

TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL - El artículo 2341 del Código Civil señala, que «el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido». / **DAÑO** - Todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o, afectiva, o con los bienes de su personalidad. / **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** - Quien celebra un contrato de arrendamiento en ejercicio de la administración de bienes de terceros, debe ser lo suficientemente diligente como para identificar plenamente a quien va entregar el uso de la cosa, so pena de responder por los perjuicios que tal incuria o desatención se deriven.

HECHOS: El demandante afirma que la Inmobiliaria Tarapacá le causó perjuicios al tener que afrontar un procedimiento tanto civil como penal, por un trámite injustificado durante 6 años, por lo que solicita que se declare directamente responsable de los perjuicios sufridos por él y, como consecuencia, que se condene a pagarle la suma de 100 SMLMV por los perjuicios morales y psicológicos y \$94.000.000, por el dinero que prestó en créditos e intereses para la época. El Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín condenó de la sociedad demandada, al encontrar acreditada su responsabilidad civil extracontractual, reconociendo únicamente el perjuicio moral por un monto de 40 SMLMV, pues respecto a los perjuicios materiales, no encontró prueba de los préstamos realizados y los intereses pagados, concluyendo que estos nunca ocurrieron y que el demandante intentó atribuir daños ficticios. En este sentido fijó por concepto de sanción de que trata el artículo 206 del Código General del Proceso la suma de \$9.400.000 en contra de éste. La Sala debe determinar, si se encuentran acreditados los presupuestos esenciales de la pretensión de responsabilidad civil extracontractual; caso en el cual, se resolverá si el monto que se reconoció por perjuicios morales se encuentra ajustado a las reglas aplicables.

TESIS: El artículo 2341 del Código Civil señala, que «el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido», de allí que se haya establecido que los presupuestos para la viabilidad de la acción de reparación por responsabilidad civil extracontractual, sean: (i) la comisión de un hecho dañino; (ii) la culpa del sujeto agente y (iii) la existencia de la relación de causalidad entre uno y otra. (...) El daño se define como “todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad”, lo que implica que el hecho catalogado como dañino, deberá ser por su parte ilícito. SC16690-2016. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo. (...) La culpa es el elemento subjetivo de la responsabilidad y habrá que diferenciar cuando sea contractual o aquiliana, en tanto una tiene por veneno el incumplimiento de una obligación convencional, mientras que la otra surge al margen de todo vínculo contractual y tiene lugar cuando una persona, con motivo de una conducta ilícita (dolosa o culposa). (...) La causalidad por su parte, elemento igualmente basilar de la responsabilidad civil, consistente en “la existencia de un nexo causal entre el daño cuya reparación se demanda y la culpa atribuida al agente que lo generó, es decir, la exigencia de una vinculación directa entre ambos, por lo que este presupuesto ha sido calificado como el «factor aglutinante que hace que el daño y la culpa, o en su caso el riesgo, se integren en la unidad del acto que es fuente de la obligación de indemnizar. (...) Descendiendo al sub lite, el daño que pide ser reparado se sustenta en el hecho de que se le hubiera privado al demandante de la posibilidad de disponer libremente de uno de sus bienes en virtud de la medida de embargo decretada con ocasión al proceso ejecutivo incoado por la demandada en su contra, así como el haber tenido que asumir la defensa en un proceso civil y adelantar una denuncia penal en virtud de una situación que no le era imputable, pues aseguró no haber sido quien suscribió el

contrato utilizado como título ejecutivo.(...) En primer lugar, adujo la parte resistente que se encontraba legitimada para promover demanda ejecutiva por unos cánones, con base en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el 20 de febrero de 2005, en el que aparecía como deudor solidario el demandante, empero, ese título fue discutido por el aquí demandante, desde que compareció al proceso ejecutivo que se adelantó en su contra y en el que, propuso las excepciones que denominó “falta de legitimación en la causa por pasiva, falsedad personal e inexistencia del contrato de arrendamiento y de título ejecutivo derivado del contrato” (...) Por otra parte, la inmobiliaria, en relación con el contrato de arrendamiento que fundamentó su pretensión, se encontraba actuado en calidad de administradora del bien inmueble objeto del mismo, es decir el ubicado en la Calle 48 No. 67-154 de esta ciudad, en cumplimiento de su objeto social principal como sociedad,²⁴ es decir, se dedicaba profesional y habitualmente a esa actividad, el arrendamiento de inmuebles, de lo que se infiere que en el marco de esa relación contractual era responsable de la culpa leve definida en el artículo 63 del Código Civil como la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, contrario a la diligencia o cuidado ordinario o mediano, pues se espera que quien tiene a su cargo el negocio de otra persona actúe tal como actuaría si fuese el negocio propio, así lo manda el artículo 2155 ejusdem. Lo que no traduce otra cosa que, de la Inmobiliaria Tarapacá se esperaba la diligencia y cuidado propios de un buen padre de familia que implica un celo contundente en las actuaciones que en esa posición adelantaba, empero que no demostró en esta oportunidad. (...) Entonces, siendo las cosas como se vienen exponiendo, menos aún se observa que cobrar por la vía ejecutiva una obligación a quien verdaderamente no le era atribuible y embargar parte de su patrimonio, no fue irresistible a la demandada; desde luego que pudo haberlo evitado si hubiera cumplido sus deberes como administradora, precisamente en el espectro de la explicitada buena fe, o por lo menos, mermando la extensión del daño emprendiendo acciones oportunas cuando se enteró, pero así no procedió, no hay prueba de que hubiesen mediado requerimientos directamente a los supuestos deudores solidarios, o a quienes se pretendía demandar. (...) Frente al daño moral la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que este “recae en la dimensión afectiva del individuo, sobre lo más íntimo de su ser, ocasionándole sentimientos de tristeza, dolor, frustración, impotencia, congoja, angustia, zozobra, desolación y pesar, entre otras emociones que quebrantan el espíritu”. Y, tratándose de este tipo de perjuicios, el asunto queda sometido al arbitrium iudicis del funcionario judicial, sin que exista una prueba específica para determinar su cuantía, o sin que sea determinable por un experto en la materia. (...) Frente a este aspecto, anunció el demandante desde el líbello inicial que se vio afectado con todos los procedimientos que tuvo que asumir sabiendo a ciencia cierta que no tuvo nada que ver con la firma del contrato de arrendamiento que la Agencia de Arrendamientos Inmobiliaria Tarapacá le endilgó sin haber constatado ni corroborado que esos fueran sus datos, que se tratara de la misma persona o que esa sí fuera su firma, lo que hubiera evitado desde un comienzo someterlo a los procesos civil y penal. Igualmente, que en virtud del embargo se había visto privado de venderlo o negociarlo para las necesidades económicas que tenía, así como que fue reportado a las centrales de riesgo por la entidad demandada. (...) Finalmente, de la misma manera, resulta bizantina la defensa enmarcada en que durante la contestación o en otro momento de la Litis ejecutiva no se hubieran expuesto los perjuicios que se estaban causando en la vida del demandante luego se demandaron aquí como pretensión declarativa de responsabilidad, porque primeramente, aquel sí lo manifestó al sostener en la solicitud que se había visto afectado en su labor como comerciante al estar reportado en las centrales de riesgo, lo que le había implicado tener que acudir a préstamos con personas naturales, al igual que la afectación psicológica de él y su familia por la angustia frente a la ordenada diligencia de secuestro de su propiedad ya embargada. Y, porque, pese a que la anterior regulación procesal civil contemplaba la condena en costas y perjuicios por el levantamiento de las medidas cautelares

practicadas, no obra constancia de que cuando aquello ocurrió hubiera existido pronunciamiento al respecto y; finalmente, como se examinó en la sentencia de primera instancia, no había operado ni la prescripción ni la caducidad. (...) Sin embargo, lo que sí, es que esta sala, a la luz de los criterios establecidos por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha reconocido por perjuicios morales ante la muerte de un familiar entre 60 y 50 SMLMV, al igual que por lesiones corporales irreversibles 30 SMLMV y ante lesiones propias que no supera el 15 % de PCL una suma de 15 SLMV; de lo que se extrae que el monto reconocido por el a quo se considera elevado conforme a las circunstancias particulares del caso, en el que a pesar que se gestaron los elementos para advertir la existencia del perjuicio. (...) Muchos de ellos parten de la zozobra que pudo generar la materialización de perjuicios mayores y la angustia de tener que asumir injustificadamente procesos judiciales, por lo que se reducirá el reconocimiento a 20 SMLMV, modificando la condena establecida en primera instancia. (...)

