realizar la experticia solicitada en la demanda, relacionada con el valor de la depreciación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. (…) de un lado, el perito no certificó su condición de experto en la materia (contabilidad y valuación) para efectos de calcular la liquidación de los valores aducidos en el dictamen y, de otro, se fundó en documentos que no dan cuenta de lo que pretendía avaluar, que era calcular la depreciación del inmueble, como desvalorización del bien en relación con los precios del mercado, en razón de las circunstancias aducidas en la demanda como manifestación del incumplimiento contractual de la entidad demandada.

**CARGA DE LA PRUEBA - Incumplimiento - Daño material - Indemnización**

la Sala encuentra que, en el presente caso, la parte actora no cumplió con la carga de la prueba, teniendo en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil (…) En virtud de las anteriores consideraciones, y dado que no se probó la existencia de los perjuicios materiales correspondientes a los gastos necesarios para la reparación del bien arrendado, de tal manera que fuera devuelto al menos en las mismas condiciones en que lo recibió la entidad arrendataria, ni la depreciación del inmueble alegada en la demanda, la Sala procederá a modificar el fallo de primera instancia, únicamente en cuanto a la inclusión de la decisión sobre la objeción que por error grave se formuló en contra del dictamen pericial obrante en el proceso, y la falta de legitimación por activa de algunos de los demandantes, y actualizará el monto de la condena proferida por el a-quo, aplicando para ello la fórmula usualmente utilizada para tal fin por la jurisprudencia

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN TERCERA**

**SUBSECCIÓN A**

**Consejera ponente: MARÍA ADRIANA MARÍN**

Bogotá D.C., treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2019).

**Radicación número: 05001-23-31-000-2001-00055-01(40719)**

**Actor: INVERSIONES LA SORPRESA LTDA.**

**Demandado: MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

**Referencia: ACCIÓN CONTRACTUAL**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 30 de agosto de 2010 por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Segunda de Decisión, mediante la cual se accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda.

**SÍNTESIS DEL CASO**

El 2 de abril de 1996, el Municipio de Medellín –en calidad de arrendatario- y la sociedad Inversiones la Sorpresa Ltda. –como arrendadora-, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre los pisos 2°, 3° y 4° del edificio Santo Domingo ubicado en esa municipalidad. El plazo del negocio jurídico se pactó a un año, y como destinación, se estipuló que sería para las oficinas de “*Medellín para todos”* y la *“Asocomunal Medellín”*. El 29 de enero de 1997, el inmueble fue objeto de un atentado terrorista, al parecer dirigido en contra de las *“asociaciones convivir”,* que supuestamente funcionaban en ese inmueble. El ataque terrorista produjo daños en el inmueble arrendado, el cual no fue entregado a su propietario una vez terminado el contrato, sino dos años después, y en el entretanto, la entidad continuó cancelando mensualmente el canon de arrendamiento.

La parte actora le imputa incumplimiento contractual al Municipio de Medellín por permitir una destinación diferente del inmueble y con ello propiciar los daños que sufrió, cuya indemnización reclama, así como por la depreciación del bien.

**ANTECEDENTES**

**La demanda**

El 19 de diciembre de 2000, a través de apoderado debidamente constituido y en ejercicio de la acción contractual consagrada en el artículo 87 del C.C.A, la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., y las señoras Judith González González, María Ruby González de Falla, Omaira González González y Silvia Margarita González González, presentaron demanda en contra del Municipio de Medellín, con el fin de que se hicieran las siguientes declaraciones y condenas (fls. 200 a 212, c. 1):

*Primera: Declárase que el MUNICIPIO DE MEDELLÍN, representado por su señor Alcalde Municipal, incumplió las cláusulas números segunda, tercera y cuarta del contrato de arrendamiento número 011 de 2 de abril de 1996, celebrado con INVERSIONES LA SORPRESA LIMITADA, sobre los pisos segundo, tercero y cuarto, del inmueble denominado Edificio Santo Domingo, situado en esta ciudad, en la calle 53 Número 51 – 42, por:*

1. *Cambio de destinación del inmueble objeto del contrato*
2. *Incumplimiento del plazo estipulado*
3. *El no pago de los cánones de arrendamiento desde el 2 de diciembre de 1998 hasta el 2 de abril de 1999, fecha esta última de terminación del contrato.*

*Segunda: Como consecuencia de la declaración anterior, se condene al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, a pagar:*

1. *Por concepto de perjuicios materiales las siguientes sumas:* 
   1. *La depreciación del inmueble que la estimamos en la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($600.000.000).*
   2. *Cuatro cánones de arrendamiento dejados de percibir a razón de $2.069.729, mensuales para un total de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ Y SEIS PESOS ($ 8.278.916).*
   3. *Por concepto de perjuicios morales el valor en pesos colombianos de mil gramos oro fino, a cada uno de los demandantes.*
   4. *El lucro cesante que lo estimamos en el 6% de las sumas indemnizadas debidamente indexadas.*
2. *Para las sumas anteriores que se solicitan como indemnización debe operar la actualización teniendo en cuenta el Índice de Precios al Consumidor y una vez liquidados ganarán intereses comerciales corrientes dentro de los seis meses siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y comerciales moratorios, a partir de dicho término.*
3. *Para el cumplimiento de esta sentencia se dará aplicación a los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo.*

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, en resumen, la demanda dio cuenta de los siguientes hechos:

1. El 14 de enero de 1994, el Municipio de Medellín celebró con la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., el contrato 001, cuyo objetó consistió en el arrendamiento de un local ubicado en el segundo piso del edificio Santo Domingo, el cual se encontraba situado en la calle 53 #51-42 de la ciudad de Medellín. Dicho negocio jurídico tenía como finalidad el funcionamiento de las oficinas de las agremiaciones *“Medellín para todos”* y *“Asocomunal Medellín”*.

2. El contrato 001 de 1994, tuvo un término de duración de un año y fue prorrogado hasta el 2 de abril de 1996, cuando entre las mismas partes se suscribió el contrato No. 011, el cual tuvo el mismo objeto, pero se amplió la zona arrendada a los pisos tercero y cuarto de la misma edificación. Este último negocio jurídico tenía un plazo de un año, prorrogable por períodos iguales o menores, siempre y cuando las partes *“así lo aprueben previamente y por escrito”*, además el canon mensual se dispuso en $1’446.006.

3. En el contrato 011 de 2 de abril de 1996, se pactó que se destinaría el inmueble arrendado para el funcionamiento de la *“Asociación de Juntas de Acción Comunal de Medellín”*; sin embargo, las instalaciones del inmueble arrendado fueron usadas por varias cooperativas de vigilancia privada, tales como COOPAMIC, COOVIESAM, ACEPAL (Asociación Convivir, para la Educación, la Paz y la Libertad) y el Comité de Participación Ciudadana Comerciantes Vecinos Empresas Públicas de Medellín, lo que significaba una violación de la cláusula segunda del contrato, que establecía la destinación específica relacionada.

4. Mediante oficio del 20 de diciembre de 1996, el Municipio de Medellín le comunicó a la sociedad Inversiones la Sorpresa Ltda., su intención de no renovar el contrato, y le pidió fijar una fecha para efectuar la entrega del inmueble. Dicho memorial fue contestado por la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., el 10 de febrero de 1997, escrito en el que le manifestó la disposición de recibir el edificio a la fecha de terminación del contrato, en el mismo estado físico en el que se había entregado.

5. Entre una y otra comunicación, el 29 de enero de 1997, el edificio Santo Domingo fue objeto de un atentado terrorista; no obstante, el inmueble fue *“medio adaptado”* por el Municipio de Medellín, y continuó siendo ocupado por las cooperativas de vigilancia privada tales como COOPAMIC, COOVIESAM y ACEPAL –entre otras-, a pesar de los requerimientos de entrega efectuados por el municipio, circunstancia que ocasionó una *“imposibilidad física”* para entregar el inmueble arrendado a su propietaria. Por esta razón, el contrato 011 de 1996, que tenía un plazo inicial de un año, fue objeto de dos prórrogas y, por lo tanto, estuvo vigente desde el 2 de abril de 1996 –fecha de su celebración- hasta el 2 de abril de 1999.

6. El 4 de noviembre de 1998, el Municipio de Medellín le comunicó a la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., que terminado ese mes, haría entrega del bien inmueble arrendado. Ante lo cual, la sociedad actora le manifestó a la entidad, el 30 de noviembre de 1998, que recibiría el inmueble al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es decir el 2 de abril de 1999, pero le advirtió que el edificio debía ser entregado completamente reparado.

7. La sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., realizó múltiples *“llamadas telefónicas y visitas”* a las dependencias del municipio y, una vez fueron recibidos, le expusieron verbalmente al señor Jorge Luis Escobar Jiménez –abogado de la entidad-, que recibirían el inmueble al vencimiento del contrato totalmente reparado, frente a lo que se convino que la sociedad enviaría un presupuesto elaborado por un arquitecto, relacionado con el costo de las reparaciones del inmueble, y que el municipio efectuaría una *“evaluación monetaria de los daños”.*

8. Por lo anterior, entre las partes, se acordó que se realizaría un presupuesto para las reparaciones del inmueble, cuya finalidad fue la búsqueda de una *“terminación del contrato por mutuo acuerdo”* al vencimiento del plazo *“y previo avalúo y pago de los daños y la depreciación ocurrida al inmueble arrendado”*; sin embargo, el municipio, sin explicación alguna, le envió a la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., las llaves del bien inmueble, y un acta de entrega del mismo, sin fecha y firmada por el abogado de la entidad, en la que, además, se afirmó que estaba en *“desacuerdo en cuanto al vencimiento del contrato y con relación a la parte técnica ésta será objeto de posterior calificación cuando se efectúe la respectiva reclamación por parte los apoderados de Inversiones La Sorpresa”.*

9. El 25 de enero de 1999, la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., presentó a la entidad un presupuesto realizado por el arquitecto Juan Carlos Montealegre M., en el cual se detallaban los costos de la reparación del inmueble, comunicación que fue remitida por la Jefatura de la Sección de Bienes Inmuebles, a la División Jurídica de la Alcaldía, sin que se hubiere generado respuesta.

10. El Municipio de Medellín no pagó los cánones correspondientes a los meses comprendidos entre diciembre de 1998 y abril de 1999 y, además, el contrato no se liquidó.

11. La parte actora adujo que el Municipio de Medellín quebrantó las disposiciones del Código Civil y la Ley 80 de 1993, por cuanto la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., confió de buena fe en que aquél estaba ejecutando el contrato con transparencia y, por ello, sólo hasta cuando acaeció el atentado terrorista del 29 de enero de 1997, tuvo conocimiento de que el arrendatario había consentido el cambio de destinación del inmueble, y que lejos de funcionar ahí unas juntas de acción comunal *–*como se había convenido*-,* se habían asentado organizaciones de dudosa reputación, como lo eran las denominadas CONVIVIR, convirtiéndose el inmueble arrendado en blanco para atentados terroristas como el que se produjo.

12. Consideró la parte actora, que el municipio incumplió sus obligaciones contractuales, i) al permitir el cambio de destinación del bien dado en arrendamiento, ii) por la falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos entre diciembre de 1998 y abril del siguiente año, y iii) por la falta de liquidación del contrato, según lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993.

13. Con el incumplimiento alegado, afirmó, la entidad demandada les produjo a los demandantes los perjuicios cuya reparación reclaman, derivados de la semidestrucción de los pisos segundo, tercero y cuarto del Edificio Santo Domingo, lo que además depreció comercialmente el inmueble, en más de un 70%.

**El trámite de primera instancia**

La demanda fue admitida mediante providencia de 3 de julio de 2001, la cual se notificó en debida forma a la entidad demandada[[1]](#footnote-1) y al Ministerio Público (fl. 214 y 214 vto., c. 1).

**Contestación de la demanda**

El Municipio de Medellín contestó la demanda dentro de la respectiva oportunidad procesal y se opuso a la prosperidad de sus pretensiones. Como razones de su defensa, manifestó que nunca le dio al inmueble arrendado una destinación distinta a la pactada en el negocio jurídico, en tanto que fue con consentimiento del arrendador y en virtud de un comodato precario, que el inmueble siempre estuvo ocupado por la Asociación de Juntas de Acción Comunal que, como su nombre lo indicaba, agremiaba a varias organizaciones comunitarias, entre ellas las que efectivamente utilizaron la propiedad (fls. 220-232 c. 1).

Agregó que siempre vigiló el cumplimiento del contrato, puesto que existía prueba de que había realizado requerimientos a la Asocomunal para la devolución del inmueble; enfatizó que no era cierto que el contrato se hubiera prorrogado hasta el 2 de abril de 1999, y mencionó que al municipio de Medellín se le *“exigió lo imposible”*, esto es, haberle requerido que entregara el inmueble en el mismo estado en el que había sido recibido, cuando los daños habían sido provocados por un atentado terrorista.

