



**TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
SALA CIVIL DE DECISIÓN  
MAG. PONENTE DR. HOMERO MORA INSUASTY**

Santiago de Cali, doce (12) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

**PROYECTO APROBADO SEGÚN ACTA No. 149**

Proceso: Responsabilidad civil contractual  
Demandante: Iván Darío Gil Zúñiga y Yenny Marcela Hernández Duque  
Demandada: A&C Inmobiliarios SAS y otros  
Radicación: 76001-31-03-014-2018-00006-02  
Asunto: Apelación Sentencia

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Descorridos los traslados respectivos, se dirime el recurso de apelación interpuesto por los demandados A&C Inmobiliarios S.A.S., Héctor Fabio Betancourt Suárez y la sociedad Hugo Arias y Compañía S. en C. frente al fallo proferido el pasado 29 de mayo por el juzgado Catorce Civil de este circuito, que accedió a las pretensiones.

**II. ANTECEDENTES**

El soporte factual de las pretensiones en lo relevante resiste la siguiente síntesis:

Yenny Marcela Hernández Duque e Iván Darío Gil Zúñiga solicitaron declarar a A&C Inmobiliarios S.A.S., Héctor Fabio Betancourt Suárez y Hugo Arias y Compañía S. en C. contractualmente responsables de los perjuicios de linaje material e inmaterial ocasionados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 15 de mayo de 2015, asimismo por el cierre del establecimiento de comercio “*Dejavú Restaurante Bar*” ordenado por la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad de Cali mediante Resolución del 24 de septiembre de 2014. Igualmente reclaman idéntica declaración de responsabilidad sobre José Esteban Oquendo Orozco derivada tanto del desapego al contrato de compraventa del mencionado restaurante- bar, suscrito el 5 de mayo de 2015, como por el cierre del mismo.

Yenny Hernández (compradora) y José Esteban Oquendo Orozco (vendedor) celebraron contrato de compraventa, cuyo objeto fue el ya referido establecimiento de comercio que funcionaba en el edificio ubicado en la carrera 34 No. 3-53 de esta ciudad, negociación en que el vendedor ocultó la orden de cierre definitivo expedida por la consabida Subsecretaría, pese a tener pleno conocimiento de la misma, incumpliendo así con la obligación contenida en la Cláusula Cuarta del contrato en tanto dispone: “*el vendedor hace entrega del establecimiento (...) en perfecto estado, libre de*

*gravámenes, embargos, multas, demandas civiles, procesos contravencionales y/o jurídicos...”.*

De otra parte, Iván Darío Gil Zúñiga y A&C Inmobiliarios S.A.S. (que actúa en representación de Héctor Fabio Betancourt Suárez y la sociedad Hugo Arias y Compañía S. en C.) suscribieron contrato de arrendamiento del local No. 101 ubicado en la carrera 34 No. 3-53 de esta ciudad, donde operaba el establecimiento de comercio, empero, como el local no contaba con autorización de uso de suelo para venta y consumo de licor, la entidad gubernamental ordenó su cierre, hecho que, a juicio de los demandantes conlleva el incumplimiento del contrato de arrendamiento como quiera que era deber de la arrendadora conocer lo usos permitidos para el bien dado en tenencia, especialmente lo pactado en la Cláusula Tercera que en su tenor literal consagra: *“Destinación y uso específico: el arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para LOCAL COMERCIAL destinado a: BAR-RESTAURANTE “DEYAVÚ”* (sic), destinación prohibida pues no contaba con los permisos para tal propósito.

### **LAS EXCEPCIONES**

Héctor Fabio Betancourt Suárez y la sociedad Hugo Arias y Compañía S. en C. se opusieron a la prosperidad de las pretensiones, formulando las excepciones: *“Falta de causa”, “Mala fe” y “Enriquecimiento sin justa causa”* soportadas en lo basilar en que las actuaciones o maniobras fraudulentas cometidas por el señor José Esteban Oquendo Orozco en la confección del contrato de compraventa del establecimiento de comercio Dejavú no guardan ninguna relación con A&C Inmobiliarios S.A.S. o los propietarios del local comercial, que, además, sí tiene permitido el uso del suelo para desarrollar tal actividad comercial.

A&C Inmobiliarios S.A.S. se limitó a elevar las excepciones previas de *“inepta demanda”* y *“no haberse presentado prueba de la calidad en que se cita al demandado”*.