MP. BENJAMÍN DE JESÚS YEPES PUERTA

FECHA: 02//09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, dos (02) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

| | |
|---------------------------|---|
| Proceso: | Verbal- Responsabilidad Civil Extracontractual |
| Radicado: | 05001310301620160018201 |
| Demandante: | José Hernán Giraldo Buitrago |
| Demandado: | Inmobiliaria Tarapacá LTDA. |
| Providencia | Sentencia nro. 42 |
| Tema: | Quien celebra un contrato de arrendamiento en ejercicio de la administración de bienes de terceros, debe ser lo suficientemente diligente como para identificar plenamente a quien va entregar el uso de la cosa, so pena de responder por los perjuicios que tal incuria o desatención se deriven. |
| Decisión: | Modifica parcialmente |
| Magistrado ponente | Benjamín de J. Yepes Puerta |

Procede la Sala a emitir sentencia mediante la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto y sustentado por la parte demandada, contra la sentencia proferida el día 9 de febrero de 2018 por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del presente proceso Verbal de responsabilidad civil extracontractual promovido por **José Hernán Giraldo Buitrago**, en contra de **Inmobiliaria Tarapacá Ltda.**

I. SÍNTESIS DEL CASO.

1. Fundamentos fácticos¹.

1.1 Afirmó el demandante que es un comerciante reconocido en la ciudad de Medellín desde el año 1972 de lo cual dan cuenta sus locales comerciales creados en los años 1987, 2005 y 2006.

1.2 El día 5 de mayo de 2005 la agencia de arrendamientos Inmobiliaria Tarapacá presentó demanda Ejecutiva en su contra y de Luis Cárdenas Pineda y

¹ 01PrimerInstancia/ Cuaderno 001PRINCIPAL/ Actuación N° "005Demanda.pdf" Página 56-63

Jose Benjamín Ramírez Naranjo, tramitada en el Juzgado 19º Civil Municipal de Medellín bajo el radicado 05001400301920050111600, para el cobro de unos cánones con base en un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 48 #67-152 segundo piso sector estadio, con una renta mensual pactada por valor de \$1.100.000, vigencia de 12 meses y una cláusula penal de \$2.000.000, donde aparecía como codeudor *José Hernando Giraldo B (sic)*.

1.3 El día 11 de noviembre de 2005 se libró mandamiento de pagó por la suma de \$5.500.000 correspondiente a los cánones de arrendamientos causados del 20 de junio al 19 de noviembre de 2005. Y, el 16 de enero de 2016, se ordenó el embargo y secuestro del inmueble con M.I. No. 001-15967 de su propiedad.

1.4 El 9 de marzo de 2007 se admitió la demanda de acumulación con radicado 2007-000157 en dicho proceso y se libró otro mandamiento de pago por la suma de \$7.516.666, por los cánones de noviembre de 2005 a junio de 2006.

1.5 Que, al contestar la demanda ejecutiva, le informó a la agencia que no había firmado ningún contrato de arrendamiento con ellos y que el documento en cuestión podría ser falso, toda vez que ya había sido sujeto de suplantación ante otras agencias. Se opuso a todas las pretensiones y solicitó la culminación de dicho trámite advirtiendo los perjuicios que se le estaba generando, sin embargo, el proceso continuó en su contra.

1.6 En razón de lo anterior presentó denuncia ante la Fiscalía General de la Nación por el delito de Falsedad, en el marco de la cual, solicitaron posteriormente el documento original aportado como contrato para el estudio grafo técnico.

1.7 El día 26 de mayo de 2009 la agencia de arrendamientos Tarapacá desistió de continuar con la demanda frente al arrendatario principal de los contratos de arrendamiento, Luís Cárdenas Pineda, pero solicitó continuar el proceso en su contra y de José Benjamín Ramírez Naranjo, como deudores solidarios.

1.8 Luego, previo a proferir sentencia, el juzgado solicitó como prueba de oficio copia de la investigación por falsedad, sin embargo, el 25 de febrero de 2010 se terminó el proceso por desistimiento tanto de la demanda principal como de la acumulada. Por lo que el 10 de agosto de 2010 se ordenó el levantamiento de la medida cautelar que recaía sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-15967. Y, el 9 de marzo de 2011 se condenó en costas a la Inmobiliaria Tarapacá.

1.9 Lo anterior le causó perjuicios al tener que afrontar un procedimiento tanto civil como penal, cuando siempre supo que esos documentos no estaban signados por él, es decir, 6 años de un trámite injustificado.

2. Síntesis de las pretensiones.

Que se declarara directamente responsable a la demandada de los perjuicios sufridos por él y, como consecuencia, que se condenara pagarle la suma de 100 SMLMV por los morales y psicológicos y \$94.000.000, por el dinero que prestó en créditos e intereses para la época. Que dichos valores fueran indexados a la fecha en que se realice el pago.

3. Contestación de la demanda².

La Inmobiliaria Tarapacá LTDA. manifestó que actuaron de buena fe y confiados en la autenticidad del contrato de arrendamiento validado por la Notaría 14 de Medellín, ya que a través de Investigaciones y Cobranzas el Libertador S.A. se procuraba el estudio de asegurabilidad de los potenciales arrendatarios y deudores solidarios. Además, al confirmarse que José Hernán Giraldo Buitrago no era la persona involucrada, habían desistido de la acción ejecutiva contra él y no había probanza de la afectación alegada.

En este sentido, propuso las excepciones que denominó: *“Falta de causa para demandar”*; *“Causales de exoneración”*; *“causales de justificación”*; *“Inmobiliaria Tarapacá también es víctima”*; *“Inexistencia de los perjuicios reclamados”*; *“Prescripción”*; *“Caducidad de la acción”*; *“Trámite inadecuado”* y; *“Falta de legitimación por pasiva”*.

4. Llamamiento en Garantía³

La agencia de arrendamiento llamó en garantía a Seguros Comerciales Bolívar S.A. y a Investigaciones y Cobranzas Libertador S.A.; **sin embargo luego desistió de ellos** en la audiencia inicial frente a la primera, y en la audiencia de instrucción y juzgamiento, respecto de la segunda⁴.

5. Sentencia de primera instancia⁵

² 01PrimeraInstancia/ Cuaderno 001PRINCIPAL/ Actuación N° “024ContestacionDeDemanda.pdf”

³ [002DemandaDeLlamamientoEnGarantia](#)

⁴ Minuto 1:31 [2016-18220170530092713.wmv](#) y minuto 2:11 Audiencia 4 de diciembre de 2017.

⁵ Segunda instancia/ Actuación N° “02. cuaderno 1 rad 016 2016 182 parte 2” Página 408- 427.

El *a quo* condenó de la sociedad demandada, al encontrar acreditada su responsabilidad civil extracontractual, reconociendo únicamente el perjuicio moral por un monto de 40 SMLMV, pues respecto a los perjuicios materiales, no encontró prueba de los préstamos realizados y los intereses pagados, concluyendo que estos nunca ocurrieron y que el demandante intentó atribuir daños ficticios. En este sentido fijó por concepto de sanción de que trata el artículo 206 del Código General del Proceso la suma de \$9.400.000 en contra de éste.

Como sustento de la decisión consideró que no había duda de que el señor José Hernán había sido sometido a trámites judiciales, embargos, y reportes innecesarios, así como a denuncias penales ante la Fiscalía General de la Nación. Todo lo cual le causó angustia, preocupación y desasosiego, según lo confirmaron los testigos. Adicionalmente, que es impensable que alguien en buen estado de salud, especialmente psicológico, pueda atravesar una situación de este tipo sin experimentar perturbación, más aún cuando se trata de una persona conocida por su integridad y dedicación al comercio, por lo que se infirió que había padecido un daño moral significativo debido a las molestias y desvelos ocasionados.

En cuanto al elemento de culpa en cabeza de la demandada determinó que había actuado de manera negligente y abusiva en relación con la situación del actor, pues a pesar de que se le informó de las circunstancias, no tomó medidas correctivas sino hasta varios meses después, lo que claramente ocasionó al demandante un perjuicio. Por consiguiente, declaró infundadas las excepciones presentadas y condenó al pago de las costas en esa instancia en favor del demandante.