Advirtió que *“el posible incumplimiento a que se vio abocado”* obedeció a varias circunstancias: la negativa de la parte actora en recibir el inmueble; el condicionamiento de la sociedad para que, además del canon, se le reconocieran los daños causados al inmueble y, finalmente, la renuencia de Asocomunal para entregar la propiedad, hasta tanto no se le garantizara otro espacio para funcionar.

Aseguró que no era procedente la indemnización pretendida, en la medida en que de la relación contractual solo se podían reconocer las sumas derivadas de las obligaciones pactadas, esto era, el pago del canon, lo que hacía improcedente la reparación por el deterioro anormal del inmueble, así como la reclamación por perjuicios morales.

Precisó que la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., nunca requirió al Municipio de Medellín ni judicial ni extrajudicialmente en razón del supuesto incumplimiento, ello para dar por terminado el contrato, de conformidad con el artículo 1996 del Código Civil; no obstante, incluso después del atentado terrorista, siempre recibió el canon de arrendamiento sin que le importara, en ese momento, la supuesta destinación atípica dada al inmueble.

Como excepciones propuso las siguientes:

***i)*** Pago, al estimar que el Municipio de Medellín siempre cumplió con la cancelación oportuna de los cánones de arrendamiento hasta diciembre de 1998; sin embargo, consideró que no podían cobrársele aquellos generados en el año de 1999, puesto que fue la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., la que se negó a recibir el inmueble.

***ii)*** Buena fe, por considerar que el municipio de Medellín entregó a la Asocomunal el inmueble para que desarrollara su objeto social, de ahí que cuando requirió al comodatario, éste le contestó que *“estaba cumpliendo con el objeto para el cual se arrendó el inmueble”.*

***iii)*** Caducidad, por cuanto el inmueble y sus llaves fueron entregadas en 1998 por la administración municipal, por lo que a partir de esa fecha debía contabilizarse el término para acceder a la jurisdicción.

***iv)*** Pleito pendiente, pues cursaba entre las mismas partes un proceso de reparación directa radicado bajo el No. 983.751.

***v)*** Inexistencia de la obligación, dado que la demanda pretendía derivar por la vía contractual la indemnización de perjuicios materiales que no le eran atribuibles al Municipio de Medellín, en tanto que la única obligación de esa característica obedecía al pago del canon y éste se hizo de forma oportuna hasta cuando se entregó el inmueble.

***vi)*** Hecho de un tercero, ya que los daños sufridos en el inmueble no podían ser atribuidos al Municipio de Medellín, ya que eran hechos externos atribuidos a grupos terroristas, los cuales se escapaban de la esfera de responsabilidad del arrendatario.

**Los alegatos de conclusión**

Mediante providencia de 29 de julio de 2002 (fls. 253-254), el Tribunal de primera instancia abrió el proceso a pruebas y mediante auto de 12 de julio de 2007 (fl. 321 c. 1), se dio traslado a las partes y al Ministerio Público para que presentaran alegatos de conclusión y concepto, respectivamente.

El Municipio de Medellín reiteró los argumentos expuestos en la contestación de la demanda, pero precisó que la parte demandante no probó que existiera una indebida destinación del bien inmueble, puesto que no existía plena certeza de que aquél fuera utilizado por las denominadas CONVIVIR. Agregó que el daño ocasionado al edificio Santo Domingo fue producto de un atentado terrorista, situación por la que, si se pretendía la indemnización por ese hecho, la demandante debió interponer una acción de reparación directa y no una de controversias contractuales. Además, solicitó que se decretara su falta de legitimación en la causa por pasiva, en tanto que los daños alegados por el atentado terrorista eran responsabilidad de la Nación-Ministerio de Defensa Nacional (fls. 327-340 c. 1).

La parte actora y el Ministerio Público guardaron silencio en esta etapa procesal.

**La sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia del 30 de agosto de 2010, el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Segunda de Decisión, declaró la responsabilidad contractual del Municipio de Medellín en los siguientes términos (f. 389 a 418, c. ppl):

*PRIMERO: Se declara que el MUNICIPIO DE MEDELLÍN es responsable de haber omitido el cumplimiento de las obligaciones contractuales, con ocasión del contrato de arrendamiento suscrito con la Sociedad Inversiones La Sorpresa S.A., sobre parte del Inmueble conocido como Edificio Santo Domingo ubicado en la calle 53 # 51-42, específicamente de haber devuelto las instalaciones objeto del inmueble en las condiciones en que se le habían entregado por virtud del contrato de arrendamiento.*

*SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el MUNICIPIO DE MEDELLÍN debe pagar a título de cánones de arrendamiento, por la imposibilidad de usufructo de las instalaciones arrendadas, la suma de CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO* (sic) *PESOS ($4.139.458.oo), suma que será actualizada conforme a la fórmula actuarial presentada en la parte motiva de esta sentencia, al momento de la devolución real de dicha suma de dinero.*

*TERCERO: Se niegan las demás pretensiones.*

*CUARTO: Se ordena la aplicación de los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo.*

*QUINTO: No hay lugar a condena en costas*.

La decisión del *a-quo* obedeció a que, en primer lugar, desestimó las excepciones de i) caducidad de la acción, por considerar que la demanda fue oportuna; y ii) pleito pendiente o prejudicialidad, porque consideró que el proceso de reparación directa por los mismos hechos, se instauró únicamente para solicitar la reparación por los daños causados en el sótano y en el primer piso del edificio Santo Domingo –también de propiedad de la demandante-, y en el *sub examine* se controvertía una responsabilidad de índole eminentemente contractual, por *“otros pisos”.*

En segundo lugar, consideró que el Municipio de Medellín incumplió el contrato de arrendamiento, al no verificar que al bien inmueble se le diera la destinación acordada y en su lugar, permitir que en él funcionaran entidades como las Convivir, propiciando así que se produjeran hechos como el atentado terrorista en contra del Edificio Santo Domingo, que causó daños a la edificación, que impidieron que el bien arrendado fuera entregado en las mismas condiciones en que fue recibido al iniciar el contrato.

No obstante, estimó que si bien como consecuencia del atentado terrorista del 29 de enero de 1997 se produjeron varios daños al inmueble, y que en el dictamen efectuado el perito anotó que se había ofrecido un presupuesto para su restauración, lo cierto es que no se probó que se hubieran efectuado las obras en el edificio, especialmente en los locales sobre los cuales recaía el contrato de arrendamiento, y no era posible reconocer la suma presupuestada para la remodelación de todo el inmueble.Al respecto, consideró:

*5.9. Como consecuencia del atentado terrorista se produjeron daños en el inmueble, en todos los pisos de la edificación de cuatro pisos, como se colige de la prueba señalada en el numeral anterior.*

*5.10. De los daños, el dictamen de perito anota que se ofreció un presupuesto para la restauración del inmueble, que obra en los folios 192 y 193, pero no se prueba que se hubiera efectuado tal remodelación, sobre todo y de manera específica en los locales sobre los cuales recaía el contrato de arrendamiento, porque como bien lo advirtió la apoderada del Municipio de Medellín, no se trata de una acción de reparación directa, sino una contractual, por razón del contrato de arrendamiento. Por tanto, no es posible reconocer la suma presupuestada para la remodelación de todo el inmueble. De otro lado el perito da cuenta que en el sitio donde se encuentra el Edificio Santo Domingo, posteriormente fue transformado (…), además de recalcar que cambió de propietarios por virtud del contrato de compraventa (…).*

*Naturalmente parte del inmueble, que fue el objeto del arrendamiento al Municipio de Medellín, no pudo seguir siendo usufructuado durante el tiempo en que permaneció sin la restauración de éste y hasta que finalmente lo vendió la parte demandante, conforme lo hace ver el perito. En este orden el canon de arrendamiento era de (…) ($2.069.729.oo) mensuales y los periodos dejados de percibir por las condiciones calamitosas en que se devolvió el inmueble fueron del 2 de diciembre de 1998 hasta que el inmueble fue vendido, esto es el 11 de febrero de 2009* (sic)*, es decir dos meses de arrendamiento (…).*

*(…) 5.16. Pero si bien es cierto, se comprueba irregularidades que son predicables del Municipio de Medellín, la obligación sólo recae en cuanto al pago de los cánones dejados de percibir, tal como se analiza anteriormente. En lo que hace a la depreciación del edificio, esta no fue comprobada. El perito analiza lo que debía haberse invertido en el edificio para su funcionamiento ideal y su usufructo, pero no muestra que además de la depreciación natural del inmueble, al efectuarse la compraventa del bien inmueble, hubiera incidido el atentado. De otro lado, se reitera, en este proceso se debatieron las obligaciones contractuales, pero no más allá, al confundirlas con el proceso de Reparación Directa.*

*Si bien es cierto, el inmueble en lo que hace al objeto del contrato de arrendamiento, no fue devuelto en las condiciones exigidas conforme a las obligaciones contractuales, también es cierto, que el no usufructo de los cánones es lo que puede ser reconocido, durante el tiempo en que el inmueble estuvo en cabeza de la sociedad demandante, en calidad de propietaria.*

**4.- El recurso de apelación**

La parte actora interpuso recurso de apelación en contra de la providencia de primera instancia, en el cual solicitó que le sean reconocidos los daños morales y los materiales tasados por el perito, accediendo así a todas las pretensiones de la demanda, toda vez que en virtud del incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, es decir el Municipio de Medellín, el inmueble dado en arrendamiento no fue devuelto en el mismo estado en que fue entregado, sino en tal grado de deterioro, que se produjo su desvalorización, y que ese valor de los perjuicios fue determinado por el perito, en relación con los pisos que le fueron arrendados al Municipio de Medellín, basando la depreciación del inmueble por semidestrucción, en el valor de las mejoras que debieron realizarse a tales pisos, aplicando el método de reposición, para lo cual tuvo en cuenta toda la documentación y las pruebas que reposan en el expediente, razón por la cual, el apelante consideró que el dictamen pericial estuvo mal valorado en la sentencia del Tribunal *a-quo*.

Agregó que el acto terrorista también afectó gravemente a las demandantes socias de la empresa arrendadora, pues fueron privadas de su medio de subsistencia, que era el restaurante La Sorpresa que allí funcionaba, y de la renta de los locales del edificio, que tuvieron que vender por menos valor que el que debía tener, si no hubiera estado tan deteriorado por causa del atentado terrorista.

**Trámite en segunda instancia**

El recurso fue admitido por esta Corporación el 11 de abril de 2011 (fl. 443 c. ppal) y, en providencia de 9 de mayo de ese mismo año (fl. 445 c. ppal), se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión y al Ministerio Público para que rindiera su concepto, oportunidad en la que sólo intervino la parte demandante, quien reiteró los argumentos expuestos en oportunidades anteriores, pero agregó que se le habían vulnerado sus derechos fundamentales, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y la Convención Americana de Derechos Humanos, entre otros, porque en primera instancia se concluyó que en el inmueble estaban funcionando las Convivir, y por lo tanto hubo un comportamiento culposo del Municipio de Medellín, pero que no había daños (fl. 446, c. ppal).

**CONSIDERACIONES**

**1.- Competencia**

La Sala es competente para conocer del presente asunto en razón del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia proferida el 30 de agosto de 2010 por el Tribunal Administrativo de Antioquia, en proceso con vocación de doble instancia ante esta Corporación[[2]](#footnote-2), en virtud de lo dispuesto por el artículo 129 del C.C.A, modificado por el artículo 37 de la Ley 446 de 1998 y el artículo 75 de la Ley 80 de 1993, de acuerdo con el cual la jurisdicción competente para conocer de las controversias generadas en los contratos celebrados por las entidades estatales, es la jurisdicción contencioso administrativa, y dado que en este caso el contrato en el que se origina la controversia se suscribió entre un particular y el Municipio de Medellín, Antioquia, es dable concluir que esta jurisdicción es la competente para asumir el conocimiento de la demanda instaurada en su contra.

**2.- Legitimación en la causa**

La legitimación en la causa, como presupuesto procesal de la sentencia, consiste en la participación de demandante y demandado en la relación jurídica sustancial que dio origen a la controversia judicial. Es decir, que tanto quien ejerció el derecho de acción mediante la presentación de la demanda, como aquella persona contra quien se dirigió la misma, hacen parte de la situación de hecho que la motivó. O dicho en otras palabras, que *“(…) el demandante es titular del interés jurídico objeto del litigio, y el demandado, es aquel de quien se podría exigir lo que se pide en la demanda, porque teniendo en cuenta su posición en la referida relación sustancial, sería el llamado a responder, razón por la cual, les asiste el derecho a que el juez decida sobre la controversia, bien sea a favor de la parte demandante, acogiendo sus pretensiones o de la parte demandada, negándolas. Dicho de otro modo, son los hechos en torno a los cuales gira el litigio y la participación de las partes en los mismos, los que determinan su legitimación”[[3]](#footnote-3).*

En el presente caso, en virtud del contrato de arrendamiento del que fueron parte, están legitimados tanto por activa como por pasiva, la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., que actuó como arrendadora, y el Municipio de Medellín, en su calidad de arrendatario, respectivamente.