Ignorándose el lugar de notificación de José Esteban Oquendo Orozco, se procedió a su emplazamiento designándose curador *ad litem* para su representación, quien no se opuso a la prosperidad de la demanda.

### **III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Delanteramente la juzgadora abordó el escrutinio de los denominados presupuestos procesales, que encontró satisfechos, así como el material atinente a la legitimación en la causa activa y pasiva. Luego fijó el marco legal y jurisprudencial reglamentario de la acción de responsabilidad civil contractual, especificando los presupuestos axiológicos necesarios e indispensables que deben concurrir y ser demostrados por la parte actora.

En el caso bajo escrutinio resaltó que la responsabilidad reclamada se derivaba de dos vínculos negociales, uno consistente en el contrato de

compraventa del establecimiento de comercio, y otro de arrendamiento del local No. 101 donde funcionaba, de ahí que, acometiera el análisis por separado de los compromisos adquiridos en cada convención y los denunciados incumplimientos.

En ese orden, adujo que José Oquendo en su condición de vendedor del establecimiento actuó con evidente mala fe contractual al gestar el negocio jurídico a sabiendas de la orden de cierre definitivo proferida por la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad de Cali mediante Resolución del 24 de septiembre de 2014, quebrantando lo estipulado en la Cláusula Cuarta del contrato, donde el vendedor se compromete a entregar el establecimiento en perfecto estado, libre de gravámenes, embargos, multas, demandas civiles, procesos contravencionales y/o jurídicos.

A continuación asumió el estudio del contrato de arrendamiento, que igualmente encontró incumplido por parte de A&C Inmobiliarios S.A.S., tras considerar que, si bien, la licencia de uso de suelo No. SOU-013793-DAP-2006 del 8 de septiembre de 2006 autorizaba el expendio de licores, con posterioridad, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de Cali, a través de Resolución del 26 de noviembre 2015, aclaró que, dicho uso de suelo no era extensible al espacio donde funciona el establecimiento Dejavú, como quiera que corresponde al parqueadero del inmueble por tanto no puede destinarse a ninguna actividad comercial. Luego entonces, dedujo que en el local comercial no era posible desarrollar la actividad para lo cual fue arrendado, circunstancia que trasgrede las obligaciones de arrendador (numeral 2º del canon 1982 del Código Civil) y la estipulación tercera del contrato de arrendamiento. Agregó que la responsabilidad por el incumplimiento contractual se irradia a los propietarios (mandantes) del inmueble, Héctor Fabio Betancourt Suárez y la sociedad Hugo Arias y Compañía S. en C. con arreglo a lo convenido en el contrato de administración de inmueble celebrado con A&C Inmobiliarios S.A.S.

Precisó que, si bien en el contrato de compraventa de establecimiento de comercio figura únicamente Yenny Marcela Hernández Duque como compradora y el de arrendamiento fue suscrito exclusivamente por Iván Darío Gil Zúñiga como arrendatario, no puede desconocerse que los mentados vínculos jurídicos representan el esfuerzo mancomunado de los demandantes para adquirir y explotar el restaurante-bar Dejavú *«situación que irradia los perjuicios a ambas partes, independiente de que se trate de contratos individuales suscritos por uno y por otro»*.

Por último, soportada en el artículo 2344 *ibid.*(sic) concluyó que la obligación de indemnizar los perjuicios causados por el cierre del establecimiento de comercio, recaía sobre todos los integrantes del bando demandado. Disquisiciones que sirvieron de estribo para acceder a las pretensiones izadas.

#### IV. RECURSOS DE APELACIÓN Y RÉPLICA

Inconforme con lo decidido A&C Inmobiliarios S.A.S., Héctor Fabio Betancourt Suárez y Hugo Arias y Compañía S. en C. formularon recurso de apelación, cumpliendo con la doble carga de precisar y exponer sus reparos ante la jueza que la profirió y con la sustentación de los mismos en esta sede.

A&C Inmobiliarios S.A.S. dispensó los reparos de *“De la existencia de los contratos de arrendamiento entre A&C Inmobiliarios S.A.S. y el señor Iván Darío Gil Zúñiga y el de venta de establecimiento de comercio entre José Esteban Oquendo Orozco y Jenny Marcela Hernández Duque”*; *“Del aducido incumplimiento del contrato de arrendamiento (...) desconocimiento abierto del concepto de uso de suelo concedido al inmueble”*; *“Cumplimiento de la arrendadora en la ejecución del contrato de arrendamiento”*; *“Procedimientos Administrativos”*; *“Motivación para iniciar la actuación administrativa contenida en la Resolución No. 4161.1.21-385 de 24 de septiembre de 2014”*; *“Del contrato de administración de inmueble en el cual se encuentra ubicado el establecimiento de comercio”*; *“Violación al debido proceso al omitir señalar de manera clara y precisa el mérito suasorio dado a cada prueba”* e *“Indebida valoración de los documentos y demás pruebas allegadas con la demanda para sustentar los alegados perjuicios de todo orden”*.