6. Impugnación.

La parte demandada interpuso oportunamente recurso de apelación, por un lado, porque en su sentir no se demostró la causalidad entre el daño alegado por el demandante y su actuar, por cuanto había existido una ruptura del mismo en cabeza de un tercero, lo que constituía un eximente de responsabilidad. Igualmente, que no se encontraba configurado el abuso del derecho, por cuando la inmobiliaria había procedido bajo la convicción de que se trataba de un contrato que contaba con plena autenticidad, avalado por un notario, no pudiendo suponerse la mala fe sin una resolución judicial que lo invalidara; además dijo no compartir que se hubiera

catalogado su actuar como negligente cuando el señor José Hernán sólo aportó pruebas que sustentaban el acto fraudulento con la contestación de la demanda.

Adicionalmente planteó que no se lograron demostrar los perjuicios morales, pues de los mismos no se aportaron pruebas en el proceso ejecutivo, sin que pudiera inferirse la existencia de ese daño 3 años después, por vía de testimonios tachados de sospechosos que no permitían observar una concreción real del daño y de suyo la responsabilidad en cabeza de la demandada. A su vez, insistió en que no había nexo de causalidad, teniendo en cuenta que la medida cautelar no cumplió con su objetivo final, al no llevarse a cabo el secuestro, por lo que no se afectó su vida personal.

Por otro lado, se refirió a la cuantía de la indemnización reconocida, al precisar que no se había tenido en cuenta el análisis realizado por el Consejo de Estado, quien, para el perjuicio moral en los eventos de lesiones personales había establecido unos rangos que al compararse con el monto concedido, no se correspondían, pues a su juicio éste resultaba desproporcionado, respecto a aquellos, resaltando que la ausencia probatoria total no podía suplirse con “deducciones” al momento de dictar sentencia, ya que esto vulneraba los principios básicos del derecho procesal.

En el traslado para la sustentación del recurso en esta instancia, reiteró lo expuesto ante el *a quo* y amplió los argumentos relativos a la falta de demostración del daño y su nexo causal con la conducta de la demandada, haciendo alusión a lo dudosos que resultaron los testimonios recibidos en tanto sus declaraciones no correspondieron a lo que se les preguntó, de las que en todo caso, se infería que la situación económica que vivió el Señor Giraldo no fue ocasionada por la Inmobiliaria Tarapacá, sino por el giro normal de los negocios y su actividad como comerciante, no habiendo conducta exigible a la demandada, diferente a la que realizó.

Finalmente, agregó que no había existido pronunciamiento sobre las excepciones denominadas “*Buena Fe De La Inmobiliaria Tarapacá, Causales De Exoneración, Causales De Justificación e, Inmobiliaria Tarapacá También Es Una Víctima.*”

II. PROBLEMAS JURÍDICOS.

Corresponde determinar en esta oportunidad **(i)** si se encuentran acreditados los presupuestos esenciales de la pretensión de responsabilidad civil

extracontractual; caso en el cual, se resolverá **(ii)** si el monto que se reconoció por perjuicios morales se encuentra ajustado a las reglas aplicables para este tipo de pretensiones.

III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

3.1. Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad; igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo, no habiendo discusión frente a este punto.

De otro lado, claro es que la competencia de este Tribunal se circunscribe en examinar únicamente las concretas inconformidades señaladas por la parte apelante, aquí demandada, pues así como lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, *“...Es en el Código General del Proceso donde se implementó el «recurso de apelación» en el campo civil, mismo que refiriéndose a sentencias contempla para el reclamante tres pasos distintos: la interposición, la exposición del reparo concreto y la alegación final. En ese orden de ideas, el inconforme durante el término de ejecutoria deberá discutir los elementos de la providencia que le generen malestar y expresar de forma breve los mismos, toda vez que el enjuiciador de segundo grado solamente basará su examen en las objeciones concretas que el suplicante haya formulado tal y como lo describe el inciso 1º del artículo 320 Ibídem, siendo competente únicamente para pronunciarse de lo expuesto por ese sujeto procesal tal y como reza el inciso 1º del canon 328 siguiente. Seguidamente tiene operancia la etapa ante el superior, no menos importante y destinada al desarrollo y sustento de lo ya anunciado en precedencia⁶ (...).*” (Subrayas del Despacho), por lo que a tal empeño se enfocará esta providencia.

En ese contexto, como el apelante insistió, solo al sustentar el recurso, en que no se había hecho un pronunciamiento puntual sobre todas sus excepciones⁷ no hay lugar a examinar tal reparo, ni siquiera de oficio a pesar de ser un extremo de la litis(Art. 287 Ib), pues precisamente sobre el mismo aspecto se solicitó adicionar la sentencia⁸, y eso se resolvió por el *a quo* en auto del 1 de marzo de

⁶(STC 11429-2017). (STC 2423-2018 y STC 3969-2018), reiterada en Sentencia STC 4673-2018.

⁷ PDF 19 Cuaderno Segunda Instancia.

⁸ PDF 57 Cuaderno 01 Primera Instancia.

2018⁹; distinto es que no se comparta lo decidido, pero se insiste, no fue objeto de reparo en el momento que correspondía.

3.2. Inconformidades relativas a los presupuestos de la responsabilidad civil extracontractual.

El artículo 2341 del Código Civil señala, que *«el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley impongas por la culpa o el delito cometido»*, de allí que se haya establecido que los presupuestos para la viabilidad de la acción de reparación por responsabilidad civil extracontractual, sean: **(i)** la comisión de un hecho dañino; **(ii)** la culpa del sujeto agente y **(iii)** la existencia de la relación de causalidad entre uno y otra.

El daño se define como *“todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de su personalidad”*¹⁰, lo que implica que el hecho catalogado como dañino, deberá ser por su parte ilícito.

La culpa es el elemento subjetivo de la responsabilidad y habrá que diferenciar cuando sea contractual o aquiliana, en tanto una tiene por veneno el incumplimiento de una obligación convencional, mientras que la otra surge al margen de todo vínculo contractual y tiene lugar cuando una persona, con motivo de una conducta ilícita (dolosa o culposa), le irroga daño a otra¹¹. *“la culpa se define como el hecho atribuible al agresor que contraviene el estándar de conducta que le era exigible, resultante de la decisión consciente de desconocerlo o de la negligencia, imprudencia o impericia. La Corporación tiene por asentido que: «en nuestra tradición jurídica solo es responsable de un daño la persona que lo causa con culpa o dolo, es decir con infracción a un deber de cuidado; lo cual supone siempre una valoración de la acción del demandado por no haber observado los estándares de conducta debida que de él pueden esperarse según las circunstancias en que se encontraba.”*¹²

La causalidad por su parte, elemento igualmente basilar de la responsabilidad civil, consistente en *“la existencia de un nexo causal entre el daño cuya reparación se demanda y la culpa atribuida al agente que lo generó, es decir,*

⁹ PDF 60 lb.

¹⁰ SC16690-2016. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

¹¹ Parafraseado de la sentencia SC 5170 de 2018.

¹² Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia sentencia SC4455-2021.

la exigencia de una vinculación directa entre ambos, por lo que este supuesto ha sido calificado como el «factor aglutinante que hace que el daño y la culpa, o en su caso el riesgo, se integren en la unidad del acto que es fuente de la obligación de indemnizar»¹³. Frente a su fundamento y los distintos conceptos doctrinarios acerca de su estructuración, el criterio de razonabilidad que se tiene actualmente en cuenta es el que sustenta la teoría de la causalidad adecuada, en el marco de la cual se considera «que de todos los antecedentes y condiciones que confluyen a la producción de un resultado, tiene la categoría de causa aquél que de acuerdo con la experiencia (las reglas de la vida, el sentido común, la lógica de lo razonable) sea el más “adecuado”, el más idóneo para producir el resultado, atendidas por lo demás, las específicas circunstancias que rodearon la producción del daño»¹⁴.

