



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de marzo de dos mil veinte (2020)

Sentencia anticipada Nro. de 2020

Providencia	Sentencia N° 62 de 2020
Procedimiento	Verbal Sumario
Demandante	Clara María Mesa Sierra
Demandada	Su Banca Inmobiliaria S.A.S
Radicado	No. 05001-40-03-023- 2019-00376-00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Decisión	Concede parcialmente pretensiones

Asunto a tratar

Procede el Despacho, en virtud de lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P., a proferir sentencia anticipada en el presente asunto en consideración a que no existen pruebas por practicar, amén que así lo autoriza el parágrafo 3° del artículo 390 *ibídem*.

Lo pretendido

La demandante pretende que se declare:

"el incumplimiento y como consecuencia la resolución del contrato de mandato No. 20180511-01 celebrado entre la señora Clara María Mesa Sierra como mandante y Su Banca Inmobiliaria S.A.S representada legalmente por su gerente Como mandataria, por no haber cumplido sus obligaciones contractuales, específicamente el pago de los cánones

de arrendamiento dejados de percibir, el pago de los servicios públicos y la reparación de los daños ocasionados". (fl. 21)

Lo anterior, para que la demandada sea condenada a pagar el valor de los frutos civiles producidos por el inmueble objeto del contrato, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido percibir el inmueble por todo el tiempo que estuvo en poder de la demandada, es decir, los cánones de arrendamiento causados desde febrero hasta mayo de 2019, por un valor total de \$4.288.752,00, amén de los que se causen hasta el proferimiento de la sentencia.

Además, la parte demandante pretende el pago de \$125.833,00 por concepto de servicios públicos no cancelados, amén de: i) \$2.203.800,00 por concepto de daños materiales causados al inmueble de su propiedad; ii) \$1.000.000,00 con ocasión de la mano de obra para esas reparaciones; y iii) \$459.880,00 pagados por la conciliación "extraprocesal" (fl. 22).

Fundamentos fácticos

Señala la demandante que celebró el contrato de mandato No. 20180511-01 con la sociedad Su Banca Inmobiliaria S.A.S, a efectos que la mentada sociedad administrara, de cara al arrendamiento, el bien inmueble ubicado en la calle 77 sur número 35-15 de Sabaneta (apto 1712), pactando que el mismo sería entregado al respectivo arrendatario a cambio de un canon de \$1.580.000,00 por el término de 12 meses, contados a partir del 12 de mayo de 2018.

Afirma, además, que la demandada se obligó a pagarle el canon de arrendamiento recibido del arrendatario durante los primeros cinco días hábiles de cada periodo contractual, aclarando que en su calidad de mandataria tenía derecho a deducir por sus honorarios el 8% de lo devengado, para un total a consignar a favor de la actora de \$1.429.584,00. Así mismo, aseguró la demandante, la sociedad mandataria se obligó a

responder por el pago de servicios públicos, daños y faltantes en el bien inmueble, según puede leerse en el numeral 2º de la cláusula 6ª del contrato.

Con las anteriores previsiones, la demandante aseguró que en efecto el inmueble fue arrendado a una persona (cuyo nombre e identificación omite), por lo que le pagó cumplidamente los cánones de arrendamiento cumplidamente hasta el mes de enero de 2019, habida cuenta que luego se le informó que el inmueble había sido desocupado y fue citada para su entrega formal el 4 de marzo de 2019.

Llegado el día de la entrega, narró, la demandante se enteró de que el inmueble en cuestión fue allanado por el CTI el 2 de febrero de 2019, con el fin de dar captura al cónyuge de la arrendataria (misma que nunca hizo entrega formal del apartamento), operación esa en cuyo desarrollo se causaron daños de gran consideración al bien, conforme se observa en el acta de entrega que la actora se negó a suscribir a la espera de que fueran realizadas las respectivas reparaciones, sobre las cuales no pudo acordar con la demandada ni siquiera en sede de conciliación.

Trámite procesal y réplica

La demanda fue admitida mediante auto del 30 de mayo de 2019 (fl. 25) y, una vez notificada la única demandada (fls. 38-41), no realizó ningún pronunciamiento al respecto.

Problema Jurídico

Debe en esta ocasión preguntarse el Despacho si en efecto, teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó la demanda,

¿Están acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución contractual por incumplimiento?