Defensas que giran en torno a unos mismos ejes fácticos y jurídicos enderezados a sostener que la reclamación indemnizatoria se soporta en el presunto incumplimiento de las obligaciones contenidas en dos relaciones contractuales absolutamente independientes que de ninguna manera pueden entremezclarse y derivar consecuencias jurídicas globalizadas sobre la totalidad de los demandados. En ese sentido, refiere que sus compromisos adquiridos se circunscriben al contrato de arrendamiento del local 101, mismos que, en su criterio, se atendieron a cabalidad. Fustiga que la funcionaria de primer grado dedujera que el bien se arrendó sin autorización para la venta de licores, pasando por alto el concepto de uso de suelo No. SOU-013793-DAP-2006 del 8 de septiembre de 2006, otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación de Cali, donde precisamente se autorizó el expendio de bebidas alcohólicas en general. Por lo cual, no es cierto que la sociedad diera en arrendamiento el consabido espacio para el desarrollo de una actividad no autorizada, como equivocadamente se afirma en la sentencia motejada.

Enfatiza que la orden de cierre definitivo contenida en la Resolución del 24 de septiembre de 2014 es producto de la negligencia de José Esteban Oquendo Orozco quien se abstuvo de presentar el respectivo documento sobre el uso del suelo expedido por la administración municipal, sin que fuese enterada del proceso sancionatorio y mucho menos de la controversial y contradictoria decisión. Agrega que el veredicto apelado es ambiguo y genérico en el análisis de las piezas probatorias arribadas, en especial, lo tocante a la acreditación del monto de los perjuicios irrogados.

Hugo Arias y Compañía S. en C. elevaron las siguientes glosas: *“El a quo valoró indebidamente las pruebas y erróneamente consideró acreditada la responsabilidad a cargo de la sociedad Hugo Arias y Compañía S.A.S.”*; *“El a quo reconoció perjuicios morales a los demandantes sin ser procedente y, además, lo hizo exageradamente”*; *“Improcedencia y excesiva tasación de lucro cesante por parte del juzgado de primera instancia”*; *El Juzgado de primera instancia no tuvo en cuenta el estándar de responsabilidad aplicable a la sociedad inmobiliaria”*; *“El a quo condenó a Hugo Arias y Compañía de forma solidaria a pesar que dicha solidaridad no se pactó en el contrato de mandato”* su basamento se soporta esencialmente en que ni la sociedad inmobiliaria ni los propietarios del inmueble tuvieron conocimiento ni participación en la decisión administrativa que ordenó el cierre definitivo, situación totalmente inesperada como quiera que desde el 8 de septiembre de 2006 les fue concedido el uso del suelo No. SOU-013793-DAP-2006, que permite la comercialización de licores sin restricción. Añade que el perjuicio moral y el lucro cesante reconocidos están desprovistos de prueba que acredite fehacientemente su causación.

Agrega que, en el evento de ratificarse el incumplimiento obligacional, es menester valorar las distintas calidades y roles en que actúan los agentes involucrados, para establecer el grado de responsabilidad y el monto de la indemnización que deben asumir, esto por cuanto, A&C Inmobiliarios S.A.S. es una profesional en la administración de inmuebles, lo cual implica un mayor rigor en el análisis de su conducta y, por ende, en la suma que debería asumir, que en todo caso, debería ser mucho mayor que los propietarios. Asimismo, reclama que no existe solidaridad entre propietarios y la sociedad inmobiliaria en vista que aquella no se pactó en el contrato de mandato y tampoco emana de la ley. Culmina aliviando que el actuar mal intencionado y torticero de José Esteban Oquendo Orozco es la causa exclusiva de los daños sufridos, siendo este quien debe responder por los mismos.

Héctor Fabio Betancourt Suárez, enarboló la censura de *“El fallo proferido por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, no se encuentra ajustado a derecho si se tiene en cuenta que no se dieron los presupuestos que datan en el marco jurisprudencial”* fundada en idénticos argumentos a los blandidos por Hugo Arias y Compañía S. en C. y A&C Inmobiliarios S.A.S.