Sin embargo, se ha contemplado que dicho nexo puede romperse cuando se comprueba la existencia de una causa extraña, es decir, cualquiera de las siguientes: caso fortuito y fuerza mayor, hecho de un tercero y hecho de la víctima, eso sí, cuando los mismos han determinado el resultado lesivo y tienen la connotación de imprevisibles e irresistibles. *Al respecto, se han considerado como presupuestos de tales situaciones exonerativas de responsabilidad, la imprevisibilidad e irresistibilidad del acontecimiento, entendida aquella como la irrupción súbita de un suceso imposible de eludir, a pesar de la diligencia y cuidado observados con tal fin, para cuya evaluación en cada caso concreto, deberán tenerse en cuenta criterios como «1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo».* Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia¹⁵:

«Justamente por la naturaleza extraordinaria del hecho imprevisible e irresistible, su calificación por el juzgador como hipótesis de vis maior, presupone una actividad exógena, extraña o ajena a la de la persona a quien se imputa el daño o a su conducta, o sea, ‘no puede concurrir con la culpa del demandado que haya tenido un rol preponderante en la causación del daño (...), pues su estructura nocional refiere a las cosas que sin dolo ni culpa inciden en el suceso (quæ sine dolo et culpa eius accidunt) y a las que aún previstas no pueden resistirse (quæ fortuitis casibus accidunt, quum prævideri non potuerant), lo cual exige la ausencia de culpa (quæ sine culpa accidunt) y, también, como precisó la Corte, es menester la exterioridad o ajenidad del acontecimiento, en cuanto extraño o por fuera de control del círculo del riesgo inherente a la esfera, actividad o conducta concreta del sujeto,

¹³ SC 456 de 2024. Citando a BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. Teoría General de la Responsabilidad Civil, 9º ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 2004. Pág. 567

¹⁴ SC 456 de 2024. Citando “Teorías como la de la causa próxima, la causa preponderante o de la causa eficiente.”

¹⁵ SC 1230 de 2018, reiterando lo indicado en sentencia CSJ SC 6 ago. 2009, rad. 2001-00152-01).

apreciándose en cada caso particular por el juzgador de manera relacional, y no apriorística ni mecánica, según el específico marco de circunstancias y las probanzas (...).

Por consiguiente, la falta de diligencia o cuidado, la negligencia, desidia, imprudencia e inobservancia de los patrones o estándares objetivos de comportamiento exigibles según la situación, posición, profesión, actividad u oficio del sujeto, comporta un escollo insalvable para estructurar la fuerza mayor cuando, por supuesto, su incidencia causal sea determinante del evento dañoso, porque en esta hipótesis, el hecho obedece a la conducta de parte y no a un acontecer con las características estructurales de la vis mayor.»

Descendiendo al *sub lite*, el daño que pide ser reparado se sustenta en el hecho de que se le hubiera privado al demandante de la posibilidad de disponer libremente de uno de sus bienes en virtud de la medida de embargo decretada con ocasión al proceso ejecutivo incoado por la demandada en su contra, así como el haber tenido que asumir la defensa en un proceso civil y adelantar una denuncia penal en virtud de una situación que no le era imputable, pues aseguró no haber sido quien suscribió el contrato utilizado como título ejecutivo.

Ese aspecto es precisamente uno a los que se opone la parte apelante, argumentando que se encontraba legitimada para adelantar un juicio ejecutivo en contra del actor, habida cuenta que su obrar se respaldaba en un *contrato que contaba con plena autenticidad, por cumplir con los requisitos que establece la ley y ante el notario en el ejercicio de sus funciones; y la finalidad del ejercicio de su derecho derivado del contrato suscrito, con ocasión al incumplimiento de lo pactado en el mismo*. Adicionalmente, fue reiterativa en indicar que había gestionado el contrato de arrendamiento con probidad, al igual que el proceso ejecutivo interpuesto con base en ese negocio. Y, rebatió la existencia del nexo causal indicando que este había sufrido una ruptura en virtud del *hecho de un tercero*, eximente de responsabilidad.

En ese contexto, los reparos que fundaron la impugnación se refieren al hecho dañoso, el nexo causal y la culpa, de allí que como para determinar la causa extraña debe estudiarse igualmente el elemento subjetivo de la responsabilidad, se hará referencia conjunta a dichos presupuestos en aras de abordar cada uno de ellos en contexto con los demás y resolver el primero de los problemas jurídicos que se plantearon.

Para entender que se ha configurado el eximente de responsabilidad que se predica, tiene que demostrarse que los supuestos catalogados como dañosos, en este caso, la demanda ejecutiva, el embargo del bien con M.I. No. 001-15967 y los efectos de esos hechos frente al aquí demandante, son externos a la demandada y fueron irresistibles e imprevisibles para ella, sin embargo aquí tales condiciones no se advierten, teniendo en cuenta que en cabeza de la Inmobiliaria Tarapacá se enrostra la culpa frente al daño irrogado a José Hernán Giraldo Buitrago, en tanto aquella no demostró una conducta ajustada a los parámetros legales propios de su profesión, veamos:

En primer lugar, adujo la parte resistente que se encontraba legitimada para promover demanda ejecutiva por unos cánones, con base en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el 20 de febrero de 2005, en el que aparecía como deudor solidario “José Hernando Giraldo B.”¹⁶; empero, ese título fue discutido por el aquí demandante José Hernán Giraldo Buitrago, desde que compareció al proceso ejecutivo que se adelantó en su contra ante el Juzgado 19 Civil Municipal de Medellín, propuso las excepciones que denominó “*falta de legitimación en la causa por pasiva, falsedad personal e inexistencia del contrato de arrendamiento y de título ejecutivo derivado del contrato*”¹⁷, todas encaminadas a demostrar que no era él quien efectivamente había signado dicho documento. Siendo este y no otro, el momento oportuno para pronunciarse, pues no puede censurarse, como busca la demandada, que solo hasta ese momento puso en conocimiento la situación, cuando su defensa se hizo dentro del término de traslado otorgado con la notificación personal. Máxime porque no existe prueba de que él hubiera conocido con anterioridad la existencia de la demanda y orden de pago de la referencia. O que hubiese sido requerido antes de la formulación de la demanda para el pago pretendido posteriormente en la misma.

Adicionalmente, desde que se opuso a la acción ejecutiva anexó la certificación de la denuncia por la aseverada suplantación en el contrato sustento de la pretensión ejecutiva¹⁸. Así mismo acompañó copias de otras denuncias por el mismo tipo punible del que venía siendo objeto con supuestos similares ante otras agencias inmobiliarias, estas sí ya resueltas en su favor, en las que incluso se ofició a entidades como Covinoc, Datacrédito y Fenalco¹⁹ comunicándoles que dentro de la investigación penal se había determinado que él no era quien había firmado el

¹⁶ Folios 2 a 6 PDF 03 de la primera instancia.

¹⁷ Folios 39 a 42 ib.

¹⁸ Folio 43 ib.

¹⁹ Folios 54 a 56 ib.

contrato de arrendamiento, específicamente con la agencia de Arrendamientos Santa Fe.

Sin embargo, ante la exposición de la situación y lo sospechoso que resultaba que ni siquiera su nombre coincidiera, pues allí figuraba como *José Hernando Giraldo B* cuando en realidad era José Hernán Giraldo **Buitrago** la acá demandada no emprendió acción alguna en búsqueda de determinar la verdad frente a quién era realmente quien había firmado ese contrato como codeudor. Inercia que se infiere del expediente del proceso con radicado 050014003019200500111600, aportado en copia a la demanda de responsabilidad civil, en el que no se observa actuación con posterioridad a la presentación de las excepciones, en pro de definir o clarificar tal situación, al contrario, luego de ello, su accionar inmediatamente seguido fue presentar demanda de acumulación en contra del mismo²⁰. Y, luego, desistir del deudor principal, continuando insistentemente el proceso en su contra.²¹ Sin pronunciarse siquiera frente a las excepciones en el momento en que se le dio traslado de estas.²²

Igual actitud displicente se extrae de la respuesta de la representante legal de la aquí demandada en el interrogatorio de parte²³, quien indicó desconocer si se había adelantado alguna investigación cuando José Hernán les informó su situación. Reacción que debe valorarse en los términos de los incisos 2º del artículo 195 y 205 del Código General del Proceso, que enseñan que esta clase de respuestas harán presumir como ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión, que por su parte exige acreditar los requerimientos previstos en el artículo 191 *ejusdem*, los cuales aquí se evidencian: se trata de la representante legal en el ejercicio de sus funciones – art. 194 ib.-; es un hecho de aquellos que pueden producirle consecuencias jurídicas adversas – derivar un indicio de falta de diligencia ante una situación advertida-; expresamente manifestó no conocer un hecho que debía conocer y sus dichos se acompañan con la falta de una prueba diferente, en los términos antes indicados.