A resolver el problema jurídico planteado apuntan las siguientes,

Consideraciones

1. De la resolución contractual

Ya la resolución de un contrato, ora la solicitud de su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, son remedios que la ley la otorga al contratante cumplido o allanado a hacerlo en la forma y tiempo debidos.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia, "*(...) en presencia de un contrato válido, 'bilateral' o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios (...)*"¹.

Son presupuestos axiológicos de la pretensión elevada en tal sentido: "*i) (L)a existencia de un contrato bilateral válido; ii) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, iii) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos*"².

En lo vinculado la existencia *de* un contrato bilateral válidamente celebrado, debe confrontarse la existencia de un acuerdo con efectos entre las partes, lo que supone su celebración de conformidad con lo preceptuado en los artículos 1502, 1740 y 1741 del C. C.

La bilateralidad del contrato, por su parte, viene determinada por la relación *de interdependencia, reciprocidad o mutua condicionalidad* de las obligaciones que del mismo se derivan (artículo 1496 del C. C.).

¹ Sentencia de 31 de mayo de 2010, expediente 05178.

² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 6 de julio de 2000., Exp. 5020, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

Ahora, el incumplimiento alguna de las obligaciones contractuales por parte del demandado, se concreta en la discordancia entre el "*programa ideal de conducta que en interés del acreedor debe concretarse*"³ (constitutivo de la prestación debida) y el o los comportamientos materiales del deudor.

Finalmente, la exigencia de que el demandante sea un contratante cumplido o allanado a cumplir, se refiere a que en el proceso debe acreditarse que el demandado ejecutó todo a lo que estaba obligado o, en su defecto, que estuvo presto a cumplir con ello, lo que debe verificarse de conformidad con ciertos lineamientos de orden subjetivo, objetivo y circunstancial.

Al respecto, ha indicado importante doctrina que

"(P)ara que el cumplimiento despliegue su plena eficacia solutoria y satisfactiva, deben concurrir una serie de requisitos, que se refieren a los sujetos que lo realizan, al objeto y a las circunstancias de tiempo y lugar que lo rodean. En concreto son las siguientes:

1ª. Desde el punto de vista de los sujetos, la regularidad del cumplimiento presupone capacidad y legitimación en la persona que lleva a cabo el acto y en la persona que recibe las prestaciones que se ejecutan.

2ª. Desde el punto de vista del objeto, son requisitos de regularidad del cumplimiento la identidad y la integridad de la prestación.

3ª. Desde el punto de vista de las circunstancias, es necesario que el cumplimiento se realice en el tiempo y en el lugar que sean exactos, de

³ Gómez Vásquez, Carlos y Aguilar Aguirre, Andrés Felipe. Riesgo Contractual. La teoría de los riesgos en el derecho privado colombiano. Medellín: Universidad de Medellín, 2009, p. 15.

*acuerdo con el negocio jurídico constitutivo de la relación obligatoria, o por lo menos adecuado para obtener la satisfacción del acreedor*⁴.

Acreditada entonces la concurrencia de tales elementos, por lo menos en principio, está llamada a prosperar la pretensión orientada a la resolución o el cumplimiento del contrato.

Caso concreto

El análisis del problema que ocupa la atención del Despacho debe partir de que la parte demandada no contestó la demanda, lo que claramente trae unas consecuencias procesales. Claramente preceptúa el artículo 97 del C.G.P que

"(L)a falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto."

Así las cosas, visto que la demandante eleva como pretensión principal la declaratoria de resolución contractual por incumplimiento, el Despacho de entrada avizora la prosperidad de la misma, por lo menos en lo que a la declaratoria importa (pues de los perjuicios se ocupará en capítulo individual), según las razones que pasan a ofrecerse.

En lo que toca con el primer presupuesto axiológico de la pretensión, esto es, **la existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado**, se encuentra que la prueba sobre la acreditación del mismo es "compleja", en tanto se encuentra en las afirmaciones de la demandante, los documentos aportados para fundarlas las mismas y, finalmente, la falta de contestación de la demanda.

⁴ Díez-Picazo, Luis. Fundamentos del derecho civil patrimonial, citado por Gómez Vásquez, Carlos y Aguilar Aguirre, Andrés Felipe. Riesgo. Op. Cit., pp. 16-17.