## V. CONSIDERACIONES

- 1.- Satisfechos están los apellidados presupuestos procesales, al paso que no se advierte irregularidad alguna con entidad de enervar la actuación surtida, lo que habilita por consiguiente a resolver de mérito la disputa.
- 2.- El presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa activa y pasiva se encuentra colmado, habida consideración que la relación jurídica se ha trabado entre las partes que celebraron los negocios

jurídicos de los cuales se pretende derivar la responsabilidad demandada y su consecuente indemnización.

3.- A manera de exordio, conviene memorar que la competencia de este Cuerpo Colegiado se contrae por expresa política legislativa a resolver en estrictez los puntales de inconformidad sustentados por el impugnante frente al veredicto de primer grado, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas que impongan adoptar medidas de oficio.

Ciertamente, ordena el Código General del Proceso que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida únicamente en relación con los motivos de disenso elevados por los inconformes para que el superior revoque o reforme la decisión (arts. 320, 322 y 328 CGP), en consecuencia las aristas y conclusiones del fallo que no fueron fustigados quedan sustraídos de posterior debate, es decir, que sobre ellos fenece toda disputa en procura de conservar indemne el acendrado postulado de la congruencia. De manera que lo atinente al incumplimiento del contrato de compraventa de establecimiento de comercio por parte de José Esteban Oquendo Orozco se mantendrá indemne, con las precisiones que se harán sobre la relatividad de los efectos de la motejada convención.

Ante este panorama, en atención al expreso designio de las censuras izadas, corresponde a esta Sala determinar si acuden los presupuestos axiológicos para radicar responsabilidad contractual en las demandadas, especialmente si hubo incumplimiento del contrato de arrendamiento en cuanto atañe a que no contaba con la debida autorización de uso del suelo para el funcionamiento de un restaurante bar; deberá establecerse, además, si el proceso administrativo sancionatorio puede servir de estribo para deducir la responsabilidad rogada.

4.- Delanteramente, se impone memorar que, tratándose de responsabilidad contractual, es bien sabido que ésta se configura mediante la necesaria concurrencia del incumplimiento de un deber contractual, un daño, y una relación de causalidad entre éstos. Lo primero indica la inejecución de las obligaciones contraídas en el contrato, o su cumplimiento tardío o defectuoso; lo segundo, vale decir, el daño, se concreta con la prueba de la lesión o detrimento que sufrió el actor, porque no siempre el incumplimiento de uno de los extremos del contrato ocasiona perjuicios al otro, pues eventos se dan en que no se produce daño alguno, y tercero y último, presupone que exista una relación de causalidad unívoca e inescindible entre estos dos últimos, esto es, que medie un ligamen material y concreto entre el desapego al programa obligacional imputado a la parte demandada y el daño cuya reparación se pretende.

En línea de principio y en atención a la regla de distribución de la carga probatoria que campea en esta materia, corresponde a la parte demandante demostrar sin resquicio de duda alguna los antedichos presupuestos axiológicos para el buen suceso de la acción deprecada – art. 1757 del C.C, en armonía con el canon 167 de CGP -, en cuanto incumbe probar las

obligaciones a quien alega su existencia y, además, demostrar los supuestos de hecho de las normas que consagran los efectos jurídicos que persiguen.

Sin embargo, como todos los elementos del incumplimiento que estructuran la responsabilidad, son autónomos e independientes, vale decir, que cada uno tiene existencia por sí mismo y no depende de los demás, se hace indispensable, entonces, para el éxito de la pretensión derivada de la declaración de responsabilidad contractual, la demostración de todos ellos.

Luego, consecuencia de lo expuesto es que, en la acción de resarcimiento en materia contractual, indispensable es demostrar todos los elementos que estructuran la responsabilidad, valga reiterar, la lesión o el menoscabo que ha sufrido el actor en su patrimonio o esfera íntima o subjetiva, según sea el caso; la preexistencia del negocio jurídico fuente de la obligación no ejecutada, el cumplimiento o disposición de cumplir en el demandante y la correlativa inexecución imputable al demandado, y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

5.- De entrada, impera hacer una precisión respecto de las personas que concurrieron a celebrar los contratos y que fueron invocados como fuentes de las obligaciones resarcitorias, pues atendida la relatividad de sus efectos y el programa prestacional asumido podrán establecerse e individualizarse las condignas responsabilidades, sin que puedan extenderse ni beneficiarse personas extrañas a estas convenciones, como lo recaba la simple lógica y lo tiene decantado la jurisprudencia.