No es del caso, como se sugiere en la impugnación, determinar si el momento en que se puso en conocimiento a la inmobiliaria la presunta suplantación, fue antes o después de la vinculación formal del señor José al proceso ejecutivo, pues en cualquiera de los escenarios, se dejó en evidencia que la demandada no actuó en

²⁰ Folio 69 ib.

²¹ Folio 76 y 79 ib.

²² Folio 82 ib.

²³ Minuto 1:07 Audio [2016-18220170530092713.wmv](https://www.youtube.com/watch?v=2016-18220170530092713.wmv)

pro de verificar los dichos del demandante, porque ni aun en el desistimiento de la demanda explicó que fuera por eso y, al indagarse sobre la motivación de dicho acto procesal, razón alguna se ofreció, más allá del desconocimiento, quedando desprovisto de comprobación el móvil que llevó a que se procediera así en ese momento. De manera que, esto lejos de coadyuvar su defensa, la deja en vilo, en tanto no se suple con el resto de los medios probatorios que se recaudaron en el proceso.

Por otra parte, la inmobiliaria, en relación con el contrato de arrendamiento que fundamentó su pretensión, se encontraba actuado en calidad de administradora del bien inmueble objeto del mismo, es decir el ubicado en la Calle 48 No. 67-154 de esta ciudad, en cumplimiento de su objeto social principal como sociedad,²⁴ es decir, se dedicaba profesional y habitualmente a esa actividad, el arrendamiento de inmuebles, de lo que se infiere que en el marco de esa relación contractual era responsable de la culpa leve definida en el artículo 63 del Código Civil como la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, contrario a la diligencia o cuidado ordinario o mediano, pues se espera que quien tiene a su cargo el negocio de otra persona actúe tal como actuaría si fuese el negocio propio, así lo manda el artículo 2155 *ejusdem*. Lo que no traduce otra cosa que, de la Inmobiliaria Tarapacá se esperaba la diligencia y cuidado propios de un buen padre de familia que implica un celo contundente en las actuaciones que en esa posición adelantaba, empero que no demostró en esta oportunidad.

Sobre ese asunto, a lo largo de esta *Litis*, la demandada respaldó su defensa en el hecho de que confió en la gestión de El Libertador, quien se encargaba de aprobar el análisis de datos que le entregaban los inquilinos y codeudores y en caso de que ellos aprobaran, procedían igualmente con el contrato de arrendamiento y proseguían a programar la firma en notaría²⁵, anotando que, si bien tenían la libertad de contratar o no ante un posible arrendatario que no fuera aprobado por ellos, era política de la empresa no contratar si no resultaba asegurable²⁶.

No obstante, no existe medio de prueba que respalde tales afirmaciones, por una parte, porque a pesar de que en la cláusula tercera del contrato de seguro de

²⁴ Certificado de Existencia y Representación consultado en el RUES: "1. El objeto principal de la sociedad será todo lo relacionado con la administración y manejo de inmuebles urbanos y rurales y la administración o coadministración de sociedades o negocios que se relacionen o tengan que ver con actividades agrícolas, pecuarias pesqueras..."

²⁵ Minuto 1:05 [2016-18220170530092713.wmv](#)

²⁶ Minuto 1:23 ib

cumplimiento suscrito con Seguros Bolívar²⁷ se responsabilizó a la Compañía de Informaciones e Investigaciones S.A.- hoy Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A. para que, entre otras cosas, identificara plena y correctamente a cada uno de los arrendatarios de acuerdo con su cédula o certificado de representación legal, su firma autógrafa y huella del índice derecho, por otro lado, dicha entidad en su contestación al llamamiento²⁸ planteó que el estudio de viabilidad crediticia y capacidad financiera que realizaba se hacía basado en los documentos aportados por los potenciales arrendatarios o deudores solidarios, **sin hacer cotejos de huella, ni de firmas, toda vez que no era una compañía investigadora, además que no tenía contacto personal con aquellos.** Información que fue confirmada por María Cristina Vargas, representante legal de la demandada, quien en interrogatorio aseveró que Investigaciones y Cobranzas no conoce a las personas que investiga, si no que únicamente recibe los documentos que estos le envían²⁹. Lo cual desvirtúa que su obligación de verificar la identidad de los arrendatarios hubiera sido trasladada a alguien más.

En este punto la señora Gloria del Socorro, testigo y empleada de la inmobiliaria, en su declaración informó cuál era el proceso para la aprobación de un inquilino y sus codeudores y aportó el formulario que ambos debían llenar³⁰ indicando que bien podrían ir o no a la inmobiliaria³¹, así como que algunas veces iban acompañados por un promotor a firmar y otras, iban solos³². Igualmente que el arrendamiento objeto de discusión, estuvo bajo la responsabilidad de un promotor que no se sabe si acompañó a los firmantes a la notaria³³, es decir, su declaración rectifica que la accionada no tiene como parte de su protocolo verificar que quien firma corresponda verdaderamente a la persona que dice ser y/o si lo hace de forma libre y voluntaria. Más, porque aun cuando el documento que se indicó por la declarante deben llenar los deudores³⁴ y establece qué otros documentos se requieren anexar, se trata de una versión de 2014, es decir, posterior casi 10 años a la suscripción del negocio que se controvierte que fue elaborado en febrero de 2005, por lo que entonces no pudo ser ese el que se entregó y diligenció por quienes signaron el mismo.

²⁷ Folio 3 Cuaderno 3, Primera Instancia.

²⁸ Folio 2 PDF 06 Cuaderno 04, Primera Instancia.

²⁹ Minuto 1:22 [2016-18220170530092713.wmv](https://www.youtube.com/watch?v=2016-18220170530092713.wmv)

³⁰ Folios 32 a 35 PDF 48 Cuaderno Principal.

³¹ Minuto 7 Audiencia 4 de diciembre de 2017 Parte 2.

³² Minuto 19 ib.

³³ Minuto 22 ib.

³⁴ Folios 32 a 35 PDF 48 Cuaderno Principal.

Ahora, aunque efectivamente se le hubiera entregado un documento con la lista de anexos que debía llevar cada uno de los signatarios del contrato de arrendamiento, eso no es garantía de que todo lo allí relacionado se hubiera aportado efectivamente, pero menos que se hubiese verificado adecuadamente la identidad de las personas que los suscribían, es decir, no termina siendo prueba idónea de la diligencia y cuidado que se examina.

Adicionalmente, fíjese que la demandada, durante el trámite procesal desistió de reclamar por vía del llamamiento en garantía el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dictara en este proceso promovido en su contra tanto contra Seguros Bolívar como El Libertador, **lo que indudablemente permite concluir que no era en un tercero en quien radicaba ese deber de verificación de los codeudores como lo adujo en un comienzo.**³⁵

Lo anterior, sumado a que la *ALERTA I* citada en los antecedentes y plasmada por El Libertador en la carta contentiva del resultado de estudio realizado a los posibles arrendatarios³⁶, con quienes se terminó firmando el contrato del 20 de febrero de 2005, entre ellos José H Giraldo Buitrago, se ignoró completamente, es decir, aun cuando el intermediario entre la aseguradora y la agencia inmobiliaria advirtió expresamente a esta última que se trataba de una situación que podía ocurrir y que además era frecuente para entonces, ésta descargó toda su función en cabeza de aquella, desconociendo su deber de actuar con suma diligencia y cuidado, frente a un negocio que debía gestionar como propio.

Lo cual además descarta la imprevisibilidad, en el sentido que la mentada alerta da cuenta de que se trataba de eventos que se podían presagiar por la inmobiliaria, entendiéndose que la suplantación personal no solo era usual en el giro de sus negocios, sino que fue advertida por quien era el gestor y receptor de los datos de quienes serían sus futuros deudores.

Asimismo, tampoco es acertado predicar que la conducta adoptada por la accionada hubiera sido prudente por el solo hecho de que el contrato fue presuntamente firmado ante el Notario 14 del Circulo de Medellín, debido a que el artículo 9º del Decreto Ley 960 de 1970 establece que *“Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud*

³⁵ Minuto 1:31 [2016-18220170530092713.wmv](#) y minuto 2:11 Audiencia 4 de diciembre de 2017.