Ahora bien, se observa que la demanda fue presentada no sólo por la sociedad contratista, sino también por personas naturales: Judith González González, María Ruby González de Falla, Omaira González González y Silvia Margarita González González, que alegaron su condición de socias de dicha persona jurídica, y adujeron pretensiones propias, como fue la indemnización de perjuicios morales para cada una. Y en el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de primera instancia, nuevamente se hizo alusión a las pretensiones de estas demandantes, que, según allí se afirmó, con ocasión del acto terrorista que afectó el inmueble objeto del contrato de arrendamiento en cuestión, se vieron afectadas económica, psicológica y socialmente, pues perdieron su medio de vida, fueron llevadas a la quiebra total y se vieron privadas del derecho al mínimo vital (f. 455, c. ppl.).

Al respecto, la Sala considera que las señoras Judith González González, María Ruby González de Falla, Omaira González González y Silvia Margarita González González, carecen de legitimación en la causa por activa, toda vez que no fueron parte del contrato en torno al cual gira la controversia, calidad que exige la ley (art. 87, CCA) para incoar la acción de controversias contractuales:

***ARTÍCULO******87.* (**[Modificado por el art. 17, Decreto Nacional 2304 de 1989](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6542#1). [Modificado por el art. 32, Ley 446 de 1998](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3992#1)).*De las controversias contractuales. Cualquiera de las partes de un contrato estatal podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad y que se hagan las declaraciones, condenas o restituciones consecuenciales, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento y que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios y que se hagan otras declaraciones y condenas (…).*

La única excepción que contempla la norma y que permite que personas distintas a los contratantes incoen la acción de controversias contractuales, es la concerniente a la pretensión de nulidad absoluta del contrato, tal y como lo dispone el inciso tercero de la norma, que de todas maneras exige que exista un interés directo en dicha declaración: *“El Ministerio Público o cualquier tercero que acredite un interés directo podrá pedir que se declare su nulidad absoluta (…)”.*

Es claro entonces, que para elevar pretensiones de incumplimiento contractual, como las que se aducen en la demanda que dio origen al presente proceso, y de las que se derivan las pretensiones indemnizatorias a favor de los demandantes, se requiere, sin lugar a dudas, haber hecho parte del negocio jurídico que se cuestiona, y no resulta suficiente ser socio de la persona jurídica contratante o contratista, puesto que es clara la individualidad e independencia que existe entre unos y otros, siendo dicha persona jurídica, titular de derechos y obligaciones independientes de los de los socios individualmente considerados.

En consecuencia, dado que se trata de una cuestión respecto de la cual el juez debe pronunciarse aún de oficio, inclusive cuando se trata del recurso de apelación interpuesto por una sola de las partes[[4]](#footnote-4), procederá la Sala a declarar la falta de legitimación en la causa advertida.

**3.- Oportunidad de la demanda**

Como ya se dijo, la demanda fue presentada en ejercicio de la acción de controversias contractuales el 19 de diciembre de 2000, y en ella se pidió que se declarara el incumplimiento del contrato de arrendamiento, celebrado por las partes el 2 de abril de 1996, con una duración de un año, por lo que finalizaría el 2 de abril de 1997.

Ahora bien, se advierte que según la demanda, el contrato se prorrogó por el mismo término inicial, dos veces: del 2 de abril de 1997 al 2 de abril de 1998, y de esta última fecha, hasta el 2 de abril de 1999.

No obstante, la Sala no encontró en el plenario prueba alguna de que tales prórrogas se hubieran suscrito por las partes[[5]](#footnote-5), por lo que, teniendo en cuenta la solemnidad que revisten los negocios jurídicos regidos por la Ley 80 de 1993[[6]](#footnote-6), si el contrato o sus adiciones o prórrogas no constan por escrito, jurídicamente no existen.

La anterior circunstancia no varía por el hecho de que la entidad estatal hubiera continuado cancelando el “canon de arrendamiento” aún después de vencido el plazo pactado en el contrato, pues tal actuación no suple la exigencia legal de que las prórrogas consten por escrito, e impide afirmar que las mismas operaron por *“ministerio de la ley”,* con fundamento en lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 2014 del Código Civil[[7]](#footnote-7), pues las normas de contratación estatal son especiales y priman sobre las normas del derecho privado, toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, *“Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2271o del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley”.*

En consecuencia, en el presente caso, el contrato de arrendamiento celebrado entre el Municipio de Medellín y la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., se terminó el 2 de abril de 1997, tal y como expresamente lo anunció la entidad a través de la Secretaría de Hacienda, en oficio del 20 de diciembre de 1996, dirigido a la sociedad Inversiones la Sorpresa Ltda. (fl. 53, c. 1):

*Dado que el contrato de arrendamiento N° 11 de 1996, celebrado entre Inversiones la Sorpresa Ltda. y el municipio de Medellín, cuyo objeto es el inmueble ubicado en la calle 53 # 51-42, 2°, 3° y 4° piso terminará el 2 de abril de 1997 y la administración ya no requiere más el inmueble le solicitamos informarnos a la mayor brevedad posible (…) que día a partir de la culminación del contrato puede hacerse la entrega del inmueble.*

*Lo anterior atendiendo las disposiciones consagradas en el Código Civil y en el contrato en mención en el parágrafo de la cláusula tercera.*

Queda claro entonces, que el Municipio de Medellín no tenía intención alguna de prorrogar el contrato y así se lo dejó saber oportunamente al arrendador, que se dio por enterado y anunció que recibiría el inmueble en el estado en el que había sido entregado, pero que, mientras la entrega no se hiciera efectiva, esperaba que el municipio de Medellín continuara pagando el canon de arrendamiento (fls. 91 y 240, c. 1).

Ahora bien, teniendo en cuenta que se trataba de un contrato de tracto sucesivo, de acuerdo con lo establecido por los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993, el mismo debía ser liquidado, de común acuerdo entre las partes, dentro de los cuatro meses siguientes a su terminación y si ello no era posible, de manera unilateral por la entidad[[8]](#footnote-8), lo cual debía llevarse a cabo, según la jurisprudencia, dentro de los 2 meses siguientes al vencimiento del plazo para la liquidación bilateral. En el presente caso, el contrato no fue liquidado una vez finalizó su plazo de ejecución, ni de común acuerdo ni unilateralmente por la entidad.

Por otro lado, se observa que, para efectos de contabilizar el término de caducidad de la acción, debe tenerse en cuenta que, para la época en que se terminó el contrato y debió liquidarse, 2 de abril de 1997, estaba vigente el artículo 55 de la Ley 80 de 1993, que disponía:

*&$**ARTÍCULO 55. DE LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL. La acción civil derivada de las acciones y omisiones a que se refieren los artículos 50721, 51722, 52723 y 53[[9]](#footnote-9)724 de esta ley prescribirá en el término de veinte (20) años, contados a partir de la ocurrencia de los mismos. La acción disciplinaria prescribirá en diez (10) años. La acción penal prescribirá en veinte (20) años.*

Dado que en el *sub-lite* las pretensiones estuvieron orientadas a obtener la declaratoria de responsabilidad contractual de la entidad demandada por incumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, es claro que la contabilización del término de caducidad de la acción debe efectuarse teniendo en cuenta la anterior disposición, es decir, que era de 20 años, contados a partir del incumplimiento del deber de liquidar el contrato, el cual se produjo el 2 de octubre de 1997, es decir 6 meses después de la terminación del plazo de ejecución contractual.

De acuerdo con lo anterior, y dado que la demanda fue presentada el 19 de diciembre de 2000[[10]](#footnote-10), resulta evidente que la acción no estaba caducada.

**El problema jurídico**

Teniendo en cuenta los hechos probados y el contenido del recurso interpuesto por el apelante único, deberá la Sala establecer si hay lugar a reconocer todos los perjuicios pedidos en la demanda a favor de la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., teniendo en cuenta que, respecto de las demás demandantes, se concluyó su falta de legitimación en la causa.

En efecto, el recurso de apelación interpuesto por la parte actora está encaminado únicamente a que se modifique la sentencia de primera instancia en lo que respecta a los perjuicios reconocidos, en tanto que en la impugnación discutió en concreto sobre elincumplimiento del contrato y su consecuente indemnización, específicamente por *“no haber devuelto las instalaciones objeto del inmueble en las condiciones en que se les habían entregado por virtud del contrato de arrendamiento”,* y además, alegó que el atentado terrorista había ocasionado perjuicios inmateriales a los socios de Inversiones La Sorpresa Ltda. (fls. 420 a 430, c. ppal).

El apelante sostuvo que se había producido el incumplimiento por la vulneración de las obligaciones de usar y gozar la cosa arrendada según los términos o espíritu del contrato; velar por la conservación de la cosa; pagar el precio o renta y restituir la cosa arrendada a la finalización del contrato. Dicha argumentación la dirigió en el sentido de tener por probada la devaluación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Lo anterior obliga a destacar que el recurso de apelación se encuentra limitado a los puntos indicados, razón por la cual la Sala debe abstenerse de emitir pronunciamiento alguno en relación con otros aspectos por carecer de competencia para ello, de conformidad con la parte inicial del artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, que indica: *“La apelación se entiende interpuesta en lo desfavorable al apelante y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla”.*

En ese sentido, a través del recurso de apelación se ejerce el derecho de impugnación contra una determinada decisión judicial, por lo cual corresponde a los recurrentes confrontar los argumentos que el juez de primera instancia presentó para tomar su decisión, con sus propias consideraciones, para efectos de solicitarle al juez de superior jerarquía funcional que decida sobre los puntos o asuntos que se plantean ante la segunda instancia.

Bajo ese contexto, el recurso de apelación que se ha planteado en este caso, para efectos de su resolución, se ha de entender limitado a los aspectos indicados previamente, consideración que cobra mayor significado en el *sub lite,* si se tiene presente que el incumplimiento decretado en primera instancia no fue controvertido, por lo que ninguna precisión se efectuará en relación con los elementos que configuran la responsabilidad de la entidad por esa causa, ni respecto de las pretensiones que resultaron denegadas y no fueron apeladas, pues se trata de puntos de la *litis* que han quedado fijados con la decisión que profirió el Tribunal *a quo*[[11]](#footnote-11).

Así las cosas, la Sala, en su condición de juez de la segunda instancia, procederá a examinar y a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, claro está, en lo circunscrito al objeto de este, teniendo en cuenta que fue apelante único y que, por lo tanto, no podrán afectarse desfavorablemente las condenas impuestas en primera instancia a su favor.

**Los perjuicios**

Como ya se dijo, el Tribunal *a-quo,* luego de declarar el incumplimiento contractual de la entidad demandada,la condenó a indemnizar los perjuicios que encontró probados, en los siguientes términos:

*SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el MUNICIPIO DE MEDELLÍN debe pagar a título de cánones de arrendamiento, por la imposibilidad de usufructo de las instalaciones arrendadas, la suma de CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO* (sic) *PESOS ($4.139.458.oo), suma que será actualizada conforme a la fórmula actuarial presentada en la parte motiva de esta sentencia, al momento de la devolución real de dicha suma de dinero.*

La apelante, insistió en que se le debían reconocer los perjuicios materiales derivados del hecho de que el inmueble dado en arrendamiento no fue devuelto en el mismo estado en que fue entregado, sino en tal grado de deterioro, que se produjo su desvalorización, perjuicios que fueron tasados por el perito, con fundamento en las mejoras que se debieron efectuar a los pisos arrendados, aplicando el método de reposición. Al respecto, afirmó:

*Baso mi inconformidad con la sentencia de primera instancia en los siguientes argumentos:*

*Analizaremos las obligaciones del MUNICIPIO DE MEDELLÍN y el valor de los daños, que debe pagar al demandante, como consecuencia de la sentencia, que declara que el MUNICIPIO DE MEDELLÍN, es responsable de haber omitido el cumplimiento de las obligaciones contractuales con ocasión del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., (…) específicamente de no haber devuelto las instalaciones objeto del inmueble en las condiciones en que se les habían entregado por virtud del contrato de arrendamiento.*

*(…)*

*B) EL DAÑO.*

*Lo primordial para definir el valor comercial de una propiedad raíz, son sus características, su ubicación y todo lo que esta última implique, el precio que se paga por los inmuebles del entorno, el tipo de zonas que rodean el inmueble, su antigüedad* ***y el estado de conservación, son los parámetros más útiles para deducir su valor real.***

*Dentro de los factores que afectan negativamente el valor comercial, es que, el inmueble se encuentre en malas condiciones y más un edificio objeto de un atentado terrorista el cual quedó en ruinas (…).*

*El estado de conservación del edificio es muy importante para valorar el inmueble (…). Si el inmueble es viejo y está en ruinas y no se han hecho las mejoras, el propietario debe bajar el precio de su inmueble. (…) Y más en el caso concreto en donde se estaba vendiendo un edificio en ruinas. Pero unas mejoras recientes incrementarían de manera notable el valor.*