Lo anterior por cuanto la juzgadora de instancia amalgamó indebidamente las dos convenciones -una compraventa de establecimiento de comercio y un contrato de arrendamiento-, predicó una solidaridad inexistente y bajo el peregrino argumento de un esfuerzo mancomunado de los demandantes concluyó que los efectos dañosos se irradiaban a ambas partes, y procedió, en consecuencia, e indistintamente, a su indemnización.

Es menester memorar que, los contratos desempeñan la función primaria de reglamentar la satisfacción de las necesidades de quienes lo suscriben y los intereses económicos que ellos pretenden con su celebración; ejercen una función ordenadora de las relaciones sociales, principalmente de orden pecuniario enderezados por la autonomía de la voluntad de las partes y la libertad negocial, comprometiendo así su conducta futura y determinando sus expectativas, normas convencionales que están destinadas a tener un efecto útil entre quienes concurren a su celebración, respetando claro está los requisitos señalados en la ley. En clara muestra de aquél principio de la relatividad de los contratos –*res inter alios acta*-, tornándose inevitable concluir que la fuerza obligatoria inherente al contrato, en tesis general, tan solo puede afectar o beneficiar a quienes fueron sus autores, lo cual está significando que por principio y dejando de lado las excepciones que son siempre materia de disposición expresa y de interpretación restrictiva, los contratos no despliegan eficacia alguna – ni en provecho ni en perjuicio – respecto de terceras personas que han sido absolutamente extrañas a su

formulación, atando y produciendo efectos únicamente entre los otorgantes: nadie más.

Auscultando el consabido contrato, pronto se advierte que los celebrantes corresponden, de un lado, a Yenny Hernández (compradora) y, de otro, a José Esteban Oquendo Orozco (vendedor), sin que en parte alguna se denote la participación de Iván Darío Gil Zúñiga en sus fases de negociación, concreción y conclusión<sup>1</sup>, prueba elocuente de ello es su total ausencia en el *iter* contractual, por lo cual es absolutamente extraño a esa negociación. Sin embargo, pese a la notoriedad de esta circunstancia y sus obvias consecuencias jurídicas, causa asombro que la sentenciadora motejada acuda a la frágil premisa de los «*esfuerzos mancomunados*» entre los demandantes para desquiciar el régimen de la responsabilidad civil contractual.

No puede ni debe marginarse que, al enajenarse un establecimiento de comercio, entendido como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa (art. 515 C. de Co), por ministerio de la ley se tiene que hacen parte del mismo los contratos de arrendamiento y el derecho que de ellos se derive, así como las indemnizaciones a que hubiere lugar (art. 516-5 ib), esto es, que en este caso se da una cesión de la posición contractual que tenía el enajenante (arrendatario) en favor de la compradora, sin que fuera necesaria la celebración de otro contrato de arrendamiento, como con ostensible impropiedad y heterodoxia procedieron los demandantes.

Así, como Iván Darío Gil Zúñiga es absolutamente extraño al contrato de compraventa del establecimiento de comercio, es obvio que sus efectos, ya en perjuicio o en beneficio, no se pueden extender a él, con base en el principio de la relatividad de los contratos, como se dejó visto. Por tanto, se impone hacer esta precisión en la parte resolutive del fallo.

6.- Ahora bien, no existe ninguna discusión sobre la existencia, validez y eficacia del contrato de arrendamiento, tanto que es un hecho admitido por todas las partes, pues recuérdese que el restaurante bar ya venía funcionando de tiempo atrás y que fue objeto de un contrato de compraventa, y hacía parte del mismo el contrato de alquiler, como se reseñó en precedencia. No obstante, Iván Darío Gil Zúñiga, pretermitiendo los derechos de la compradora Yenny Marcela Hernández procedió a la suscripción de nuevo contrato que ahora es invocado como manantial de la responsabilidad ensayada.

7.- Bien vistas las cosas, la controversia gira en torno a si los arrendadores y también la agencia inmobiliaria asumieron explícitamente la obligación de entregar la licencia de uso de suelo que permitiera el giro normal de las actividades del restaurante bar Dejavú, específicamente, el expendio de licores y si aquellos se sustrajeron injustificadamente a esa obligación; además, si la actuación administrativa adelantada por la Alcaldía de Cali

---

<sup>1</sup> H. Corte Constitucional. Sentencia C-029 del 3 de febrero de 2022. M.P. Dra. Diana Fajardo Rivera.

sirve de soporte para atribuir responsabilidad a estos demandados.