³⁶ Folio 02 PDF 01 Cuaderno 04 Primera Instancia.

legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.”; es decir, si bien dicho funcionario da cuenta de que la firma puesta en el documento corresponde a la de la persona que la haya registrado ante él³⁷, sin embargo no pueden asegurar si el documento que ante ellos se presenta es falso o no.

Total, lo que si se concluye es que de la labor del notario para entonces no se desprendía una salvaguarda de que la cédula que se presentaba ante ellos era válida, ni que el que la portara fuera realmente quien decía ser, su labor se limitaba a verificar que el nombre que aparecía en la cédula que se presentaba, era el que aparecía en el documento firmado, nada respecto a si la identificación era autentica, si la persona tenía capacidad o aptitud legal o si era realmente la persona anotada, ciertamente, no pueden verificarse ni endilgársele dichos alcances a ese funcionario.

Con más razón cuando para entonces no se contaba como ahora con el sistema de autenticación biométrica³⁸, al que hizo referencia la testigo de la agencia, el cual se comenzó a implementar apenas desde el 2013, teniéndose para la verificación de la identidad únicamente la presentación del documento de identidad que generaba de por sí muchas inconsistencias, mayormente en casos como el del demandante que había sufrido una pérdida anterior de dicha credencial³⁹.

Aunado a que incluso la misma autenticación se pone en duda cuando ni siquiera asistió a la notaria a través de su representante legal o algún mandatario para la firma del documento, o por lo menos de eso no hay prueba, ya que la firma del arrendador no se autenticó y al interpelar a la representante sobre dicha cuestión, anunció no tener conocimiento de si alguien de la inmobiliaria había estado presente cuando los deudores habían ido presuntamente a firmar ante el notario⁴⁰.

Todo lo cual transmite la idea de que dejó a la suerte del inquilino y codeudores la firma del contrato sin supervisión alguna de su parte, es decir, sin corroborar verdaderamente en ningún punto del trámite, ni antes, ni en la firma, ni a través de un tercero, quiénes componían el otro extremo de la relación comercial, pues según se expone, nunca los conoció, ni verificó su existencia, ni menos validó que realmente estaba compareciendo a su nombre quien efectivamente era y podía obligarse, lo que luce reprochable desde cualquier perspectiva, no porque no se

³⁷ Artículo 73 Dcto. 960 de 1970.

³⁸ <https://www.registraduria.gov.co/El-Registrador-presento-ante-los-notarios-del-pais-el-proceso-de-autenticacion.html>

³⁹ Folio 18 Cuaderno 05 y folio 5 PDF 48 Cuaderno 01 Primera Instancia.

⁴⁰ Minuto 1:16 [2016-18220170530092713.wmv](https://www.youtube.com/watch?v=2016-18220170530092713.wmv)

hiciera por la gerencia directamente, sino porque no se probó que la agencia a través de ninguna de sus dependencias o agentes lo hubiera hecho, dado que su deber como administradora – mandataria- del inmueble a arrendar no se limitaba solo a la realización del contrato, si no a que el camino y las formas que se utilizaran para llegar a él fueran las propias de un comportamiento probo; ergo “*debe ejecutar el encargo procurando en todo momento favorecer los intereses del mandante, lograr el mayor provecho con el menor costo, razón por la que debe disponer todas las providencias que habría adoptado aquel, de haberse encargado directa y personalmente de ejecutar la gestión*”⁴¹ (negritas y subrayas propias e intencionales). Lo que aquí no se demostró.

De ahí que la buena fe que, insistió la demandada, la amparaba, no puede considerarse como lo llama Arrubla Paucar⁴², un mero elemento decorativo del negocio jurídico, toda vez que “*no solamente se espera el cumplimiento de la prestación debida, si no que a su lado emergen deberes de protección, preservación y de seguridad, que ensanchan el concepto de la bona fides que obliga a los contratantes durante la celebración y ejecución del contrato y muy especialmente a los profesionales que explotan una actividad económica y se benefician de ella, a la imposibilidad de excusarse resguardado en la mediana diligencia, la de buen hombre de negocios.*”

Conjunto de argumentos que se apuntan bajo la convicción de que los efectos de los contratos en principio deberían ser relativos únicamente a las partes, quienes en la autonomía de la libertad privada deciden someterse al *pacta sunt servanda*, sin embargo, ciertamente en muchas oportunidades terminan afectándose terceros con ellos, como en el *sub lite*, que resultó afectada una persona completamente externa, que no tenía la intención de obligarse y ni siquiera conocía al deudor principal, todo de cuenta de una suplantación que se pudo haber evitado, si se hubiera ejercido una labor acuciosa del mandato para el que fue contratado. De lo que se parte para exigir una conducta ajustada a los deberes de la buena fe, que van más allá, en este caso, de los actos de administración que define el artículo 2158 del Código Civil y que por supuesto se esperan antes y durante la celebración del contrato.

Entonces, siendo las cosas como se vienen exponiendo, menos aún se observa que cobrar por la vía ejecutiva una obligación a quien verdaderamente no

⁴¹ SC 1304 de 2022, citando la sentencia del 24 de agosto de 1998. G.J. CCLV.

⁴² Pág. 10, Tendencias de La Responsabilidad Contractual, Jaime Alberto Arrubla Paucar

le era atribuible y embargar parte de su patrimonio, no fue irresistible a la demandada; desde luego que pudo haberlo evitado si hubiera cumplido sus deberes como administradora, precisamente en el espectro de la explicitada buena fe, o por lo menos, mermando la extensión del daño emprendiendo acciones oportunas cuando se enteró, pero así no procedió, no hay prueba de que hubiesen mediado requerimientos directamente a los supuestos deudores solidarios, o a quienes se pretendía demandar. De haberlo hecho, con seguridad, desde ese momento hubiesen advertido la situación irregular que se presentaba con el acá demandante; decantándose entonces que la gestión del contrato de arrendamiento no evidenció ni diligencia, ni probidad, al limitarse a confiar en actuaciones de terceros respecto a asuntos esenciales del mismo, como quiénes serían los contratantes obligados frente a una prestación de la que aparte de todo debía dar cuenta a otro.

Lo anterior, porque ni siquiera demostró, cuáles habían sido los documentos pedidos y efectivamente recibidos con los que se contó para la suscripción del contrato, ya que si bien la señora Gloria indicó que se recibían las cédulas, anunció que debían estar las de los contratantes en este caso⁴³, pero no se aportaron, *motu proprio*, cuando esto sería un prueba fehaciente de su diligencia y, ni siquiera, una vez se decretó su incorporación al expediente de manera oficiosa por el juez de primera instancia⁴⁴. Lo que una vez más, demuestra una invidencia frente a un asunto que era de su incumbencia. Así que, por supuesto tenía otra posibilidad de obrar del modo debido, la cual, se itera, no demostró.

En este orden de ideas, no se aprecia que en el particular se hubiera configurado el hecho de un tercero, al no satisfacerse ninguno de los elementos previstos para el fenómeno liberatorio del que viene haciéndose mérito y, al contrario, quedó suficientemente esclarecido el presupuesto de la responsabilidad subjetivo en cabeza de la recurrente y de suyo el nexo causal entre este y el hecho dañoso que se alega en la demanda.

Lo anterior, se refuerza con el efecto que acarrea el desistimiento, previsto tanto en el Código General del Proceso⁴⁵, como en el Código de Procedimiento Civil⁴⁶ vigente al momento de dicho acto procesal, cual es, que el auto que lo acepta produce las mismas consecuencias de la sentencia absolutoria, por lo que *“la parte que hace uso de él está renunciando a un pronunciamiento judicial de fondo sobre*

⁴³ Minuto 36 Audiencia 4 de diciembre de 2017 parte 2.

⁴⁴ Minuto 52 ib.

⁴⁵ Artículo 314 Ley 1564 de 2012.

⁴⁶ Artículo 342 Decreto 1400 de 1970.

*determinada cuestión sometida a la jurisdicción*⁴⁷; indicio del que es dable extraer, acompañado con lo que se viene exponiendo, que la demandante en el proceso ejecutivo no se sentía tan legitimada como lo plantea en este asunto en calidad de demandada y a sabiendas de lo que implicaba ese acto procesal lo propuso sin explicación alguna más que su facultad de hacerlo, dejando conscientemente que se configurara la consecuencia de un fallo absolutorio frente a la obligación derivada de ese contrato de arrendamiento tan cuestionado.

Así las cosas, infundado resulta el reparo al respecto.

3.3. Sobre la inconformidad frente a la prueba de los perjuicios morales y la tasación de los mismos.

Frente al daño moral la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que este *“recae en la dimensión afectiva del individuo, sobre lo más íntimo de su ser, ocasionándole sentimientos de tristeza, dolor, frustración, impotencia, congoja, angustia, zozobra, desolación y pesar, entre otras emociones que quebrantan el espíritu*⁴⁸. Y, tratándose de este tipo de perjuicios, el asunto queda sometido al *arbitrium judicis* del funcionario judicial, sin que exista una prueba específica para determinar su cuantía, o sin que sea determinable por un experto en la materia. Ha señalado la mentada sala que *“[!]la valoración del daño moral subjetivo, por su carácter inmaterial o extra patrimonial, se ha confiado al discreto arbitrio de los falladores judiciales. Esto, por sí, lejos de autorizar interpretaciones antojadizas, les impone el deber de actuar con prudencia, valiéndose de los elementos de convicción que obren en el plenario y atendiendo la naturaleza del derecho afectado y la magnitud del daño”*.

También, precisó en la misma providencia que *“[!]la reparación debe procurar una relativa satisfacción para no dejar incólume o impune la agresión; sin que represente una fuente de lucro injustificado que acabe desvirtuando la función asignada por la ley. Es posible establecer su quantum, sostuvo recientemente la Sala, <<en el marco fáctico de circunstancias, condiciones de modo, tiempo y lugar de los hechos, situación o posición de la víctima y de los perjudicados, intensidad de la lesión a los sentimientos, dolor, aflicción o pesadumbre y demás factores incidentes conforme al arbitrio judicial ponderado del fallador>>*⁴⁹

⁴⁷ SC 469 de 2023, citando la CSJ AC, 10 oct. 2006, rad. 2000-00138-01.

⁴⁸ CSJ, SC3728-2021 de 26 de agosto de 2021. Rad. 68001310300720050017501.

⁴⁹ CSJ, SC4703-2021 de 22 de octubre de 2021. Rad. 11001310303720010104801.

Frente a este a este aspecto, anunció el demandante desde el líbello inicial que se vio afectado con todos los procedimientos que tuvo que asumir sabiendo a ciencia cierta que no tuvo nada que ver con la firma del contrato de arrendamiento que la Agencia de Arrendamientos Inmobiliaria Tarapacá le endilgó sin haber constatado ni corroborado que esos fueran sus datos, que se tratara de la misma persona o que esa sí fuera su firma, lo que hubiera evitado desde un comienzo someterlo a los procesos civil y penal. Igualmente, que en virtud del embargo se había visto privado de venderlo o negociarlo para las necesidades económicas que tenía, así como que fue reportado a las centrales de riesgo por la entidad demandada.

Como prueba, adujo en el interrogatorio de parte que había tenido que cerrar algunos almacenes ya que al estar reportado en las bases de datos de las centrales de riesgo hacía los pedidos a las empresas que le suministraban los insumos y mercancías y después de revisar la información ante dichas entidades se abstenían de concederle entregas de los mismos a crédito, al igual que los bancos que no le prestaban para seguir surtiendo sus negocios⁵⁰.

Del reporte ante las centrales de riesgo se aportó una constancia de consulta ante Datacrédito⁵¹ en la que se observa la anotación “*car castigada (sic)*” por una obligación en calidad de deudor solidario, reportada por Investigaciones y Cobranzas El libertador, entendiendo que, como lo explicó la testigo Gloria del Socorro una vez en mora quien realizaba el cobro era dicha entidad y no la inmobiliaria⁵². Lo que evidencia el reporte negativo al que se hace alusión y que según enseñan las reglas de la experiencia, le cierran puertas a quien lo posee, sobre todo en el sector financiero y crediticio, pues al observar la mora en un potencial deudor, se disminuye la confianza en el cumplimiento que se espera de este. Esta situación fue además corroborada por Mónica Ospina, administradora de los negocios del accionante, quien indicó que debido al reporte negativo los bancos no les prestaban para cubrir los préstamos de diciembre, fecha en la que más se movía el negocio, ni para el pago a los proveedores, por lo que el demandante tuvo que solicitar préstamos a terceros, entre ellos familiares.⁵³

Asimismo, se anexó constancia de inscripción del embargo por la demanda ejecutiva⁵⁴ y del despacho comisario para la diligencia de secuestro expedido por el

⁵⁰ Minuto 16:20 [2016-18220170530092713.wmv](https://www.youtube.com/watch?v=2016-18220170530092713.wmv)

⁵¹ Folios 8 a 11 PDF 05 Cuaderno Principal.

⁵² Minuto 13 Audiencia 4 de diciembre de 2017 parte 2.

⁵³ Minuto 11 Audiencia 4 de diciembre de 2017 parte 1.

⁵⁴ Folio 125 PDF 03 lb.

Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad, con fecha del 16 de enero de 2006⁵⁵. Lo que demuestra la materialización de la orden de embargo, que limitó la facultad de disposición que como propietario tenía el señor Giraldo sobre el bien de M.I. No. 001-15967 inscrito en la ORIIPP de Medellín Zona Sur. Al igual que el hecho de que se conminó a la autoridad municipal para que se llevara a cabo el secuestro, que de realizarse hubiera implicado la privación del uso y goce de dicho bien, el cual a veces del mismo actor se encontraba arrendado, lo que de suyo lo sustraería de una renta con la que contaba; todo esto, justo en un momento en el que atravesaba una situación económica difícil⁵⁶. Por lo que estando dichas ordenes vigentes es apenas dable pensar en la angustia que pudo llegar a sentir al no poder contar con ese bien para ayudarse con su situación, que este sirviera de garantía a sus acreedores o que incluso pudiera venderse, amén de concebir que se materializara la medida y se llegara a remate.

No es admisible considerar frente a la medida cautelar de secuestro que exclusivamente tiene la entidad de generar daños cuando se ejecuta efectivamente, en este caso, la admonición se hace no sólo por el embargo que afectó un bien de su propiedad limitándole el ejercicio de su facultad de disposición por un hecho no atribuible a él justo cuando lo necesitaba por su situación financiera, sino que la mera orden judicial a la autoridad administrativa para su secuestro ya es vituperable, en tanto es constatable el temor que surgió al tener conocimiento de que en cualquier momento podía fijarse y practicarse tal diligencia. Se insiste, lo que se condena no es si efectivamente dejó de vender o disponer del bien o si se privó de percibir la renta que éste le generaba, lo que se está teniendo en consideración es la afectación que sobre su esfera emocional causó esa potencialidad de que ocurriera.

De tal suerte que estuvo enfermo por esa situación tan agobiante⁵⁷, porque es sabido que si a una persona comerciante en condiciones normales las obligaciones en mora le cierran puertas, ahora tener que atravesar esta situación cuando las deudas no eran suyas, supone todo una pesadumbre, más a su edad, pues para el momento en que se notificó de la demanda ejecutiva tenía 65 años y aun a sus 75 – cuando presentó esta demanda- continuaba en pugna por los mismos hechos.

⁵⁵ Folios 128 y 129 ib.

⁵⁶ Minuto 23 [2016-18220170530092713.wmv](#)

⁵⁷ Minuto 30 [2016-18220170530092713.wmv](#)

Aparte de eso, los testigos que se escucharon indicaron que la propiedad embargada debía venderse y no se vendió, que como sufre del corazón se afectó mucho ante tal preocupación⁵⁸, así como que eso le generó problemas *muy aterradores*⁵⁹ porque en los negocios que tenía las empresas no le estaban *soltando* mercancía, esto es, le cortaron el crédito; con lo cual se vio muy estresado, deprimido y decaído, puesto que había sido una persona comercialmente con la cabeza en alto y verse de un momento a otro *tirado por el suelo, más en algo que le falsificaron a él la firma*⁶⁰; *el hecho de perder el crédito eso lo tiró al suelo definitivamente*⁶¹. Que se trataba de una situación muy deprimente, que tuvo *muchas necesidades y se le presentaron unos obstáculos muy horribles, hasta de perder los negocios* debido al caso con la inmobiliaria aquí accionada⁶².