Nótese, a propósito, que la parte allegó el contrato cuya resolución pretende, el número 20180511-01 (fls. 1 a 6) cuyo objeto principal, según allí se lee, es

"(E)l propietario hace entrega real y material a la administradora del bien inmueble ubicado en la calle 77 sur n 35 15 Unidad Residencial Sabana Alta Apto 1712, Municipio de Sabaneta Para que ésta en nombre y por cuenta del propietario lo administre en arrendamiento (sic)"(fl.1)

Ahora, ese contrato no tiene firma alguna, pero en el hecho primero de la demanda la demandante aseguró que el mismo fue celebrado, amén que se conoce su objeto (el bien inmueble individualizado por su dirección) y sus condiciones esenciales: término de duración, obligaciones de las partes y remuneración por el cumplimiento de las mismas. Asuntos esos que, además de estar claramente determinados en el documento aportado con la demanda, han de entenderse confesados ante la falta de contestación de la sociedad demandada.

En adición, a folio 12 obran dos "facturas de venta" expedidas por Su Banca Inmobiliaria S.A.S en las que se puede ver el pago realizado a favor de la demandante, con ocasión del arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 77 Sur número 35 15 Apto 1712 de Sabaneta, e incluso a folio 13 se encuentra el acta de entrega formal de ese mismo bien. En todos esos documentos llevan impuesta el "logo" de la sociedad demandada, lo que no deja concluir cosa distinta a que las afirmaciones de la demandante están apegadas a la realidad.

En lo vinculado con el segundo elemento esencial de la pretensión, ***el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que el contrato impone al demandado***, la demandante reprocha que la desatención de su contraparte radica en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos y en la no reparación de los daños causados al bien por los arrendatarios, de conformidad con lo pactado en el numeral 2º de la cláusula sexta.

En este aspecto el Despacho debe detenerse para hacer una precisión importante, en la medida en que una cosa resulta ser la prueba sobre el incumplimiento del demandado de alguna de las obligaciones contractuales y, otra bien distinta, es que ese incumplimiento por sí sola sea suficiente para obligarle al pago de todos los perjuicios alegados por el demandante.

Lo anterior se aclara porque el Despacho encuentra prueba sobre el incumplimiento de la demandada en lo vinculado con la falta de pago de los cánones de arrendamiento, y la falta de reparación de los daños causados por el arrendatario, pero estima que no hay lugar a la indemnización de la totalidad de los perjuicios alegados. Por tanto, el análisis en este apartado se reducirá a la verificación de los supuestos fácticos que configuran el **incumplimiento contractual** y, en capítulo posterior, se abordará lo relativo a la indemnización de perjuicios a que debe proceder la demandada con ocasión del mismo.

De entrada, se advierte que la demanda entregó el inmueble ya mencionado en perfecto estado de conservación (cláusula 7 numeral 1 fl. 3) y lo recibió, o más bien se negó a recibirlo, en un estado bastante diferente y, por cierto, con alto deterioro. Situación esa que enmarca perfectamente en el incumplimiento de lo pactado por las partes en el numeral 2º de la cláusula sexta, según el cual, en lo pertinente: *"también responderá (refiriéndose a la demandada) por los daños y faltantes en el inmueble que se deban a mal uso. No se responderá por daños debidos al deterioro por el uso normal de inmueble"*.

Nótese, pues, que no se aclara a quién deben ser imputables tales daños, por lo que únicamente se exige para obligarse a la reparación de los mismos, su existencia misma siempre que no se trate de los daños o faltantes que supone el uso ordinario de los bienes inmuebles, máxima cuando la vida diaria trae consigo la merma normal en la funcionalidad de las cosas.

Para lo que hasta aquí importa, esto es, el incumplimiento por parte del demandado, se aportó el acta de entrega en el que se pretendía dejar constancia formal de la devolución del bien a la demandante (fls. 13-14). En ese documento se observa que el bien inmueble, para el 4 de marzo de 2019, tenía daños que no pueden ser imputados al simple uso normal del mismo, pues se dejó constancia de que:

"puerta principal reventada con hueco y chapa del medio hundida, puerta alcoba social con hueco grande abajo, falta regadera en baño social, retirar y resanar cortineros, tornillos y clavos, remiendo en puerta alcoba dos, falta chapa, piso manchado en mármol porcelanato en alcoba dos, tc de lavamos colocar y ajustar, marco fisura en puerta principal, marcos despicados en general, revisar el horno es a gas, ajustas puertas en alcobas, marco en closet principal, quitar cortinas y resanar bien el marco, puerta manchada en social dos, poner ventanas resanar"