En ese sentido se tiene que la Jueza de primer grado encontró probado el incumplimiento contractual en virtud que el local comercial no contaba con licencia de uso del suelo para el expendio de bebidas alcohólicas, actividad propia del restaurante-bar, en su criterio, esta circunstancia comporta un notorio desapego de lo acordado en la Cláusula Tercera.

Pues bien, al examinar el cuerpo del referido convenio, de golpe, se advierte que, a despecho de lo aseverado por la funcionaria de primer nivel, en ninguna de sus estipulaciones se acordó la obligación a cargo de la arrendadora de obtener, entregar o garantizar la autorización de uso del suelo del local 101 para el desarrollo de las actividades comerciales desplegadas en el establecimiento de comercio Dejavú, y mucho menos aquella obligación podría derivarse del contenido de la citada Cláusula Tercera, donde se acordó que *“el arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para local comercial, destinado a: Bar-Restaurante Deyavú (sic)”*, su simple y desprevenida lectura revela un compromiso a cargo del arrendatario, no del arrendador, luego no se entiende cómo la pretora fustigada llegó a una conclusión frontalmente opuesta a su construcción gramatical, que dada su claridad y perentoriedad, descarta cualquier conato de interpretación, *a fortiori* aquel que propicia una hermenéutica completamente opuesta a su texto y genuina inteligencia. De apegarnos irrestrictamente al clausulado del vínculo negocial, la conclusión obligada sería la total orfandad de dicha arista esencial, lo cual, lógicamente impediría exigir al arrendador el cumplimiento de una obligación inexistente, dejando sin piso los reclamos indemnizatorios izados.

Sin embargo, de una lectura sistémica de la pieza contractual traída al proceso y su indiscutible finalidad, se advierte que previo a la suscripción del anotado contrato de arrendamiento, se celebró acuerdo de *«administración de inmueble en arrendamiento»* entre Héctor Fabio Betancourt Suárez y Hugo Arias y Compañía S. en C (propietarios del inmueble) y A&C Inmobiliarios S.A.S (agencia inmobiliaria) para que este último en representación de los mandantes, dé en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 34 No. 3-53 de esta ciudad, donde los propietarios se obligaron a **presentar el respectivo uso del suelo que habilite el desarrollo de actividad comercial.**

Luego entonces, en una benévola interpretación de los débitos a cargo del arrendador podría sostenerse que al celebrarse el contrato de arrendamiento con A&C Inmobiliarios S.A.S. tenía el deber de presentar el uso del suelo que permitiera la destinación mercantil convenida con el arrendatario, todo por cuenta de la obligación inicial que asumieron los propietarios del bien raíz. Aun así, ocurre que ni siquiera en este generoso escenario podría predicarse el denunciado desapego contractual, por la simple pero contundente razón de que, como es admitido a lo largo y ancho del proceso tanto por demandantes como por demandados, el Departamento Administrativo de Planeación de Cali mediante acto administrativo No.

SOU-013793-DAP-2006 del 8 de septiembre de 2006 concedió licencia de uso de suelo, precisamente, para el **expendio de bebidas alcohólicas en general**; autorización que por expreso designio del artículo 2° del Acuerdo 193 de 2006 *“por medio del cual se adoptan las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la pieza urbano regional y se dictan otras disposiciones”* **no requiere renovación**. Colofón de lo expuesto, es incontrovertible que, al momento de celebrarse los citados contratos de arrendamiento, el primero con José Esteban Oquendo Orozco, y el segundo, que luce innecesario, con Iván Darío Gil, el predio formal y materialmente contaba con permiso de uso del suelo para el expendio de bebidas embriagantes. Siendo esto así, como en efecto lo es, surge irrecusable que la referida obligación luce evidentemente cumplida.

8.- Cosa distinta es que la Subsecretaría de Convivencia y Seguridad de Cali, a través de la Resolución del 24 de septiembre de 2014, ordenara el cierre del restaurante-bar Dejavú, soportada en una falsa motivación, consistente en que *«el establecimiento de comercio está incumpliendo con la normatividad sobre uso del suelo, porque está realizando una actividad, como es la venta y consumo de licor, para la cual no tiene uso del suelo permitido, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (POT)»*, soslayando la circunstancia axial y determinante que, el desarrollo de dicha actividad fue autorizada mediante acto administrativo No. SOU-013793-DAP-2006 del 8 de septiembre de 2006.