Todo lo cual acredita que efectivamente el perjuicio moral se generó en cabeza del demandante, tuvo origen en los hechos narrados en la demanda atribuibles a la demandada y frente a los cuales no sólo se especuló, si no que se adosaron pruebas que los respaldaban.

Y si bien la impugnante refutó que no se le podía endilgar responsabilidad con base en testimonios que habían sido tachados de sospechosos, lo cierto es que los únicos testigos que se tacharon fueron la señora Mónica Ospina Palacio y Rodrigo Duque Zuluaga, la primera, por parte de la llamada en garantía que ya no hace parte de la *Litis* – El Libertador- y el segundo por la demandada, en razón a la calidad de subordinada del demandante y por la familiaridad, respectivamente.

Sobre esto enseña el artículo 211 del Código General del Proceso que la consecuencia de ese señalamiento no es otra que “*El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.*” Es decir, que estos debían ser apreciados en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pero con el rigor y el recelo que se había acotado frente a la independencia de los declarantes.

Bajo esa perspectiva procedió el *a quo* no sólo con Mónica y Rodrigo, si no con los demás testigos de la demandante, a saber, María Zuluaga e Isabel Duque Zuluaga, llamados todos a rendir su declaración respecto a los perjuicios padecidos por el señor José Hernán, frente a quienes se examinó que sus explicaciones de las

⁵⁸ Minutos 12 y 13 Audiencia 4 de diciembre de 2017 parte 1.

⁵⁹ Minuto 54 ib.

⁶⁰ Minuto 56 ib.

⁶¹ Minuto 1:04 ib.

⁶² Minuto 1:31 ib.

deudas adquiridas por aquel frente a presuntos mutuos que le hicieren, no guardaban coherencia entre sí y no enrostraban con lucidez la certidumbre del daño patrimonial, analizando una a una las declaraciones de aquellos y restándole credibilidad a sus dichos frente a ese asunto, empero, adentrándose en el estudio de los daños extrapatrimoniales indicó *“por lo menos en principio, le ocasiona angustias, preocupaciones, molestias, intranquilidad, desasosiego, desvelo, etc.; a lo cual inclusive se refieren los testigos de la parte demandante, respecto a los cuales, si bien no resultan espontáneos en relación con lo que informan respecto al daño material, no encontramos razón para no creer en su versión en esta materia; pues las reglas de la experiencia nos apoyan en ese sentido.”*⁶³

Lo anterior evidencia que no se dejó de considerar la alerta que se presentó frente a los testigos, al contrario se acotó frente a qué puntos sus manifestaciones habían sido acogidas y frente a cuales no, valorándolos a la luz incluso de las reglas de la experiencia; tesis que se advierte coherente, por cuanto como se expuso en líneas anteriores, aquellos dieron cuenta de las dolencias que a nivel afectivo y psicológico padeció José Hernán, encontrándose que sus exposiciones frente a estos supuestos en particular lucieron espontaneas, coherentes y naturales, propias de familiares y personas cercanas a él, con información que por supuesto tiene de primera mano la familia que es la compañía por esencia en momentos de dificultad como los que se anunciaron y, frente a Mónica, su asistente personal, quién más que ella podía dar cuenta de la aflicción que generaba ver la preocupación de sus negocios sin la posibilidad de surtirse por la ausencia respaldo financiero, si era ella quien le rendía las cuentas de lo que sucedía, incluso, como ella misma indicó, que para que hacían las solicitudes de préstamo si sabían que con el reporte negativo la respuesta iba a ser siempre desfavorable.

De igual forma, mírese que frente a la declaración de la señora Ospina Palacio se hace un reproche específico relativo a la fecha en la que aparentemente se puso en conocimiento de la demandada la presunta suplantación, no obstante, insulso ahondar en ese punto, toda vez que, según se explicó en el análisis anterior – acápite 3.2-, al margen de que se hubiera hecho antes de la demanda ejecutiva, lo cierto es que su conducta fue culposa y teniéndose en cuenta o no dicha aseveración, se llega a la conclusión ya ampliamente explicada.

⁶³ Folio 13 PDF 56 Cuaderno Principal.

Finalmente, de la misma manera, resulta bizantina la defensa enmarcada en que durante la contestación o en otro momento de la *Litis* ejecutiva no se hubieran expuesto los perjuicios que se estaban causando en la vida del señor José Hernán y que luego se demandaron aquí como pretensión declarativa de responsabilidad, porque primeramente, aquel sí lo manifestó al sostener en la solicitud⁶⁴ que se había visto afectado en su labor como comerciante al estar reportado en las centrales de riesgo, lo que le había implicado tener que acudir a préstamos con personas naturales, al igual que la afectación psicológica de él y su familia por la angustia frente a la ordenada diligencia de secuestro de su propiedad ya embargada. Y, porque, pese a que la anterior regulación procesal civil contemplaba la condena en costas y perjuicios por el levantamiento de las medidas cautelares practicadas, no obra constancia de que cuando aquello ocurrió hubiera existido pronunciamiento al respecto y; finalmente, como se examinó en la sentencia de primera instancia, no había operado ni la prescripción ni la caducidad.

Ahora bien, reprochó la parte accionada, que el monto reconocido por los perjuicios morales no se compadecía con los perjuicios fijados por el Consejo de Estado para el caso por lesiones personales. Al respecto, las decisiones de dicho órgano colegiado no tienen el carácter de precedente vinculante en materia civil, toda vez que funge como órgano de cierre de la *jurisdicción* contenciosa administrativa y este proceso se promovió en la ordinaria. Asimismo, el daño que aquí se irrogó no fue por lesiones personales, puesto que los criterios que se tuvieron en cuenta en la sentencia de unificación que se pretende aplicar consideraron que aquellas se medían con la gravedad de la lesión a través de porcentajes, sin embargo, como se ha explicado a lo largo de esta providencia, los bienes jurídicos que aquí se afectaron no fueron en la corporeidad del señor Hernán, sino en su esfera afectiva, no siento entonces baremos equivalentes para este asunto en particular.

Sin embargo, lo que sí, es que esta sala, a la luz de los criterios establecidos por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha reconocido por perjuicios morales ante la muerte de un familiar entre 60 y 50 SMLMV, al igual que por lesiones corporales irreversibles 30 SMLMV y ante lesiones propias que no supera el 15 % de PCL una suma de 15 SLMV; de lo que se extrae que el monto reconocido por el *a quo* se considera elevado conforme a las circunstancias particulares del caso, en el que a pesar que se gestaron los elementos para advertir la existencia del perjuicio,

⁶⁴ Folio 40 PDF 03 Cuaderno Principal.

muchos de ellos parten de la zozobra que pudo generar la materialización de perjuicios mayores y la angustia de tener que asumir injustificadamente procesos judiciales, por lo que se reducirá el reconocimiento a 20 SMLMV, modificando la condena establecida en primera instancia.

3.4. Conclusión.

Se modificará parcialmente la sentencia de primera instancia, con relación al monto de los perjuicios morales reconocidos, en lo demás se mantendrá incólume, toda vez que los reparos relativos a los presupuestos de la responsabilidad civil extracontractual y la prueba de los perjuicios morales, no prosperaron.

No se condenará en costas en esta instancia, conforme al numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso y habida cuenta que prosperó parcialmente el recurso de apelación presentado por la demandada.

DECISIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

FALLA:

PRIMERO: MODIFICAR PARCIALMENTE el numeral tercero de la sentencia proferida el 9 de febrero de 2018 por el Juzgado 16 Civil del Circuito de Medellín, dentro del presente proceso Verbal de responsabilidad civil extracontractual promovido por **José Hernán Giraldo Buitrago**, en contra de **Inmobiliaria Tarapacá Ltda.**; únicamente para ajustar los valores indemnizatorios correspondiente a los daños extrapatrimoniales, en su modalidad de perjuicio moral, los cuales se reconocen en un valor equivalente a **20 salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

SEGUNDO: CONFIRMAR las demás decisiones adoptadas en la decisión antes referenciada.

TERCERO: SIN CONDENAS EN COSTAS, conforme lo anotado en las consideraciones.

CUARTO: NOTIFÍQUESE esta providencia a los sujetos procesales por el medio más expedito y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e8e839f94c472cb236745227c2172c587b6a86163fd948ffaef1d87742e2c803**

Documento generado en 02/09/2024 04:26:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>