*El estado de conservación del inmueble es fundamental para fijar su valor (…).*

*Si se consulta en la lonja de propiedad raíz de Medellín, se sabe que para realizar un avalúo, existen los métodos para medir el valor comercial de un inmueble y su depreciación (…).*

*El primer método, es el de la comparación de mercados, y se basa en la oferta y la demanda.*

*Un segundo método, que es el método de capitalización de rentas o ingresos (…).*

*Un tercer método es llamado el de costo de reposición y es el más recomendado para las construcciones, según los expertos.*

*El cuarto método es el residual y normalmente se usa para el terreno (…).*

***Cálculo de la Depreciación en Bienes Inmuebles***

*(…).*

*Si bien es importante saber de que se tratan, son los especialistas en calcular el valor quienes están llamados a aplicar fórmulas y comprobar sus ejercicios. Para el juez, y las partes, lo primordial es que se exija que cuando hagan el cálculo de la depreciación de un bien inmueble, exista un informe que sustente el valor resultante.*

*La depreciación del inmueble, es el valor de las mejoras que debieron efectuarse en los pisos arrendados al MUNICIPIO DE MEDELLÍN. Si estas mejoras se hubieran efectuado, la venta del edificio, hubiera sido por un valor muy considerable.*

*Con un estudio juicioso del dictamen pericial se concluye que este no versa sobre la totalidad de los pisos, que integraban el edificio Santo Domingo, sino únicamente sobre la depreciación de los pisos segundo, tercero y cuarto, arrendados por los demandantes al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, puesto que ellos quedaron semidestruidos, y fue por ello que para cuantificar el monto de los perjuicios materiales causados, el perito al emitir su dictamen basa, la depreciación del inmueble por semidestrucción, en el valor de las mejoras que debieron efectuarse en los pisos arrendados al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, aplicando así el método de reposición.*

*(…) Cuando la metodología del avalúo utiliza un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. Y eso fue lo que hizo el perito. Aplicó un método para avaluar los perjuicios materiales. Y para aplicar ese método, estudió el expediente (…).*

*(…) En el presente caso, el Juez de Primera instancia, con un análisis confuso, contradictorio, y sin conocimiento de la técnica de la actividad de un avaluador de la propiedad raíz, desestima el valor probatorio del dictamen del perito, desconoce las pruebas de los daños y lo que es más grave desconoce que mediante un proceso contractual se pueden solicitar unos daños.*

*(…) el Juez de Primera instancia parte de un error al afirmar que el presupuesto para la restauración del inmueble (…), es de todo el inmueble. Esto es falso, de la lectura del documento se ve claramente que es un presupuesto de los daños ocasionados a los pisos arrendados al Municipio de Medellín (…).*

*También es incomprensible, que el Juez de primera instancia, desestime la prueba del peritazgo, al manifestar que no se prueba que se hubiera efectuado tal remodelación, en los pisos sobre los cuales recaía el contrato de arrendamiento (…).*

*No es lógico exigir a la parte demandante, que para probar los daños, debía realizar las obras de remodelación en los pisos arrendados (…).*

*Lo que sí es evidente, es que si los arreglos hubieran sido efectuados en los pisos arrendados, el edifico tomaría un mayor valor, esto es, el edificio no hubiese tenido una depreciación mayor y como consecuencia de ello se hubiera vendido por un mayor valor, o no se hubiera vendido, porque daría una renta. No es lo mismo vender un edificio en RUINAS a vender un edificio en buenas condiciones, como cuando se les entregó en arrendamiento al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, gran parte del edificio.*

*(…) Por todo lo anteriormente expuesto le solicito al Honorable Consejo de Estado, se sirva reconocer los daños materiales tasados por el perito, admitiendo en su totalidad las súplicas de la demanda (…).*

**Hechos probados y análisis de la Sala**

En este punto, se recuerda que el Tribunal Administrativo de Antioquia negó el reconocimiento de los perjuicios derivados de la depreciación del inmueble, porque no se habían probado, ya que solamente se allegó un presupuesto de restauración del edificio sin probarse que se hubieran hecho las obras y, además, porque desestimó la valoración realizada por el perito, al no encontrar que en la venta del bien inmueble hubiera tenido incidencia el atentado terrorista.

La apelante considera que sí está probada la depreciación del inmueble, en tanto que pudo establecerse la disminución de su precio, por el valor por el que finalmente fue vendido el edificio. También solicitó que se tuvieran en cuenta las características, ubicación, antigüedad, y sobre todo, el estado de conservación -entre otros- del bien inmueble al momento de su venta, para lo que enfatizó que constituía un error pedirle que probara que la reconstrucción se hubiera efectuado.

Valorado en conjunto el material probatorio, ha de decirse que se encuentran acreditados los siguientes hechos, relevantes para la litis:

1. El 17 de enero de 1996, el Banco Central Hipotecario, a solicitud de la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., efectuó el avalúo # 10761 del edificio Santo Domingo, ubicado en la Cra. 52 # 53 20 y calle 53 # 51 42/58 de la ciudad de Medellín, para lo cual se realizó una visita al inmueble por el perito Diter Castrillón. En dicho avalúo, se hizo la descripción general del edificio, el cual constaba de 5 plantas y 1 sótano, tenía un estado general bueno, y se fijó su valor comercial total en el equivalente a $1.062’046.000. En relación con los pisos 2°, 3° y 4°, estableció el valor de las áreas construidas, en las siguientes sumas: $131’306.000, $56’804.000 y $56’804.000, respectivamente (fls. 177 a 191 y fls. 284 a 296, c. 1).

2. En oficio del 12 de marzo de 1997, el Municipio de Medellín requirió al director de la Asociación Comunal de Medellín para que, en su calidad de comodatario precario[[12]](#footnote-12), restituyera los pisos ocupados del inmueble ubicado en la calle 53 #51-42, para poderlo devolver a su propietario, e hizo énfasis en que como Asocomunal *“(…) tiene el bien a título de COMODATO PRECARIO la Administración Municipal conserva la facultad de pedir la cosa en cualquier momento (…)”* (fl. 93, c. 1). El 8 de abril siguiente, se celebró una *“audiencia”* entre el Municipio de Medellín y la Asocomunal, la que dio como resultado que esta asociación entregaría el inmueble, siempre y cuando se le garantizara la *“habilitación de otro inmueble, en cumplimiento del acuerdo No. 28/91”* (fls. 94 - 95 c. 1).

3. Según informe técnico elaborado el 30 de enero de 1997 por el jefe de la Sección de Ingeniería, el ingeniero del Departamento de Diseño y el geólogo del Departamento de Construcción y Sostenimiento de la Alcaldía de Medellín, el día anterior se presentó un atentado terrorista en la calle 52 con carrera 53, precisamente en el lugar donde funcionaba la Asocomunal y la Salsamentaria La Sorpresa (Edificio Santo Domingo), que dejó un saldo de 5 muertos y más de 50 heridos. En relación con los daños ocasionados a la estructura física del edificio Santo Domingo y su estado, se anotó (fl. 76 y 302, c. 1):

*(…) 2. EDIFICIO SANTO DOMINGO (ASOCOMUNAL Y LA SORPRESA)*

*Consiste en una estructura de cuatro pisos, con un mezanine entre los pisos 1 y 2, donde funcionan las instalaciones de La Sorpresa, el tercer piso era utilizado como sede de Asocomunal y el cuarto era un Laboratorio Dental.*

*Los daños fueron los siguientes:*

*2.1. Piso cuarto, apartamento 401. Laboratorio Dental (…). Presentó daños en la mampostería en un área de 4.5 metros cuadrados, una grieta horizontal de longitud 4 metros a nivel del revoque y fisuras verticales y diagonales en el descanso que separa los pisos 3 y 4.*

*2.2. Sede de Asocomunal, tercer piso. Presentó numerosos daños, los cuales se pueden resumir en:*

* *Destrucción del revoque, grieta horizontal y daños en la mampostería en un área de 5 metros cuadrados, así como ruptura de 6 celosías, caída de la puerta de acceso y de un panel de 1.75 metros cuadrados, todo esto en la oficina de recepción.*
* *La oficina de la Presidencia Número 1 presentó desplazamiento en los marcos de las ventanas y vidrios en un área de 3.24 metros cuadrados. La mampostería del costado oriental se debe demoler por completo al igual que el muro de fachada. El área total es de 8 metros cuadrados.*
* *La oficina 303, vecina de la anterior solo presentó daños en ventanería en un área de 3.24 metros cuadrados.*
* *La sede de COOPAMMIC presenta daños similares a la anterior, pero con el agravante de que los vidrios eran polarizados.*
* *Las oficinas de la Vicepresidencia y la Tesorería sufrieron ruptura de celosías en un área de 0.4 metros cuadrados.*
* *Los pasamanos entre los pisos 4 y 3, y los pisos 3 y 2 se encuentran totalmente fracturados y se recomendó su demolición total. El área afectada en los mismos es de 4 metros cuadrados.*
* *La fachada entre los pisos 4, 3, 2, resultó totalmente destruida y ya fue demolida. El área afectada es de 12.25 metros cuadrados.*

*2.3. Segundo Piso.*

*Este sector fue el más afectado ya que alojó la carga explosiva, los daños presentados fueron los siguientes:*

* *Muro del costado oriental totalmente destruido, se debe demoler por completo. El área afectada es de 42 metros cuadrados.*
* *Los baños presentaron caída del cielofalso* (sic) *en un área de 24 metros cuadrados.*
* *El muro del costado norte está totalmente desplazado, requiere demolición. El área afectada es de 5.5 metros cuadrados.*
* *Los muros internos o divisorios resultaron destruidos por completo. En total un daño en mampostería de 87.5 metros cuadrados.*
* *La mampostería del costado nororiental resultó igualmente averiada, en un área de 63 metros cuadrados, así como la mampostería que separa el mezanine del primer piso, en un área de 31.5 metros cuadrados.*
* *La reja de acceso a la salsamentaria se vió afectada en un 25%, se despegó por la onda explosiva en un área de 45 metros cuadrados.*

*3. CONCLUSIONES.*

*Luego de llevar a cabo una revisión completa tanto de la estructura física de la Salsamentaria La Sorpresa como del edificio Avenida Greiff, podemos concluir que gracias a la excelente técnica constructiva de estos inmuebles, los daños a nivel estructural fueron mínimos, los cuales se resumen en elementos no estructurales como son muros divisorios no estructurales, puertas, ventanas, celosías, enchapes, reja de acceso, paneles y cielorasos. Por lo tanto consideramos que a pesar de la fuerte carga explosiva, el edificio no presenta peligro inminente de colapso.*

*Una primera evaluación de los daños sufridos por la planta física nos acerca a la suma de 60 millones de pesos (…)*.

4. El 4 de febrero de 1997, el Municipio de Medellín certificó que el Edificio Santo Domingo[[13]](#footnote-13), de propiedad de la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., resultó afectado con el atentado terrorista de 29 de enero de ese mismo año y sufrió daños en *“muros divisorios, puertas, ventanas, celosías, enchapes, reja de acceso, paneles y cielorasos, según consta en el informe presentado por la comisión técnica del SIMPAD”* (fl. 82, c. 1).

5. El 12 de febrero de 1998, el Departamento de Bomberos de Medellín expidió constancia respecto de la atención por parte de esa entidad, del atentado terrorista, causado por una *“bomba”* ubicada en la carrera 52 con calle 53, en el que resultaron afectados *“varios locales, entre los que figuran restaurante La Sorpresa y Asocomunal (…)”* (fls. 117 y 283, c. 1).

6. El inmueble objeto del contrato de arrendamiento entre el Municipio de Medellín y la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., continuó en poder de Asocomunales hasta el mes de noviembre de 1998.

6.1. Al respecto, obra solicitud de conciliación prejudicial entre el Municipio de Medellín y Asocomunales, para lograr la terminación del contrato de comodato precario y la devolución de las oficinas entregadas a este título, solicitud en la que el municipio manifestó que a la fecha, 2 de junio de 1998, no se había cumplido por parte del comodatario con la entrega del inmueble al Municipio de Medellín, para que éste pudiera devolvérselo a su propietario. Llevada a cabo la conciliación, fue improbada por el Tribunal Administrativo de Antioquia mediante auto del 22 de octubre de 1998 (f. 104 y 122, c. 1).

6.2. El 30 de noviembre de 1998, el Municipio de Medellín celebró contrato de arrendamiento con la señora Berta Inés Echavarría de Toro, sobre un bien inmueble que, de acuerdo con el contrato, tendría como destinación el funcionamiento de la sede de la Asociación Comunal de Juntas del Municipio de Medellín Asocomunal (f. 405, c. 2).