Tan notoria y palmaria era esta contradicción, que la administración en un fallido intento por encubrir su error, mediante Resolución del 26 de noviembre de 2015, cuya finalidad era *«reconstruir la carpeta de uso del suelo SOU-013793-DAP-2006»*, apartándose de su propósito inicial impartió una nueva lectura o interpretación a la autorización dispensada, *“aclarando”* que aquella no se extendía al local No. 101, por tratarse de la zona de garaje de la edificación.

Empero, aquella heterodoxa *“aclaración”* sobre el uso del suelo otorgado, riñe frontalmente con pronunciamientos anteriores de la propia Subdirección; en efecto, a través de oficio del 23 de junio de 2015 aseguró que conforme al uso del suelo SOU-013793-DAP-2006 es *“permitido realizar la actividad con código No. 5530- expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento en la carrera 34 No. 3-53 del barrio San Fernando Viejo, se hizo la corrección en el sistema (nueva plataforma) de NO PERMITIDO a PERMITIDO”*, asimismo, en oficio del 2 de septiembre de 2015, ratificó la existencia del uso del suelo SOU-013793-DAP-2006 especificando que el mismo *permite ejercer la actividad descrita con código 5530 (expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento)* para el predio ubicado en la carrera 34 No. 3-53 del barrio San Fernando Viejo. Conducta incoherente a la que son oponibles caros principios del derecho como el debido proceso, buena fe, confianza legítima y *venire contra factum proprium non valet*, según el cual, se debe respeto a los propios actos.

Memórese que los actos administrativos gozan de presunción de legalidad mientras no sean suspendidos o anulados por la jurisdicción contencioso administrativa. De ahí que las opciones que tiene la administración para revocar sus propios actos estén limitadas por el mismo ordenamiento jurídico, sobre el punto el h. Consejo de Estado en Sentencia del 3 de diciembre de 2020, reiteró:

*“Bajo estos presupuestos, lo que puede deducirse del inciso 2 del Artículo 97 del CPCA es que la normativa otorgó dos opciones a la administración para revocar los actos administrativos que afectan un interés particular, así, puede: i) tratar de efectuar ello vía administrativa y con el consentimiento del titular del derecho o, ii) acudir ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo para lograr dicho propósito, sin que la primera constituya un requisito de procedibilidad para acudir a la segunda. (...) En este mismo sentido, se mantiene la prohibición de revocar actos administrativos que: “hayan creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría” salvo que, de manera previa, expresa y escrita medie el consentimiento del titular del respectivo derecho”<sup>2</sup>.*

De modo que, no se explica por qué la administración municipal sin acudir a ninguna de las antedichas opciones, vía gubernativa (revocatoria directa con el consentimiento del beneficiario) o vía judicial (acción de lesividad) pretende reinterpretar y restar (revocar) los efectos jurídicos del uso del suelo SOU-013793-DAP-2006, acudiendo a tendenciosas y/o sospechosas interpretaciones dentro de un acto administrativo cuya única finalidad era la simple reconstrucción de la carpeta extraviada (contentiva de la licencia de uso del suelo que se echa de menos), sin que de ninguna manera pueda asimilarse a una revocatoria directa, pues está ausente el consentimiento de sus beneficiarios.

Secuela de lo precedente, es que sea insostenible afirmar que A&C Inmobiliarios S.A.S. arrendó el local No. 101 para el desarrollo de una actividad comercial no permitida, pues es, indisputable, que el uso del suelo SOU-013793-DAP-2006 autorizó el expendio de bebidas embriagantes al interior del inmueble ubicado en la carrera 34 No. 3-53 del barrio San Fernando Viejo, cuestión distinta y exógena es que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de Cali pretenda desconocer sus propios actos, enmascarando la revocatoria del permiso otorgado so pretexto de su aclaración, menospreciando la confianza generada en los propietarios y arrendadora del predio para quienes era razonable y legítimo esperar que la administración actuara acorde a la palabra dada y manteniendo incólume el referido uso del suelo.

9.- Para abundar en razones, tampoco es de recibo el reproche que hace la funcionaria de instancia sobre la sedicente obligación de los propietarios y agencia inmobiliaria de conocer el trámite sancionatorio que se adelantaba

---

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sección Segunda, Sentencia del 3 de diciembre de 2020. CP. Rafael Francisco Suárez Vargas.

contra el establecimiento Dejavú, habida cuenta que nunca fueron vinculados o notificados del adelantamiento de esta actuación administrativa. Y, por consiguiente, mal podría exigírseles conocimiento de las actuaciones ahí surtidas.