En atención a tal panorama, la demandante dejó constancia de que *"recibo el inmueble... de los daños presentados, solicito la entrega formal con las reparaciones – mayo 4 de 2019. cielo raso (sic) y muros en puerta balcón muy sucia y manchado, puerta de cuarto útil reventada en chapa y chapa mala."* (fls. ibídem)

De modo que el incumplimiento de la parte demandada en ese sentido se centra en que no reparó los daños ocasionados al bien por parte de los arrendatarios, y más específicamente los daños que pueden ocurrir con ocasión del uso normal de las cosas. De hecho, la habitación ordinaria de un bien inmueble trae consigo deterioro más no daños, pues el daño por definición es la alteración negativa de un estado de cosas por destrucción o menoscabo, en el caso de las cosas corporales, de su estructura, decoración o funcionalidad.

Además, el incumplimiento, según alega la demandante, consiste en que la demandada no le pagó los cánones de arrendamiento recibidos por parte del arrendatario. A tal respecto, aunque el Despacho estima que en efecto esa

conducta de la demandada se aparta frontalmente de las obligaciones contractuales, no se reconocerán todos cánones denunciados en la condena, dado que el inmueble se desocupó el 12 de febrero de 2019, según se desprende de la prueba documental (fl. 12), y la afirmación contenida en el hecho 5º de la demanda. Empero, el cálculo de esos perjuicios será objeto de análisis posterior, en la medida que por ahora sólo importa ese comportamiento de la demandada, como prueba sobre su distanciamiento sin justa causa del programa obligacional.

Finalmente, en lo que respecta al **cumplimiento o allanamiento a cumplir de la parte demandante**, está claro que tal requisito está satisfecho en tanto que la misma funge como simple mandante, esto es, fue quien dio la orden a la demandada para que administrara, de cara a su arrendamiento, el bien inmueble de que da cuenta la demanda. Por tanto, sus obligaciones contractuales, por lo menos para lo que aquí importan, se honraron con el sólo hecho de entregar materialmente el bien para su arrendamiento, amén de permitir que la demandada dedujera del canon de arrendamiento el 8% pactado por sus honorarios.

En conclusión, los presupuestos de la resolución contractual están acreditados en el presente caso, por lo que la pretensión así enarbolada está llamada al éxito.

De la indemnización de perjuicios

Conforme se advirtió en el capítulo dedicado al análisis de la pretensión de resolución, por sola lógica se concluye que los perjuicios deben ser abordados de manera individual, pues una cosa resulta ser el hecho en el que se basa el incumplimiento contractual y, otra bien diferente, es la indemnización de los perjuicios causados con la desatención del programa obligacional.

Recuérdese entonces, por congruencia, que la parte demandante solicitó consecuencial a la declaración de resolución, que la demandada sea

condenada a pagar el valor de los frutos civiles producidos por el inmueble objeto del contrato, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido percibir el inmueble por todo el tiempo que estuvo en poder de la demandada, es decir, los cánones de arrendamiento causados desde febrero hasta mayo de 2019, por un valor total de \$4.288.752,00, amén de los que se causen hasta el proferimiento de la sentencia,

Además, la parte demandante pretende el pago de: i) \$125.833,00 por concepto de servicios públicos no cancelados, amén de ii) \$2.203.800,00 por concepto de daños materiales causados al inmueble de su propiedad; iii) \$1.000.000,00 con ocasión de la mano de obra para esas reparaciones; y iv) \$459.880,00 pagados por la conciliación "extraprocesal" (fl. 22).

En lo concerniente a los cánones de arrendamiento, la parte demandante pretende el pago de los causados por el arrendamiento del bien entregado en administración, desde febrero de 2019 hasta mayo de 2019 (comenzando los días 12 de cada mes y terminando los días 11 del mes siguiente), amén de los que se causen hasta el proferimiento de la sentencia. Empero, el Despacho encuentra probado, como antes se dijo, que el inmueble fue "desocupado" el 12 de febrero de 2019 (fl. 12 y hecho 5º), además de que la propia demandante asegura haber recibido lo que le correspondía por el período comprendido entre el 15 de diciembre de 2018 y el 14 enero de 2019 (fl. 9), esto es, el canon causado en ese interregno.

Por tanto, visto que la cláusula segunda del contrato objeto de resolución deja claro que *"la administradora pagará al propietario el valor del canon de arrendamiento **recibido del arrendatario**"* (fl. 1) (Negrilla del Despacho), no hay lugar a reconocimiento alguno por tales conceptos, en tanto que las fechas que la demandante pretende en resarcimiento de perjuicios parten, precisamente, del 12 de febrero de 2019, fecha para la cual ya el inmueble estaba "desocupado", luego ningún canon de arrendamiento recibió la demandada por concepto de arrendamiento en fechas posteriores, razón suficiente para negar igualmente los "que se causen hasta la fecha de la sentencia", en aras de interpretar el contrato en su sentido literal y obvio, es

decir, como instrumento que obligaba a la mandataria a pagar los cánones recibidos **mientras el bien estaba efectivamente arrendado.**

Asunto bien diferente es que la sociedad demandada estuviere en la posibilidad/obligación de demandar a la arrendataria, para lograr el pago de los cánones que debían pagarse hasta la fecha final del contrato, lo que en este caso no se eleva como pretensión y, mucho menos, se narra dentro del apartado fáctico como uno de los motivos de incumplimiento contractual.

Es más, ni siquiera pueden ser reconocidos esos cánones como frutos civiles, habida cuenta que el artículo 964 del Código Civil gobierna los asuntos vinculados con la reivindicación, de cara a la posesión de buena o mala fe y la obligación que tiene el poseedor vencido con respecto al reconocimiento de los mismos.

Por ende, mediando en este caso una relación contractual, se descarta de plano la aplicación de las normas que regulan la reivindicación y, de contera, las relativas a la restitución de frutos. Al respecto, ha entendido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que

"(C)uando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues solo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro"⁵.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de Casación Civil del 5 de agosto de 2002. Exp. 6093. M.P. Nicolas Bechara Simancas

En lo que respecta a los **servicios públicos y la "mano de obra"** (**pretensión tercera e inciso 2º pretensión 4ª**) ninguna prueba se aportó al expediente que dé cuenta sobre el impago de aquellos o la necesidad de esta, pues si bien la parte demandante indicó la cuantía de los mismos en el respectivo juramento estimatorio que la parte demandada no objetó, lo cierto es que ese juramento *"hará prueba de su monto (indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras) mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo"* (art. 206 C.G.P).

En palabras concretas, el juramento estimatorio suple la prueba sobre **el monto** de los perjuicios, más libera de ninguna manera la carga probatoria que la parte demandante tiene en la demostración de su **existencia o causación**, pues se sabe que los perjuicios son la especie del daño como elemento central del derecho resarcitorio, por lo que deben ser ciertos, personales y directos.

En tal sentido, no puede pasar desapercibido para el Juzgado el hecho de que la parte demandante no aportara un mínimo de convicción sobre los perjuicios solicitados, en tanto que no se trata de una prueba de imposible consecución, ni mucho menos técnica o similar. Es decir, la parte actora debió aportar los medios de convicción sobre sus pedimentos, por ser la natural poseedora de los documentos o medios de convencimiento pertinentes.

Por otro lado, en lo que respecta **a la pretensión 5ª, esto es, el pago del valor desembolsado por la demandante por concepto de la conciliación "extraprocesal"**, el Despacho tiene reparos similares a los anteriores porque la parte sólo allegó evidencia de haber agotado tal requisito, pero en ningún apartado del expediente puede encontrarse la prueba de que hubiere pagado, cuánto y a favor de qué entidad.

Además, debe tenerse presente que *"la parte demandante pasó por alto que esos conceptos no tuvieron que ser erogados como consecuencia directa del daño, y por el contrario, podrían ser tenidos como parte de unas eventuales*

*costas procesales de concurrir los requisitos para ello.*⁶ Son, por tanto, dos causas diferentes a las que aquí se aluden: i) el daño entendido como consecuencia del incumplimiento contractual, con los consecuentes perjuicios; y ii) los gastos en que se incurre de cara a la formulación de la reclamación judicial.

Así las cosas, tampoco se accederá a la pretensión orientada al reconocimiento de los gastos supuestamente cubiertos por la demandante, a efectos de agotar la conciliación como requisito de procedibilidad.

Finalmente, sólo queda por resolver sobre **"el valor de las reparaciones al inmueble"** (fl. 22), mismas que, según la demandante, ascienden a \$2.203.800,00 y al respecto de las cuales el Despacho encuentra acreditación suficiente, puesto que basta con recordar que la demandante entregó el inmueble objeto del contrato de administración en perfecto estado de conservación y habitabilidad, pero lo recibió, o más bien se negó a recibirlo, en el siguiente estado

"puerta principal reventada con hueco y chapa del medio hundida, puerta alcoba social con hueco grande abajo, falta regadera en baño social, retirar y resanar cortineros, tornillos y clavos, remiendo en puerta alcoba dos, falta chapa, piso manchado en mármol porcelanato en alcoba dos, tc de lavamos colocar y ajustar, marco fisura en puerta principal, marcos despigados en general, revisar el horno es a gas, ajustas puertas en alcobas, marco en closet principal, quitar cortinas y resanar bien el marco, puerta manchada en social dos, poner ventanas resanar"

(...) recibo el inmueble... de los daños presentados, solicito la entrega formal con las reparaciones – mayo 4 de 2019. cielo razo (sic) y muros en puerta balcón muy sucia y manchado, puerta de cuarto útil reventada en chapa y chapa mala."(fls. 13-14)

⁶ Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil. Sentencia del 6 de febrero de 2018. Rad. 05001 31 03 005 2015 00250 02. M.P. Piedad Cecilia Vélez Gaviria.

Como en capítulo anterior se explicó, los daños presentados por el inmueble, en aplicación de las reglas de la experiencia, no son de aquellos que trae consigo el uso normal, por lo que el Despacho en su momento concluyó que su falta de reparación constituía una afrenta a la obligación adquirida por la demandada por vía del numeral 2º de la cláusula 6ª del contrato de administración.

Ahora, en este apartado de lo que se trata es de analizar la acreditación del **monto** de tal perjuicio, mismo que resalta de inmediato al revisar la "cotización de mercancía" obrante a folio 18, en el que se observa que la demandante acudió a una empresa especializada del sector para averiguar el valor de las reparaciones requeridas en su inmueble, el ubicado la calle 77 sur número 35-15 de Sabaneta (apto 1712).

Ese valor, como puede leerse claramente, asciende a \$2.203.801,00 y cubre el valor de las puertas, chapas, marcos y bisagras que requieren ser instaladas en el bien objeto de administración y que, de conformidad con el programa obligacional, deben ser asumidas por la parte demandada, aunque no por el valor cotizado si no por \$2.203.800,00, en aras de respetar la congruencia.

Se condenará entonces a la parte demandada al pago de \$2.203.800,00 por concepto de daño emergente, lo que se hará con la debida indexación muy a pesar de que no fue solicitada en la demanda, atendiendo al criterio oficioso contenido en el artículo 283 del Código General del Proceso, amén que la jurisprudencia ha entendido que

"la corrección monetaria o indexación es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación

económica tenga un valor igual, o similar, al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio”

Sin más consideraciones, el **Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: ESTIMAR la **pretensión primera de la demanda** y, en consecuencia, **DECLARAR** la resolución por incumplimiento de la demandada del contrato de mandato No. 20180511-01 celebrado el 11 de mayo de 2018, entre la señora Clara María Mesa Sierra como mandante y Su Banca Inmobiliaria S.A.S como mandataria, por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: CONDENAR, en consecuencia, a **Su Banca Inmobiliaria S.A.S**, a pagar a la demandante la suma de \$2.203.800,00 por concepto de daño emergente. Esa suma deberá ser indexada a la fecha de su pago, según se explicó en el respectivo aparte de la sentencia.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones de condena, por las razones ofrecidas en la parte motiva de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante Como agencias en derecho inclúyase en la liquidación la suma de \$780.000,00

Sin costas por la naturaleza de la decisión

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 18 de julio de 2017. Rad. 73001310300120080037401. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

JONATAN RUIZ TOBÓN
JUEZ

Rad. 023 -
2019-376

**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD**

Medellín, 30/04/20, en la fecha, se notifica la
presente providencia precedente por ESTADOS N° 45,
fijados a las 8:00 a.m.



Secretaria