6.3. También siguió funcionando allí la Asociación Convivir para la Educación, la Paz y la Libertad AC-EPAL[[14]](#footnote-14), de acuerdo con la certificación expedida el 11 de noviembre de 1998, por el Subsecretario de Apoyo Jurídico de la Gobernación de Antioquia, en la que se da como dirección actual de dicha organización, la calle 53 51-42, segundo piso (f. 121, c. 1).

7. El 4 de noviembre de 1998, el Municipio de Medellín le comunicó al gerente de Inversiones La Sorpresa Ltda. que, terminado ese mes, le estaría haciendo entrega del inmueble de su propiedad, ubicado en la calle 53 51-42. Dicha sociedad respondió que estaba dispuesta a recibir el inmueble una vez se terminara el contrato de arrendamiento[[15]](#footnote-15), y que el mismo debía ser entregado “*totalmente reparado, esto es, en perfectas condiciones”* (f. 128 y 129, c. 1).

8. Obra en el expediente, un *“Acta de Entrega del Inmueble ubicado en la calle 53 No. 51-42 (La Sorpresa)”* sin fecha*,* suscrita únicamente por el abogado de Bienes Inmuebles del Municipio de Medellín, en la que se consignó que este se había reunido con representantes de la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., a quienes se les hizo entrega del inmueble y sus llaves[[16]](#footnote-16); así mismo, que dichos representantes *“anotan que el edificio presenta daños estructurales y físicos a raíz de la bomba puesta en él, manifestando además que el contrato no se encuentra vencido”,* con lo que no estuvo de acuerdo el funcionario, quien, además, manifestó que la parte técnica sería calificada posteriormente, cuando se efectuara la correspondiente reclamación por parte de los apoderados de La Sorpresa Ltda. (f. 130, c. 1).

9. Mediante documento del 24 de noviembre de 1998, a solicitud de la gerente de Inversiones La Sorpresa Ltda., Ámbito Arquitectónico - Juan Carlos Montealegre M., realizó la cotización de lo que costarían el diseño y restauración del Edificio Santo Domingo, y se refirió al costo de la reconstrucción de *“los pisos 3°, 4°, escaleras, fachada y exteriores”* de dicho edificio, lo que arrojó un valor de $125’817.475. Consignó que: *“Este presupuesto fue elaborado a petición de la doctora Judith González para conocer el valor de la reconstrucción de los pisos tercero y cuarto, escaleras, fachada y exteriores del Edificio Santo Domingo”* (fls. 192 y193, c. 1).

10. Mediante oficio del 25 de enero de 1999, Inversiones La Sorpresa Ltda., le presentó reclamación al Municipio de Medellín, por los daños sufridos por el Edificio Santo Domingo, por causas imputables al incumplimiento contractual de la entidad, y le informó el valor establecido por Ámbito Arquitectónico - Juan Carlos Montealegre M., para la restauración del inmueble, que le pidió tener en cuenta para la liquidación del contrato (f.131, c. 1).

11. El 11 de febrero de 1999, se efectuó la venta del Edificio Santo Domingo, de propiedad de la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., a los señores Carlos Alberto, Luz Marina y María Victoria Salazar Jaramillo, por un valor de $524’806.000, tal como consta en la Escritura Pública No. 532 de esa fecha, que obra en el expediente, la cual fue debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-28293, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín Norte (fls. 9 y 26 a 29, c. 1).

**12. Dictamen pericial**

En la demanda se pidió el decreto de un dictamen pericial, en los siguientes términos:

*“(…) para estimar la depreciación del bien inmueble ubicado en esta ciudad en la Carrera 52 Número 51-42, 51-58 y 53-20, Edificio Santo Domingo. Se anota en este punto que los peritos tendrán en cuenta al momento de valorar la depreciación del inmueble los siguientes elementos:*

* *El avalúo del doctor Diter Castrillón*
* *El presupuesto de Juan Carlos Montealegre*
* *Los video casette que dan cuenta de la destrucción del inmueble, los cuales se anuncian desde ya y serán entregados en su debida oportunidad[[17]](#footnote-17).*
* *El valor histórico y comercial del inmueble, teniendo muy presente que este hace parte integrante de la zona denominada la plazoleta de las esculturas de Botero.*
* *El precio de venta del inmueble.*

El Tribunal Administrativo de Antioquia decretó la prueba y designó como perito al señor René Abadía Urrutia, quien aceptó el cargo como auxiliar de la justicia[[18]](#footnote-18); según la papelería pre impresa en la que presentó dicha aceptación, se trata de un abogado especializado en Derecho Penal Militar, que atiende Civil, Laboral y Familia, y la defensa en Consejos de Guerra, con T.P. 4279 del C.S.J. (f. 253 y 263, c. 1).

El 1° de octubre de 2003, el señor René Abadía Urrutia, presentó escrito en el cual se limitó a manifestar que el dictamen decretado *“adolecía de un error sustancial”*, por cuanto, en su inspección, no encontró el edificio Santo Domingo en la dirección suministrada, lo que hizo *“improcedente* *la valoración comercial del bien inmueble”* (fls. 267 y 268, c. 1).

El Tribunal ordenó correr traslado *“del dictamen pericial”* rendido. En escrito del 17 de octubre de 2003, la parte actora manifestó que, en realidad, no hubo dictamen, y que las razones por las que el experto no emitió concepto eran inaceptables, en la medida en que en el expediente obraban suficientes elementos de prueba sobre la existencia e identificación del inmueble objeto de la experticia pedida. Además, mencionó que, por el principio de unidad de la prueba, el peritaje solicitado era de los *“denominados históricos”,* que debía basarse en las pruebas obrantes en el proceso, como el *“avalúo del doctor Diter Castrillon, el presupuesto de Juan Carlos Montealegre, los video cassette que dan cuenta de la destrucción del inmueble, el valor histórico y comercial del inmueble y el precio de venta”* (fls. 270 a 273, c. 1).

El 29 de enero de 2004, el perito designado presentó lo que denominó *“aclaración”* de su dictamen, y mencionó que fue imposible realizar una visita técnica al inmueble, por lo que, para su experticia, tuvo en cuenta los documentos obrantes en el expediente. Como conclusiones, el experto mencionó que el presupuesto para la reconstrucción del edificio, era el equivalente a $125’817.475, valor que debía actualizarse, y que obtuvo bajo los siguientes criterios y pruebas (fls. 308 a 313, c. 1):

*Teniéndose en cuenta que la experticia, como ya se dijo, bajo las circunstancias específicas no fue posible hacerse bajo una inspección directa al inmueble por medio del cual se pudiera tasar los daños y perjuicios con base en cotizaciones donde se incluyan materiales y mano de obra a precios de hoy; debe entonces basarse el peritaje en los documentos obrantes en el expediente que nos den una idea clara sobre el modo de determinar una suma que en verdad corresponda a un justo resarcimiento de perjuicios.*

*Bajo los conceptos que nos ofrece la jurisprudencia y doctrina nacional; lo daños materiales clasificados en daño emergente y lucro cesante buscan básicamente reconocer al perjudicado una suma que contenga el valor necesario para reparar la cosa a punto de restablecer su estado normal a la época anterior a la ocurrencia de los hechos. Por otra parte busca resarcir la suma que corresponda a los frutos del bien en el tiempo que transcurre mientras es reparada la cosa.*

*El avalúo elaborado por la firma Diter R. Castrillón e hijos Ltda.(…) y el precio de venta fijado por las partes dentro del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 532 (…) otorgada (…) el 11 de febrero de 1999; no se constituyen en documentos probatorios suficientes para determinar una depreciación del bien. Lo anterior por las razones que se enuncian: 1- El avalúo presentado por la firma Diter R. Castrillón e hijos Ltda., está fijado teniéndose como objeto del mismo toda la edificación, es decir, no solo lo ocupado por ASOCOMUNAL y la asociación CONVIVIR; sino que incluye, además, la parte del bien que ocupara el establecimiento de comercio “La Sorpresa”. Por otra parte es conocida la costumbre comercial de que en el contrato de promesa de compraventa se pacte el precio real y que en la escritura pública que solemnice dicha promesa se determine un precio catastral con el fin de no hacer más oneroso el otorgamiento. Otro punto a tocar es el que la depreciación del bien del cual se trata se ha de entender recobrado mediante su restauración por cuanto su ubicación es al fin de cuentas inmodificable.*

*(…)*

*CONCLUSIONES*

*Para tasar los daños y perjuicios, en lo que toca con el daño emergente, se ha de considerar el presupuesto para la reconstrucción del edificio con posterioridad al siniestro elaborado por la empresa Ámbito Arquitectónico (…) el que arroja un valor de CIENTO VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M.L. ($125’817.475,oo) indexados desde la fecha del siniestro 29 de enero de 1997 al 31 de diciembre de 2003, último IPC reportado. De allí en adelante deben liquidarse los intereses civiles del 6% efectivo anual, hasta su efectiva cancelación.*

La parte demandada presentó objeción por error grave del dictamen, consistente, según su criterio, en que este parte del hecho de que se trata de una acción de reparación directa y no de una contractual, como fue la que se ejerció en el *sub-lite,* al valorar y tasar los daños y perjuicios para la reconstrucción del edificio donde desarrollaba su objeto la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda. Y tratándose de una acción contractual, no era viable el pronunciamiento pericial sobre los costos de la reconstrucción del edificio, pues para ello se tramitó un proceso de reparación directa, que fue fallado por el Tribunal de Antioquia el 14 de agosto de 2003, negando las pretensiones. Agregó que no era cierto tampoco, que el contrato de arrendamiento se hubiera prorrogado hasta el 2 de abril de 1999 y, por ello, objetó la estimación realizada por este concepto (f. 315, c. 1).

13. La sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., inició un proceso de reparación directa en contra del Municipio de Medellín, en virtud de los daños producidos en el Edificio Santo Domingo, con ocasión del atentado terrorista del 29 de enero de 1997[[19]](#footnote-19). Mediante sentencia del 26 de junio de 2014[[20]](#footnote-20), esta Corporación, en segunda instancia, decidió el recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primera instancia, denegatorio de las pretensiones, y lo revocó, declarando la responsabilidad extracontractual del Municipio de Medellín en la producción de los daños antijurídicos por los cuales se reclamó en ese proceso, por lo que accedió parcialmente al reconocimiento de los perjuicios solicitados por la demandante, en los siguientes términos:

*REVÓCASE la sentencia dictada por el Tribunal Administrativo de Antioquia, el 14 de agosto de 2003, de conformidad con las consideraciones precedentes y, en su lugar, se dispone:*

*PRIMERO: DECLÁRASE patrimonialmente responsable al municipio de Medellín por los perjuicios causados a la sociedad demandante, propietaria del restaurante “Salsamentaría La Sorpresa”, con ocasión de la explosión del artefacto de dinamita activado el 29 de enero de 1997 en el segundo piso del edificio “Santo Domingo”, ubicado en la calle 53 n.° 51-42 de la ciudad de Medellín, donde funcionaban unas asociaciones "CONVIVIR".*

*SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, CONDÉNASE al municipio de Medellín a pagar a los demandantes, como indemnización de perjuicios, las sumas de dinero que se mencionan en los siguientes acápites:*

*1. A título de indemnización de perjuicios inmateriales por daño moral, se ordena pagar a favor de cada uno de los socios de la sociedad Inversiones La Sorpresa: Judith González González (sic), Carlos Mario González González (sic), Omaira María González González (sic), María Ruby González de Falla y Silvia Margarita González, la suma equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la época de ejecutoria de la presente providencia.*

*2. A título de indemnización de perjuicios materiales por daño emergente, se ordena pagar a favor de la sociedad Inversiones La Sorpresa la suma de CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS ($181.428.941).*

*3. A título de indemnización de perjuicios materiales por lucro cesante, se ordena pagar a favor de la sociedad Inversiones La Sorpresa, la suma de SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS ($78´925.281) (…).*

De la lectura del fallo se puede apreciar que en ese proceso se solicitaba la declaratoria de responsabilidad patrimonial del Municipio de Medellín y su condena al pago de los perjuicios morales y materiales, ocasionados con la destrucción del primer piso y el sótano del Edificio Santo Domingo, así:

*PRIMERA: Declárese al municipio de Medellín, representado por su señor Alcalde Municipal, administrativamente responsable de la totalidad de los perjuicios materiales causados al sótano, primer piso con mezanine, del edificio Santo Domingo, situado en esta ciudad, en la carrera 52 n.° 51-42, 51-58 y 53-20., y de la destrucción total de los activos fijos e inventarios del establecimiento de comercio que en este inmueble funcionaba denominado SALSAMENTARIA LA SORPRESA (n.° 3)., inmueble y establecimiento comercial de la sociedad INVERSIONES LA SORPRESA LIMITADA y de los perjuicios morales causados a sus socios señores JUDITH GONZÁLEZ GONZÁLEZ, CARLOS MARIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ (sic), OMAIRA GONZÁLEZ GONZÁLEZ (sic), RUBY GONZÁLEZ DE FALLA y SILVIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ (sic).*

*SEGUNDA: Como consecuencia de la declaración anterior, se condene al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, a pagar:*

*1. Por concepto de perjuicios morales, el valor en pesos colombianos, de mil gramos oro fino, a cada uno de los demandantes.*

*2. Por concepto de perjuicios materiales se condene al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, a pagar a la sociedad INVERSIONES LA SORPRESA LIMITADA, propietaria del inmueble y del establecimiento de comercio denominado SALSAMENTARIA LA SORPRESA, las siguientes sumas:*

*a) Por daños a la planta física del primer piso, mezanine y sótano del inmueble donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado Salsamentaría La Sorpresa, la suma de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS ($ 148.482.152).*

*b) Por destrucción total de los activos fijos e inventarios de la salsamentaría La Sorpresa, la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEITISEIS MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS ($ 44.226.760);*

*c) La pérdida del GOOD WILL, entendido como buen nombre y fama comercial, en un conglomerado económico-social determinado, generador de utilidades presentes y futuras, el cual se estima en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($ 300.000.000);*

*d) La pérdida de la PRIMA POR CESION DE LOCAL, entendido generalmente como localización, esto es, representan el valor de la oportunidad para ocupar un determinado valor comercial, el cual se estima en la suma de CIEN MILLONES DE PESOS ($ 100.000.000);*

*e) La pérdida del KNOW HOW, entendido como cuenta del activo, apreciable en dinero, del conocimiento práctico sobre la manera de hacer o lograr algo con la facilidad y eficiencia, aprovechando al máximo los esfuerzos, habilidades y experiencias acumuladas en un arte o técnica, debidamente patentados, y los cuales se estiman en la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($ 200.000.000);*

*d) La suma de SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS ($71.915.770) valor de las indemnizaciones que INVERSIONES LA SORPRESA LIMITADA, tuvo que pagar a trece trabajadores que laboraban en la Salsamentaría La Sorpresa, como consecuencia del cierre obligado de este establecimiento de comercio;*

*e) El lucro cesante que lo estimamos en el 6% de las sumas indemnizadas debidamente indexadas.*

Al efectuar el análisis probatorio en la referida sentencia, se registró que las reparaciones al primer piso, sótano y el entresuelo del Edificio Santo Domingo, estaban probadas en ese proceso; no obstante, no se pudieron establecer específicamente los montos en los que incurrió la parte actora por la reparación de esos pisos, porque, de las pruebas que obraban en ese proceso, estaba acreditado que también se habían realizado reparaciones a la estructura física e hidráulica del segundo piso. Así fue narrado en ese fallo:

*Teniendo en cuenta lo anterior, si bien los medios probatorios reseñados permiten establecer que la sociedad demandante incurrió en erogaciones por estos daños, tal como lo evidencian las facturas de cobro del 13 de abril y 13 de julio de 1998 por un valor de $113.937.505 pesos (V. supra. párr.11.2.3.3), las cuales fueron cobradas por el arquitecto Montealegre, no se puede establecer con certeza que estos montos correspondan únicamente a las reparaciones locativas efectuadas a las plantas físicas donde operaba La Salsamentaría La Sorpresa, pues el citado arquitecto, en la declaración hecha bajo la gravedad del juramento, relató que también realizó reparaciones a la estructura física e hidráulica del segundo piso donde se encontraban las empresas privadas de seguridad (V. supra. párr. 4.7), perjuicios materiales que no hacen parte del libelo de la presente demanda, pues estas pretensiones indemnizatorias derivadas de un contrato de comodato celebrado entre la sociedad Inversiones La Sorpresa y el municipio de Medellín son objeto de una controversia contractual que conoce esta misma Corporación en un proceso diferente (V. supra. párr.1.8.3). Al respecto, la certificación expedida por el arquitecto constata que el valor de $148.482.152 millones de pesos corresponde al valor del diseño y restauración del edificio: “este presupuesto fue elaborado a petición de la doctora Judith González para dar a conocer los costos totales de la reconstrucción del Edificio Santo Domingo” (fl.139, c.1).*

**Análisis de la Sala**

**Cuestión previa**

En primer lugar, teniendo en cuenta que el *a-quo,* en su sentencia, no se pronunció sobre la objeción que por error grave presentó el Municipio de Medellín en contra del dictamen pericial practicado en el proceso, procede la Sala a su análisis y decisión.

Al respecto, se observa que una vez practicado el dictamen pericial decretado en el proceso, del mismo se debe correr traslado a las partes, quienes podrán solicitar aclaraciones y complementaciones y así mismo, en caso de que las mismas no sean suficientes, podrán objetar el dictamen por error grave *“(…) que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas”*, caso en el cual, podrán pedir pruebas para su demostración, debiendo el juez resolverla en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el respectivo dictamen (art. 238, C.P.C.).

Cuando la norma se refiere a error grave, está haciendo alusión a *“(…) aquel que de no haberse presentado, otra habría sido la solución o el sentido del dictamen, por haber recaído éste sobre materias, objetos o situaciones distintos de aquellos sobre los cuales debe versar la pericia o cuando el perito dictamina en sentido contrario a la realidad y de esa manera altera en forma ostensible la cualidad, esencia o sustancia del objeto analizado[[21]](#footnote-21)”.*

De acuerdo con lo anterior, no se trata de una deficiencia cualquiera que se pueda presentar en el dictamen pericial, sino que el error grave que permite la prosperidad de la objeción, de acuerdo con la cual el dictamen no podrá ser tenido en cuenta, es aquel que conduce a que el mismo tenga bases equivocadas de tal entidad o magnitud, que se cambian las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otros que no tiene; o se toma como objeto de observación y estudio, una cosa distinta de la que es materia del dictamen; *“(…) pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven (…)”[[22]](#footnote-22).*

Es claro entonces, que la objeción por error grave es distinta del cuestionamiento que se pueda hacer a la calidad del dictamen pericial, desde el punto de vista de sus apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones, es decir, del resultado de la valoración que el juez haga de la prueba practicada.

En el presente caso, se advierte que el dictamen pericial practicado en el proceso, recayó efectivamente sobre el Edificio Santo Domingo de la ciudad de Medellín, sobre el cual se pidió que se realizara la prueba, *“para estimar la depreciación del bien inmueble”,* y fue con base en la documentación que sobre dicho edificio reposaba en el expediente, que el auxiliar de la justicia efectuó su trabajo.

En consecuencia, la objeción que por error grave formuló la entidad demandada en su contra, no tiene vocación de prosperidad y debe ser desestimada, razón por la cual el dictamen pericial será valorado, lo que no significa tampoco, como se verá más adelante, que su fundamentación y razonamientos conduzcan necesariamente a aceptar sus conclusiones.

**Indemnización por los daños sufridos por el inmueble**

En su demanda y en el recurso de apelación, la parte actora se refirió tanto a la semidestrucción del inmueble y los costos de su reparación, como a la depreciación que, por causa de estos daños, sufrió el Edificio Santo Domingo, de propiedad de la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., y que se vio reflejada en el bajo valor por el que tuvo que venderlo, una vez fue devuelto por el Municipio de Medellín.

Teniendo en cuenta el acervo probatorio obrante en el plenario, lo primero que se advierte, es que, respecto del inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes: pisos segundo, tercero y cuarto del Edificio Santo Domingo, no obra prueba del inventario de entrega del bien, cuando fue tomado en arrendamiento por el Municipio de Medellín, en el que se puedan constatar las condiciones en que se hallaba para esa época.

Ahora bien, aunque con el avalúo realizado por el Banco Central Hipotecario en enero de 1996 sobre el Edificio Santo Domingo se adjuntaron unas fotografías tomadas por el perito designado por la entidad bancaria[[23]](#footnote-23), las mismas no establecen a qué pisos del edificio corresponden, y son, en su mayoría, del restaurante que allí funcionaba (f. 186 a 191, c. 1).

No obstante, tal y como lo dispone la ley -artículo 2005 del C.C.-, si no constare el estado en que le fue entregada la cosa arrendada al arrendatario, se entenderá que este la recibió en regular estado de servicio.

A pesar de lo anterior, es decir, que se puede tener por acreditado que el inmueble fue recibido por el Municipio de Medellín en condiciones aptas para su funcionamiento, lo cierto es que en el plenario no obra prueba alguna que dé cuenta de las condiciones reales del inmueble al momento de su devolución a su propietaria, en enero de 1999.

En efecto, en relación con el estado final del inmueble cuando fue devuelto por el Municipio de Medellín a la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., se acreditó suficientemente que en enero de 1997, se produjo un atentado terrorista causado por la instalación de un artefacto explosivo en el Edificio Santo Domingo, de propiedad de la sociedad demandante, que afectó sus instalaciones físicas.

También está probado en el plenario, que los pisos objeto del contrato de arrendamiento, no le fueron devueltos inmediatamente a su propietaria, sino que continuaron en poder de la entidad arrendataria, y más concretamente, de los terceros a quienes aquella los había entregado en calidad de comodato precario.

Esta fue la situación que subsistió durante otros dos años, es decir, hasta enero de 1999, cuando fue devuelto, término durante el cual, a pesar de estar vencido el plazo del contrato de arrendamiento -que se terminaba en enero de 1997-, el Municipio de Medellín continuó cancelando una suma mensual a título de *“canon de arrendamiento”* hasta el 24 de febrero de 1999, tal y como lo certificó la entidad demandada (f. 241 a 251, c. 1; f. 442 a 444, 453, 495 y 496, c. 2).

Es decir que, a pesar de los daños que hubiera podido sufrir el inmueble con ocasión de los hechos que, para el Tribunal *a-quo,* podían imputarse a un incumplimiento contractual de la entidad demandada, lo cierto es que el mismo continuó siendo usufructuado por su propietaria, sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., quien siguió percibiendo los pagos mensuales que por su tenencia, le efectuó la entidad.

Se probó así mismo, que en noviembre de 1998, la propietaria del Edificio Santo Domingo encargó una cotización del *diseño y restauración* del bien inmueble, la cual se hizo por valor de $125’817.475.

Al respecto, se observa que, en el proceso de reparación directa, que por el atentado terrorista adelantó la actora en contra del Municipio de Medellín, la sentencia de segunda instancia decidió condenar por el daño emergente emanado de los daños a la planta física del inmueble, así:

*Así las cosas, para la Sala no existe duda alguna frente a la existencia del referido perjuicio material a título de daño emergente, pero se le resta credibilidad en cuanto a la destinación final de las erogaciones para las reparaciones de la Salsamentaría La Sorpresa; por tanto, para fijar el quantum por concepto de daño emergente, se tendrá en cuenta el informe técnico del acto de terrorismo del Sistema Municipal de Prevención y Atención de Desastres –SIMPAD- de Medellín, suscrito por la Jefe Sección Ingeniería, el 30 de enero de 1997, al día siguiente de haberse perpetrado el acto de terrorismo, mediante el cual determinó que la tasación de los daños sufridos a la planta física de la “Salsamentaría La Sorpresa” ascendían a sesenta millones de pesos (fl. 42, c. 1), cuyo valor actualizado de enero de 1997 a mayo de 2014 corresponde a la suma de CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS ($181.428.941,24). Esta suma resulta de la aplicación de las fórmulas financieras acogidas tradicionalmente por la Corporación.*

Advierte la Sala que, según las consideraciones de la sentencia de reparación directa, en ese proceso se probó que se habían llevado a cabo arreglos no sólo en los pisos que allí eran objeto de reclamación, sino en otras áreas del edificio, y se mencionó específicamente el piso segundo, de acuerdo con las declaraciones del arquitecto Montealegre, quien sostuvo que *“también realizó reparaciones a la estructura física e hidráulica del segundo piso donde se encontraban las empresas privadas de seguridad”.*

Y que el informe de 1997, elaborado por las autoridades municipales, en el que se calculó el valor aproximado de los daños sufridos por el edificio Santo Domingo, y que fue tenido en cuenta en la sentencia de reparación directa para la condena, obra en el *sub-lite*  -hecho probado 3-, y en él consta que se hizo una evaluación total de los daños causados por el atentado terrorista en el Edificio Santo Domingo, respecto de los cuales se calculó un valor cercano a $ 60’000.000, que fue el monto reconocido en el mencionado fallo, el cual, debidamente actualizado a la fecha de esa sentencia, ascendió a $ 181’428.941,24.

Por otra parte, si bien es cierto obra en el plenario un dictamen pericial en el que el auxiliar de la justicia determinó el monto de los perjuicios, constituidos, a su juicio, por el presupuesto para la reconstrucción del edificio, en la suma de $125’817.475, se observa que este valor corresponde exactamente al calculado en la cotización realizada por el arquitecto Juan Carlos Montealegre a solicitud de Inversiones La Sorpresa Ltda., para el diseño y restauración del Edificio Santo Domingo. El auxiliar de la justicia asumió sin más dicha cotización, por lo que el informe presentado como dictamen pericial, resulta carente de soporte técnico y no brinda certeza sobre estudios y análisis que hubiera llevado a cabo el perito y que le hubieran servido de justificación para acoger el referido valor.

De acuerdo con lo anterior, no se probó en el plenario que, tal y como lo afirmó la apelante, las instalaciones objeto del contrato de arrendamiento entre el Municipio de Medellín y la sociedad Inversiones La Sorpresa Ltda., hubieran sido devueltas semidestruídas, como tampoco está acreditado que su propietaria hubiera incurrido en gastos para su reconstrucción, que no le hubieran sido reconocidos finalmente por el Municipio de Medellín.

En tales condiciones, considera la Sala que, en el presente caso, no resulta procedente acceder a las pretensiones indemnizatorias de la demanda, consistentes en el reconocimiento de los costos en los que debió incurrir el municipio –y no lo hizo- para entregar el bien arrendado en las mismas condiciones en las que lo había recibido.

**En cuanto a la depreciación del inmueble**

La apelante insistió en que del incumplimiento contractual de la entidad demandada, se derivó para ella otro perjuicio, consistente en la depreciación del edificio Santo Domingo, la cual se vio reflejada en el bajo precio de venta que obtuvo por su enajenación, en febrero de 1999.

Al respecto, como ya se vio, al proceso fueron allegados los siguientes medios de prueba: ***i)*** el dictamen pericial; ***ii)*** los documentos que dan cuenta de los daños ocasionados al inmueble por el atentado terrorista, entre ellos la cotización de 24 de noviembre de 1998, emanada de la sociedad Ámbito Arquitectónico; ***iii)***el avalúo del 17 de enero de 1996, realizado por el Banco Central Hipotecario sobre el Edificio Santo Domingo y ***iv)***la Escritura Pública 532 del 11 de febrero de 1999.

Para la Sala, las pruebas allegadas al expediente y mencionadas previamente, no resultan suficientes para probar la depreciación del edificio Santo Domingo, por las razones que pasan a explicarse:

**El dictamen pericial**

El *a quo* desestimó el dictamen pericial, por considerar que estuvo dirigido a calcular una suerte de daño emergente derivado de los daños sufridos por el edificio, lo que hacía improcedente tenerlo en cuenta en el presente proceso, de naturaleza contractual. Manifestó:

*5.10. De los daños, el dictamen del perito anota que se ofreció un presupuesto para la restauración del inmueble, que obra en los folios 192 y 193, pero no se prueba que se hubiera efectuado tal remodelación, sobre todo y de manera específica en los locales sobre los cuales recaía el contrato de arrendamiento, porque como bien lo advirtió la apoderada del Municipio de Medellín, no se trata de una acción de reparación directa, sino de una contractual, por razón del contrato de arrendamiento. Por tanto, no es posible reconocer la suma presupuestada para la remodelación de todo el inmueble. De otro lado el perito da cuenta que en el sitio donde se encuentra el Edificio Santo Domingo, posteriormente fue transformado (…), además de recalcar que cambió de propietarios por virtud del contrato de compraventa (…).*

*Naturalmente parte del inmueble, que fue el objeto del arrendamiento al Municipio de Medellín, no pudo seguir siendo usufructuado durante el tiempo en que permaneció sin la restauración de éste y hasta que finalmente lo vendió la parte demandante, conforme lo hace ver el perito. En este orden el canon de arrendamiento era de (…) (2.069.729.oo) mensuales y los períodos dejados de percibir por las condiciones calamitosas en que se devolvió el inmueble fueron del 2 de diciembre de 1998 hasta que el inmueble fue vendido, esto es el 11 de febrero de 2009* (sic), *es decir dos meses de arrendamiento (…).*

*Pero si bien es cierto, se comprueba irregularidades que son predicables del Municipio de Medellín, la obligación sólo recae en cuanto al pago de los cánones dejados de percibir, tal como se analiza anteriormente. En lo que hace a la depreciación del edificio, esta no fue comprobada. El perito analiza lo que debía haberse invertido en el edificio para su funcionamiento ideal y su usufructo, pero no muestra que además de la depreciación natural del inmueble, al efectuarse la compraventa del bien inmueble, hubiera incidido el atentado. De otro lado, se reitera, en este proceso se debatieron las obligaciones contractuales, pero no más allá, al confundirlas con el proceso de Reparación Directa.*

Por lo anterior, y dado que es uno de los puntos de la apelación, la Sala analizará el valor probatorio de la mencionada experticia, en tanto que, en oportunidades anteriores, se ha pronunciado acerca de los poderes del juez en la valoración del dictamen pericial[[24]](#footnote-24), así:

*Sólo al juez, en consecuencia, corresponde apreciar cuál es la fuerza de convicción que debe reconocerle al dictamen, sin que esté obligado a aceptarlo cuando no reúna los requisitos legalmente exigidos para su validez y eficacia. Una sujeción absoluta, inopinada y acrítica respecto de la pericia convertiría al juez en un autómata y a los peritos en verdaderos decisores de la causa.*

*Ahora bien, la doctrina ha sostenido que es necesario que el dictamen pericial, para ser apreciado por el Juez reúna una serie de requisitos de fondo o de contenido para poder ser valorado, entre ellos los siguientes:*

*f) Que el dictamen esté debidamente fundamentado. Así como el testimonio debe contener la llamada ‘razón de la ciencia del dicho’, en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a esas conclusiones, el dictamen carecerá de eficacia probatoria y lo mismo será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al juez apreciar este aspecto del dictamen y (...) puede negarse a adoptarlo como prueba si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable. (...)*

*g) Que las conclusiones del dictamen sean claras, firmes y consecuencia lógica de sus fundamentos (...) puede ocurrir también que el juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla; pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de la lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo... (…)*

*h) Que las conclusiones sean convincentes y no parezcan improbables, absurdas o imposibles (...) no basta que las conclusiones sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esa apariencia, el juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, este no será convincente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión (…).*

*i) Que no existan otras pruebas que desvirtúen el dictamen o lo hagan dudoso o incierto. Es obvio que si en el proceso aparecen otras pruebas que desvirtúen las conclusiones del dictamen o al menos dejen al juez en situación de incertidumbre sobre el mérito que le merezca, luego una crítica razonada y de conjunto, aquél no puede tener plena eficacia probatoria[[25]](#footnote-25).*

En este orden de ideas, es claro que el juez no se encuentra sometido inexorablemente a lo establecido en el dictamen pericial, toda vez que este apenas constituye un medio probatorio que, como todos los demás, debe ser analizado, en los términos del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en conjunto con todo el material probatorio obrante en el proceso y de acuerdo a las reglas de la sana crítica. Lo anterior, de conformidad con los artículos 237 y 241 del Código de Procedimiento Civil, que disponen:

*Artículo 237. (…) 6. El dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones.*

*Artículo 241. Al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso.*

*Si se hubiere practicado un segundo dictamen, éste no sustituirá al primero pero se estimará conjuntamente con él, excepto cuando prospere objeción por error grave.*

En el caso bajo estudio, la Sala observa, en primer lugar, que el perito designado fue un abogado, y no constan los conocimientos especializados que lo hacían competente para realizar la experticia solicitada en la demanda, relacionada con el valor de la depreciación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y que de acuerdo con lo afirmado por la demandante, se produjo como consecuencia del atentado terrorista del que fue objeto en enero de 1997.

En segundo lugar, el auxiliar de la justicia se limitó a reproducir los datos contenidos en los avalúos y demás documentos aportados por la parte actora y, específicamente, al liquidar los montos necesarios para la reconstrucción del edificio Santo Domingo, enunció los que fueron consignados por la firma Ámbito Arquitectónico en el escrito de 24 de noviembre de 1998, que procedió a actualizar (fls. 192 a 193, c. 1).

Es decir que, de un lado, el perito no certificó su condición de experto en la materia (contabilidad y valuación) para efectos de calcular la liquidación de los valores aducidos en el dictamen y, de otro, se fundó en documentos que no dan cuenta de lo que pretendía avaluar, que era calcular la depreciación del inmueble, como desvalorización del bien en relación con los precios del mercado, en razón de las circunstancias aducidas en la demanda como manifestación del incumplimiento contractual de la entidad demandada. Lo cual, por otro lado, es diferente a lo que constituiría el presupuesto necesario para reconstruir los pisos del edificio que fueron objeto del contrato de arrendamiento. Tal circunstancia, a juicio de la Sala, le resta valor probatorio al referido dictamen*.*

Además, el perito no presentó de manera comprensible la metodología utilizada, al tiempo que nunca inspeccionó el inmueble ni utilizó datos técnicos de la lonja inmobiliaria de Medellín, u otros datos que permitieran realizar un dictamen que, en efecto, hubiera probado que el inmueble se desvalorizó por cuenta de los daños sufridos en el atentado terrorista, o por otra causa imputable al incumplimiento contractual de la entidad demandada.

Así, el dictamen pericial no puede ser tenido en cuenta para calcular la depreciación, en la medida en que rindió concepto sobre el presupuesto para la reparación de los daños causados por la explosión de un artefacto dinamitero, al tiempo que se limitó a transcribir el monto que, para tales reparaciones del edificio Santo Domingo, había calculado un arquitecto contratado por la parte actora, sin que de ellos se pueda establecer la devaluación del bien inmueble.

En conclusión, la Sala encuentra que no hay respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen, razón por la cual se desestima la petición del recurso de apelación, en el sentido de tener como probado el daño a partir de aquel y, por el contrario, se abstendrá de darle valor de convicción a esta prueba.

**Documentos relacionados con los daños**

Huelga recordar que, en este punto, se discute el valor de la depreciación que sufrió el inmueble al momento de su tradición, porque no se encontraba en óptimas condiciones para ser vendido.

Ahora, los documentos obrantes en el proceso, tales como la certificación del 29 de enero de 1997, el informe técnico del 30 de enero siguiente, entre otros, dan cuenta de los daños que sufrió el inmueble arrendado el día del atentado con explosivos; no obstante, dicho material probatorio no resulta suficiente ni conducente para probar la depreciación del edificio Santo Domingo, en tanto que, al igual que ocurrió con el dictamen, de esos documentos no es posible decantar la devaluación deprecada.

Además, la cotización del 24 de noviembre de 1998, emanada de Ámbito Arquitectónico-Juan Carlos Montealegre M., tampoco es una prueba conducente para acreditar la depreciación del Edificio Santo Domingo, porque de lo que da cuenta, es del presupuesto para el diseño y restauración de *“los pisos 3°, 4°, escaleras, fachada y exteriores”* de la referida edificación.

**El avalúo de 1996 y la Escritura Pública 532**

Ahora bien, la Sala considera que la sola comparación entre el avalúo del que fue objeto el Edificio Santo Domingo en 1996 y el valor por el que finalmente fue vendido en 1999, tampoco resulta suficiente para concluir, a pesar de la diferencia de valores, que el referido bien sufrió una depreciación por las causas aducidas en la demanda y que se imputaron al incumplimiento contractual del Municipio de Medellín.

En relación con la escritura de compraventa No. 532 de 1999, lo único que se extrae de ella, es que el valor de venta acordado, se originó en la autonomía de la voluntad de las partes, lo que significa que es producto de la libre negociación de las mismas, y no existen elementos de juicio que permitan afirmar que el precio pactado, obedeció al avalúo comercial del bien inmueble para el año de 1999.

Además, de la simple comparación del valor inicial del inmueble, contenido en el avalúo comercial que el Banco Central Hipotecario llevó a cabo, y el valor consignado en la Escritura Pública 532, no es posible evidenciar la depreciación del inmueble, porque: *i)* el avalúo del banco, es del año 1996, esto es, 3 años antes de la venta; y *ii)* no hay prueba en el expediente de que el valor consignado en la escritura, correspondiera al valor comercial del inmueble para la fecha de la compraventa.

Respecto del argumento de la parte actora, relacionado con que debían tenerse en cuenta las características, ubicación, antigüedad, y sobre todo el estado de conservación -entre otros-, para efectos de calcular la depreciación del bien inmueble, se advierte que en el plenario no obran medios de prueba que acrediten esto último, es decir, que den cuenta de las condiciones físicas del inmueble cuando el mismo fue devuelto a su propietaria por el Municipio de Medellín, ni de la afectación que las mismas produjeron en el valor del bien en el mercado.

En efecto, la Sala no halló material probatorio en el expediente que permita determinar técnicamente cómo y en qué medida los daños causados por el atentado del 29 de enero de 1997, influyeron en la devaluación del inmueble en el año 1999, fecha en la que se produjo la venta del mismo.

La prueba de la depreciación del inmueble, en este caso, no se podía limitar a la enunciación de los daños causados por el atentado terrorista, porque debían allegarse avalúos realizados por entes expertos en la materia, que hicieran un cálculo actuarial de la depreciación o, por lo menos, avalúos realizados antes y después del hecho terrorista, de los que se pudiera, en la apreciación de la prueba, tener certeza de que la devaluación acaeció.

De acuerdo con lo expuesto, la Sala encuentra que, en el presente caso, la parte actora no cumplió con la carga de la prueba, teniendo en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.*

Se recuerda en este punto, que al tratarse de un evento de responsabilidad contractual, la carga de la prueba que recaía en el demandante, implicaba la comprobación de i) la existencia del contrato, fuente de la obligación supuestamente incumplida; ii) el incumplimiento de dicha obligación por el co-contratante, y, adicionalmente, iii) los perjuicios que de ese incumplimiento se derivaron para el demandante, en su condición de contratista cumplido.

En el *sub-lite* esa carga no fue cumplida cabalmente por el demandante, pues –se reitera–, no allegó al proceso prueba que dé certeza de la depreciación del inmueble que fue objeto del contrato 011 de 1996, por causas imputables al incumplimiento contractual de la entidad demandada. En suma, en el recurso de apelación se reiteró la reclamación por concepto del reconocimiento de la depreciación del inmueble objeto del contrato 011 de 1996, pero en el expediente no fue probado dicho perjuicio, por lo que resulta procedente la denegatoria de su reconocimiento.

**Conclusión**

En virtud de las anteriores consideraciones, y dado que no se probó la existencia de los perjuicios materiales correspondientes a los gastos necesarios para la reparación del bien arrendado, de tal manera que fuera devuelto al menos en las mismas condiciones en que lo recibió la entidad arrendataria, ni la depreciación del inmueble alegada en la demanda, la Sala procederá a modificar el fallo de primera instancia, únicamente en cuanto a la inclusión de la decisión sobre la objeción que por error grave se formuló en contra del dictamen pericial obrante en el proceso, y la falta de legitimación por activa de algunos de los demandantes, y actualizará el monto de la condena proferida por el *a-quo,* aplicando para ello la fórmula usualmente utilizada para tal fin por la jurisprudencia:

VA= VH índice final

Índice inicial

En donde VA corresponde al valor actualizado; VH es el valor histórico: $4’139.458; índice inicial, es el IPC vigente para la fecha de la sentencia de primera instancia: 73,00; y el índice final, el IPC para la fecha de la presente providencia: 102,11:

VA = 4’139.458 102,11

73,00

VA = 5’790.137,75

De acuerdo con lo anterior, el valor actualizado de la condena en contra del Municipio de Medellín, será de $ 5’790.137,75.

**Condena en costas**

En vista de que no se observa en este caso temeridad o mala fe en el actuar de las partes, la Sala se abstendrá de condenar en costas, de conformidad con lo previsto en el artículo 171 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**F A L L A**

**MODIFÍCASE** la sentencia de primera instancia, proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Segunda de Decisión, el 30 de agosto de 2010 en el proceso de la referencia, la cual quedará así:

**PRIMERO:** No prospera la objeción por error grave formulada por el Municipio de Medellín en contra del dictamen pericial realizado por el señor René Abadía Urrutia.

**SEGUNDO: DECLÁRASE** la falta de legitimación por activa de las señoras Judith González González, María Ruby González de Falla, Omaira González González y Silvia Margarita González González, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Se declara que el MUNICIPIO DE MEDELLÍN es responsable de haber omitido el cumplimiento de las obligaciones contractuales, con ocasión del contrato de arrendamiento suscrito con la Sociedad Inversiones La Sorpresa S.A., sobre parte del Inmueble conocido como Edificio Santo Domingo ubicado en la calle 53 # 51-42, específicamente de haber devuelto las instalaciones objeto del inmueble en las condiciones en que se le habían entregado por virtud del contrato de arrendamiento.

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior, el MUNICIPIO DE MEDELLÍN debe pagar a título de cánones de arrendamiento, por la imposibilidad de usufructo de las instalaciones arrendadas, la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS 75/100 ($5’790.137,75), suma que será actualizada conforme a la fórmula actuarial presentada en la parte motiva de esta sentencia, al momento de la devolución real de dicha suma de dinero.

**QUINTO:** Se niegan las demás pretensiones de la demanda.

**SEXTO:** Se ordena la aplicación de los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo.

**SÉPTIMO:** No hay lugar a condena en costas.

Ejecutoriada esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen para lo de su cargo.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARÍA ADRIANA MARÍN MARTA NUBIA VELÁSQUEZ RICO**

**CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA**

1. Notificación personal efectuada al municipio de Medellín obrante a folio 216 del cuaderno nro. 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. De acuerdo con lo establecido por el Parágrafo del artículo 164 de la Ley 446 de 1998, las normas de competencia establecidas en dicha ley, entraron a regir una vez empezaron a funcionar los juzgados administrativos, el 1º de agosto de 2006 (Acuerdo PS AA 06-3409, del 9 de mayo de 2006, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura), es decir, antes de la interposición del recurso de apelación en el *sub-lite*. El artículo 40 de la misma ley*,* que modificó el artículo 132 del CCA, dispuso que la cuantía para que un proceso contractual fuera de doble instancia, sería el equivalente a 500 salarios mínimos legales mensuales. En el presente caso, la demanda se presentó el 19 de diciembre de 2000 (fl. 212 c. 1), época para la cual el salario mínimo era de $ 260.100, por lo que 500 salarios mínimos equivalían a $ 130’050.000, y la suma de las pretensiones de la demanda (art. 3º, Ley 1395 del 12 de julio de 2010), asciende a $ 602’069.729. [↑](#footnote-ref-2)
3. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 26 de junio de 2015, expediente 28386, C.P. Danilo Rojas Betancourth. [↑](#footnote-ref-3)
4. *“Este entendimiento del principio de congruencia y de los límites competenciales del ad quem frente el recurso de apelación es el que la Sala acoge y reitera, de manera que si se apela un aspecto global de la sentencia, el juez adquiere competencia para revisar todos los asuntos que hacen parte de ese aspecto más general, aunque de manera expresa no se haya referido a ellos el apelante único. Lo anterior, desde luego, sin perjuicio de la potestad que tiene el juzgador de pronunciarse oficiosamente sobre todas aquellas cuestiones que sean necesarias para proferir una decisión de mérito, tales como la caducidad, la falta de legitimación en la causa y la indebida escogencia de la acción, aunque no hubieran sido propuestos por el apelante como fundamentos de su inconformidad con la providencia censurada”.* Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de unificación jurisprudencial del 6 de abril de 2018, expediente 46005, C.P. Danilo Rojas Betancourth. [↑](#footnote-ref-4)
5. Se decretó una prueba de oficio, el 15 de junio de 2017, ordenando requerir a las partes para que aportaran los documentos de adición o prórroga del contrato de arrendamiento, a lo cual la demandante respondió que el contrato se había prorrogado *“por ministerio de la ley”* pero que tales prórrogas no constaban por escrito; y la entidad demandada, por su parte, informó que no existían prórrogas del contrato suscrito el 2 de abril de 1996 y al contrario, la entidad informó oportunamente al arrendador su intención de no renovarlo(f. 508, 513 y 517, c. ppl). [↑](#footnote-ref-5)
6. *“Art. 41. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logra acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito”.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *“Con todo, si la cosa fuere raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera”.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *“Art. 60. Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación de común acuerdo por las partes contratantes, procedimiento que se efectuará dentro del término fijado en el pliego de condiciones o términos de referencia o, en su defecto, a más tardar antes del vencimiento de los cuatro (4) meses siguientes a la finalización del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga (…)”.*

   *“Art. 61. Si el contratista no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por la entidad y se adoptará por acto administrativo motivado susceptible del recurso de reposición”.* [↑](#footnote-ref-8)
9. Estas normas regulan lo concerniente a la responsabilidad de las entidades estatales –art. 50-, de los servidores públicos –art. 51-, de los contratistas –art. 52- y de los consultores, interventores y asesores –art. 53-. El artículo 50, dispone: *“DE LA RESPONSABILIDAD DE LAS ENTIDADES ESTATALES. <Aparte subrayado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE> Las entidades responderán por las actuaciones, abstenciones, hechos y omisiones antijurídicos que les sean imputables y que causen perjuicios a sus contratistas. En tales casos deberán indemnizar la disminución patrimonial que se ocasione, la prolongación de la misma y la ganancia, beneficio o provecho dejados de percibir por el contratista”.* [↑](#footnote-ref-9)
10. Para lo cual se tiene en cuenta lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, que dispone: *“Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir. Pero los términos que hubieren empezado a correr, y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciadas, se regirán por la ley vigente al tiempo de su iniciación”.* [↑](#footnote-ref-10)
11. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sala Plena de Sección Tercera, sentencia del 6 de abril de 2018, expediente 46.005, M.P.: Danilo Rojas Betancourth. [↑](#footnote-ref-11)
12. En el objeto del contrato de arrendamiento materia de la controversia, se anunció que el bien tomado en arrendamiento por el municipio era para el funcionamiento de la sede de la Asociación de Juntas de Acción Comunal de Medellín, Asocomunal Medellín (f. 34, c. 1). Mediante acta del 24 de abril de 1996, la arrendadora entregó el bien arrendado al Municipio de Medellín y éste, a su vez, lo entregó al representante de Asocomunal (fl. 479 c. 2). [↑](#footnote-ref-12)
13. Lo hizo de conformidad con el mencionado informe técnico del 20 de enero de 1997. [↑](#footnote-ref-13)
14. El director de esta convivir, era John Jairo Castaño Villa, que era así mismo el director de Asocomunal. (f. 360, 371 y 440, c. 2). [↑](#footnote-ref-14)
15. La sociedad consideraba que el contrato de arrendamiento se terminaba el 2 de abril de 1999. Así lo consignaron sus apoderados en una demanda de tutela presentada ante el Juez Laboral del Circuito de Medellín, en la que también admitieron que en enero de 1999, les fue enviada a la oficina un acta de entrega sin fecha, suscrita por el abogado del municipio, junto con las llaves del inmueble (f. 147, c. 1). [↑](#footnote-ref-15)
16. En oficio enviado el 7 de abril de 1999 por los dos apoderados de Inversiones La Sorpresa Ltda. al Municipio de Medellín, entre otras cosas, dicha sociedad admitió *“Un envío de las llaves del inmueble a nuestra oficina, dando así por parte de ustedes de manera hasta folclórica, terminado un contrato de arrendamiento (…)”*(f. 134, c. 1)*.* En otras comunicaciones enviadas a la sociedad por el municipio, el 22 y el 28 de junio de 1999, referentes a las reclamaciones económicas de aquella, la entidad dio cuenta de que el inmueble había sido entregado y recibido por su propietaria en los primeros días del mes de enero de 1999 (f. 140, c. 1)*.* [↑](#footnote-ref-16)
17. La Sala advierte que efectivamente, en el expediente reposan unos videocassettes que fueron allegados por la parte actora una vez se decretó el dictamen pericial, los cuales, por lo tanto, no podrán ser valorados, toda vez que se trata de pruebas que no fueron legal y oportunamente aportadas al proceso, pues no se allegaron con la demanda. [↑](#footnote-ref-17)
18. El dictamen fue solicitado por la parte actora y decretado en el auto de prueba de 29 de julio de 2002. La posesión del perito se efectuó el 11 de abril de 2003 (fls. 211, 253 a 255 y 264, c. 1). [↑](#footnote-ref-18)
19. Para la época en la que se profirió la sentencia en la controversia contractual que aquí se debate, el proceso de reparación directa ya había sido fallado, en el sentido de negar las pretensiones. [↑](#footnote-ref-19)
20. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 26 de junio de 2014, expediente 26161, C.P. Ramiro Pazos Guerrero. [↑](#footnote-ref-20)
21. [48] *“El error consiste en la disparidad, discordancia, disconformidad, divergencia o discrepancia entre el concepto, el juicio, la idea y la realidad o verdad y es grave cuando por su inteligencia se altera de manera prístina y grotesca la cualidad, esencia o sustancia del objeto analizado, sus fundamentos o conclusiones, de suerte que resulta menester, a efectos de que proceda su declaración, que concurran en él las características de verosimilitud, recognocibilidad e incidencia en el contenido o resultado de la pericia”.* Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del 31 de octubre de 2007, expediente 25177, C.P. Mauricio Fajardo Gómez. [↑](#footnote-ref-21)
22. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, auto de septiembre 8 de 1993. Expediente 3446. Citada en Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del 31 de octubre de 2007, expediente 25177, C.P. Mauricio Fajardo Gómez. [↑](#footnote-ref-22)
23. Circunstancia que les transmite autenticidad y por lo tanto permite valorarlas, en tanto se tiene certeza respecto de su autor y de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fueron tomadas. Sobre el valor probatorio de las fotografías, se puede consultar: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de unificación del 28 de agosto de 2014, expediente 28832, C.P. Danilo Rojas Betancourth. [↑](#footnote-ref-23)
24. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 5 de julio de 2008, expediente 15.911, C.P.: Mauricio Fajardo Gómez. [↑](#footnote-ref-24)
25. DEVIS ECHANDIA, Hernando, *Teoría general de la prueba judicial, Tomo segundo*, Temis, Bogotá, 2002, pp. 321-326. [↑](#footnote-ref-25)