De este modo, atendidas las particulares contingencias que rodearon la *litis*, en contraposición de lo sostenido por la Jueza de primer nivel, fluye nítido que A&C Inmobiliarios S.A.S. no incumplió el contrato de arrendamiento, toda vez que, se insiste, el local alquilado sí contaba con la debida y reglamentaria autorización al menos desde el año 2006, es decir, le estaba permitido el consumo y venta de licores en general, de conformidad con lo anotado en líneas pretéritas.

Igual suerte corren los propietarios del inmueble, Héctor Fabio Betancourt Suárez y la sociedad Hugo Arias y Compañía S. en C. habida cuenta que estos fueron convocados al proceso en sus calidades de mandantes de la sociedad A&C Inmobiliarios S.A.S. quien actuaba en nombre y representación ellos, todo bajo el alero del contrato de administración inmobiliaria y lo dispuesto en el canon 1505 del Código Civil. Así, al exonerarse de toda responsabilidad al mandatario, dicha circunstancia se comunica a los mandantes o representados, por indiscutibles y obvias razones.

Bajo esa línea de pensamiento, como no puede radicarse reproche de responsabilidad respecto de los demandados apelantes, se impone la revocatoria de las decisiones en tanto los declararon culpables y ordenaron la reparación de daños; de paso, nos releva de hacer consideraciones adicionales sobre los restantes reparos izados concernientes a la acreditación y dimensión del perjuicio irrogado, en vista que lucirían inoficiosos e impertinentes.

10.- Corolario, se revocará el numeral segundo y tercero del fallo apelado, únicamente en lo concerniente a la declaración de responsabilidad y condenas impuestas a A&C Inmobiliarios S.A.S., Héctor Fabio Betancourt Suarez y Hugo Arias y Compañía S. en C; precisando que las condenas impuestas a José Esteban Oquendo Orozco por el incumplimiento del contrato de compraventa del establecimiento de comercio Dejavú se establecen en beneficio exclusivo de Yenny Marcela Hernández Duque.

11.- Por último, como el recurso se resuelve a favor de los apelantes y conlleva la total revocatoria de las decisiones adoptadas en su contra, se condenará en costas a la parte demandante en favor de estos demandados en ambas instancias, bajo los baremos del numeral 4º artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** los numerales 2° y 3° de la sentencia apelada, únicamente en cuanto atañe a la declaración de responsabilidad y condenas impuestas a A&C Inmobiliarios S.A.S., Héctor Fabio Betancourt Suarez y Hugo Arias y Compañía S. en C., conforme a las razones brindadas.

**Precisar** que las condenas impuestas a José Esteban Oquendo Orozco se dispensan en beneficio exclusivo de Yenny Marcela Hernández Duque. Por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: REVOCAR PARCIALMENTE** el numeral 5° del veredicto motejado, respecto de la condena en costas frente a los referidos demandados que, en definitiva, quedaron exonerados de responsabilidad civil.

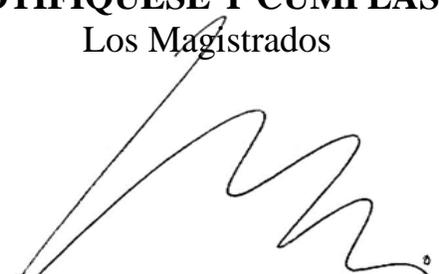
En consecuencia, **condenar en costas** de ambas instancias a los demandantes en favor de A&C Inmobiliarios S.A.S., Héctor Fabio Betancourt Suárez y Hugo Arias y Compañía S. en C. Inclúyase en la liquidación la suma de \$2'000.000 por concepto de agencias en derecho de esta instancia. En tanto, las de primer grado deberán fijarse por el juez de conocimiento.

**Confirmar** en lo demás.

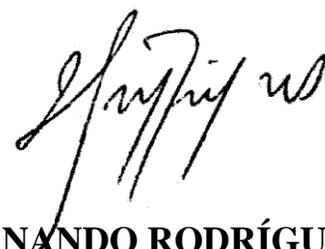
**TERCERO:** Devolver el expediente digital a la oficina de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Los Magistrados



**HOMERO MORA INSUASTY**



**HERNANDO RODRÍGUEZ MESA**



**CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ**