



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Seis (6) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
Demandante	CARLOS MARIO VANEGAS PELÁEZ
Demandado	INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS LLERAS S.A.S.
Radicado	05001 31 03 013 2019 00436 00
Decisión	ACOGES PRETENSIONES - CONDENA
Sentencia No.	33

Para cumplir la promesa de la audiencia del pasado 26 de octubre, en la que se anunció el sentido del fallo -artículo 373 núm. 5-, téngase en cuenta la siguiente estrecha síntesis fáctica:

ANTECEDENTES

Mediante auto del 1º de noviembre de 2019, se admitió la demanda verbal de declaratoria de responsabilidad civil contractual incoada por el señor Carlos Mario Vanegas Peláez en contra de la sociedad por acciones simplificadas Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras, en la que se pretendió: (i) la declaratoria de incumplimiento, del contrato de administración, en algunas de las obligaciones que tenía como administradora del inmueble de propiedad del demandante; (ii) la declaratoria de responsabilidad civil contractual en cabeza de la Inmobiliaria, por los perjuicios irrogados al señor Vanegas Peláez, con motivo de los daños originados en la negligencia e incumplimiento del contrato suscrito para la administración del bien inmueble ubicado en la Calle 5A No. 35 – 107 (Interior 2201), de la Urbanización Entre Puentes P.H., del Barrio El Poblado de esta localidad; tasados en \$150.000.000 como daño emergente, consistente en el perjuicio por la mora en el cumplimiento de la obligación contractual de la entrega del inmueble objeto del convenio y; como lucro cesante, \$19.963.530, esto es, el dinero fruto de los 6 cánones de

arrendamiento dejados de percibir entre octubre de 2018 -cuando se entregó el inmueble- y abril de 2019 -cuando se perfeccionó la venta del mismo, a razón de \$3.327.255 cada uno.

Pretensiones que encuentran fundamento así: el 15 de mayo de 2014, el señor Carlos Mario Vanegas Peláez, celebró contrato de administración de inmuebles en arrendamiento de vivienda urbana con la sociedad demandada Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras, mediante el cual le concedió la gestión de administrar y arrendar a nombre de la empresa, pero por cuenta y riesgo del propietario, el bien inmueble ubicado en la Calle 5A No. 35 – 107 (INT. 201) de la Urbanización Entre Puentes P.H., del Barrio El Poblado de esta localidad, incluyendo los parqueaderos No. 99024, 0025 y 99026 y, el cuarto útil 1048.

La vigencia inicial del contrato fue de 12 meses, con la posibilidad de ser terminado unilateralmente por cualquiera de las partes, previo aviso, con una antelación no inferior a 3 meses a la fecha deseada para su terminación. El convenio se prorrogó hasta el año 2016. El 29 de diciembre 2016, el señor Vanegas Peláez envió una espístola en la que informó a la Inmobiliaria, su *“deseo de dar por terminado el contrato de administración que celebramos el día 15 de mayo de 2014, sobre el inmueble ubicado en la calle 5 Nro. 3 – 16 interior 2201, urbanización entrepuentes. Solicito enviar las comunicaciones de ley al inquilino, con antelación debida para que no se prorrogue el contrato de arrendamiento y la notificación se surta de manera legal”*, -folios 89 a 91 del expediente-; todo porque, (i) tenía la aspiración de vender el inmueble a un posible comprador; y (ii) con el dinero producto de la venta, quería comprar un predio en Jericó – Antioquia. De manera que era necesario tener el apartamento objeto del contrato, desocupado para garantizar la entrega al promitente comprador.

Vencido el término que tenía la empresa demandada para la entrega del inmueble, se enteró el señor Carlos Mario, que el inquilino, el señor Romelio Suárez Castro, todavía estaba ocupando el apartamento, bajo el argumento que aquella no le realizó en debida forma el desahucio y tampoco se le estaba ofreciendo la indemnización, con motivo de la terminación del contrato.

El 9 diciembre de 2016, el demandante celebró con la señora María Dinora del Socorro Santamaría Rendón, contrato de promesa de compraventa, sobre los bienes

inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 014-0003907 y 014-11974 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, por un valor total de \$450.000.000; pagaderos, \$270.000.000, al momento de la firma de la promesa y \$180.000.000 el 29 de septiembre de 2017, fecha en la cual se otorgaría la escritura pública de compraventa a las 11:00 a.m. en la Notaría Única de Jericó, data ésta última en la que todavía seguía ocupando el inmueble el arrendatario, bajo el argumento que se le había prorrogado el contrato.

Por lo acontecido, en vista que el negocio en Jericó estaba *ad portas* de ser resuelto, el señor Carlos Mario, entre otros empréstitos, tuvo que adquirir un crédito en Bancolombia por la suma de \$350.000.000, con miras a efectuar un pago parcial y evitar la ejecución de la cláusula penal. El 18 de enero de 2018, habiéndose frustrado la primera venta, el demandante tuvo que pedir plazo a su contraparte, la señora Santamaría Rendón.

Se indicó en el escrito inaugural, que el actor tuvo que asumir los honorarios del abogado que demandó al señor Romelio Suárez (arrendatario), que presuntamente, había incurrido en mora en el pago de un mes de la renta y, que dicha suma ascendió a \$1.500.000. El señor Suárez se opuso a la demanda, y demostró que no había incurrido en dicha causal -la mora-; la confusión la originó la Inmobiliaria, por el desorden en el registro de los pagos. De nuevo, se prorrogó el contrato con el arrendatario.

Durante el proceso de restitución, el señor Carlos Mario Vanegas solicitó a la demandada que se enviara nuevamente el desahucio al inquilino y, gestionó con este fin, la contratación por parte de la Inmobiliaria, de la abogada Luz Aidé Gaviria Zapata, que realizó las diligencias correspondientes para lograr la entrega del inmueble el 13 de octubre de 2018. En razón de ello, pagó la suma de \$6.752.268 al arrendatario, por concepto de indemnización de que trata el artículo 22, numeral 7 de la Ley 820 de 2003 y \$5.000.000 de honorarios a la abogada. Por ello, exigió el señor Carlos Mario que la aquí demandada asumiera la otra mitad del pago de la indemnización.

Por carecer del dinero, que pensaba obtener con el la venta del inmueble, incurrió en mora en el pago de las obligaciones y fue demandado por Bancolombia, -el auto admisorio de la demanda tiene como fecha agosto 22 de 2018, del Juzgado

Promiscuo del Circuito de Jericó-, y hubo de asumir la suma de \$48.000.000 por concepto de costas y honorarios de abogados de la entidad bancaria. Aseveró, que en total, por un préstamo de \$350.000.000, pagó la suma de \$540.000.000, hecho que le enrostra a la Inmobiliaria por deshonorar de las cláusulas segunda, cuarta y decimosegunda del convenio.

La demandada se vinculó en debida forma y presentó contestación a la demanda, en forma oportuna, desconociendo los hechos que dieron origen a su interposición y excepcionando: (i) falta de elementos básicos para predicar una responsabilidad civil, aduciendo que la sociedad enjuiciada se ciñó al contrato de administración, no actuó ilícitamente, siendo que la obligación de entregar el inmueble es de medio. Agregó que no hay nexo de causalidad, pues la venta del inmueble objeto del contrato no se generó por razones relacionadas con aquél, toda vez que un inmueble arrendado no está fuera del comercio, de manera que la demandada no participó en la producción del daño; (ii) culpa exclusiva de la víctima, porque el señor Carlos Mario compró (en Jericó) sin haber vendido (en Medellín), se llenó de pasivos (que no son imputables a la demandada) y, dejó de vender el apartamento en Medellín, sin motivo válido.

En punto a resolver el asunto, bastan las siguientes:

CONSIDERACIONES

Conviene al caso establecer que la responsabilidad civil contractual se edifica preceptivamente en el Título 12 del Libro Cuarto del Código Civil de la Nación, estableciéndose como un “*efecto de las obligaciones*”; institución jurídica que, en virtud de la distinción hecha por el legislador, está en una orilla conceptual y normativamente distinta a la denominada “responsabilidad civil por los delitos y las culpas” de que trata el Título 34 del mismo libro de la obra en ciernes; tesis ésta admitida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, desde hace más de un siglo, atendiendo el criterio diferenciador de la doctrina y jurisprudencia francesa, según la cual, se define aquella, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño sufrido por el acreedor, debido únicamente, al incumplimiento del deudor de una o varias obligaciones originadas en el pacto privado.

De la misma manera, en tanto se solicitó la declaratoria de incumplimiento contractual de la sociedad accionada, con el único fin de derivar de ésta un reconocimiento y pago de perjuicios, importante resulta acotar que existe consenso frente a la posibilidad que le asiste al acreedor que denuncia lesionado su derecho de pedir, ora el cumplimiento de la obligación, ora la resolución del convenio y, además, de manera directa o consecuencial, la compensación del daño originado en la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento.

Así pues, el éxito de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, se funda en: *(i)* la existencia de un contrato bilateral válido, celebrado entre quienes concurren al proceso como partes; *(ii)* que sea verificable la actuación del demandante, de conformidad con lo estipulado o, haberse allanado a satisfacer lo de su cargo; y en cambio, *(iii)* el incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; *(iv)* que efectivamente se hubiere producido un daño irrogado al derecho del acreedor y, finalmente, *(v)* que éste sea consecuencia directa e irrefutable de alguna conducta del obligado.

Frente al reconocimiento de la indemnización de perjuicios causados, el artículo 1613 del Código Civil, señala que éstos comprenden tanto el daño emergente como el lucro cesante, independientemente de su origen, esto es, si ocurren por el incumplimiento total del obligado o la ejecución tardía.

Cabe advertir, que el daño emergente, comprende el monto de la pérdida misma de elementos patrimoniales (los desembolsos hechos para enfrentar los efectos del incumplimiento, los pasivos originados en los hechos en que se funda la responsabilidad civil que se hubiere planteado); mientras que el lucro cesante, engloba las ganancias ciertas o el provecho que ha dejado de obtenerse o que se recibiría con posterioridad, y que se frustró ante la ocurrencia de alguna de las hipótesis de incumplimiento de la obligación.

Descendiendo al caso que ahora ocupa la atención de esta instancia judicial, siendo, entonces, que el fundamento de la responsabilidad contractual parte de la existencia de un contrato, del incumplimiento de una de las partes de éste, y del daño producido consecuencialmente, la carga de la prueba, en principio, radica en cabeza

del demandante, quien debe acreditar los supuestos de sus afirmaciones; es decir, los presupuestos antes enunciados.

Es pertinente indicar, en primera medida, que en la etapa de fijación del litigio las partes estuvieron de acuerdo en tener por probada la existencia y validez del contrato de administración de inmuebles en arrendamiento de vivienda urbana del 15 de mayo de 2014, suscrito entre el demandante Carlos Mario Vanegas Peláez y la demandada Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras S.A.S., negocio en el que el primero le concedió a la segunda, la gestión de administrar y arrendar a nombre de la empresa, pero por cuenta y riesgo del propietario, el bien inmueble atrás descrito; y que estuvo vigente desde mayo de 2014 hasta octubre de 2018, que recibió el inmueble el propietario.

También se tuvo por probado que el 29 de diciembre 2016, durante el segundo año de vigencia, el señor Carlos Mario Vanegas Peláez envió una comunicación, en la que expresó a la Inmobiliaria, su deseo de dar por terminado el contrato de administración, por lo que imploró enviar las comunicaciones de ley al inquilino, con la antelación debida para que no se prorrogara el contrato de arrendamiento. Esta diligencia se surtió de manera legal; es decir, la demandada tuvo conocimiento de lo propio. Y es que el mandante tenía la aspiración de vender el inmueble a un posible comprador; para, con el dinero producto de la venta, adquirir un predio en Jericó – Antioquia. Necesario resultaba para él, tener el apartamento objeto del contrato, desocupado, para así garantizar la entrega al promitente comprador.

Los documentos que dan cuenta de estos hechos son los visibles a folios 16 a 20 del expediente (contrato); folios 89 a 91 (carta de no renovación calendada el 29 diciembre de 2019); folios 32 a 37 (contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en Jericó, y requerimientos hechos por la vendedora al comprador, aquí demandante, para que se suscribiera la escritura pública y se cancelaran los dineros del saldo insoluto del precio pactado); también los interrogatorios rendidos por las partes en la audiencia inicial.

Puestas de este modo las cosas, y en virtud de la ratificación del contrato que da origen a la controversia que en esta fecha se resuelve, se abre paso la verificación de la actuación del demandante, dentro del margen de lo estipulado en el convenio o su intención positiva de allanarse a satisfacer lo de su cargo. No es necesario hacer

mayores elucubraciones para concluir que el señor Carlos Mario Vanegas puso a disposición de la Inmobiliaria el bien inmueble varias veces identificado por su ubicación y nomenclatura, para que ésta procediera con su arrendamiento, a nombre de la sociedad demandada, pero por cuenta y riesgo del propietario, desde el mes de mayo de 2014, permitiendo al arrendatario el uso y goce efectivo y pacífico del apartamento, los parqueaderos y el cuarto útil.

Las obligaciones contractuales denunciadas como incumplidas, tienen que ver estrictamente con tres eventos: (i) el pago de los cánones de arrendamiento (cláusula cuarta); (ii) el responsable de los gastos de un proceso de restitución de inmueble arrendado, por mora en el pago de la renta (cláusula décimo segunda) y; (iii), la entrega del inmueble con ocasión de la terminación de la vigencia del contrato. Es decir, son todas obligaciones que son de competencia exclusiva de la demandada, por lo que su cumplimiento no está supeditado a ninguna actuación positiva del demandante. Corolario, no hay reproche que hacer al actor.

Es oportuno ahora, contrastar los dichos de la demanda, con las pruebas aportadas y practicadas en curso del proceso, con la finalidad de verificar el incumplimiento del deudor de las obligaciones derivadas del vínculo primigenio, o su tardía o defectuosa ejecución.

Alrededor del tema, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 9 marzo de 2001, rad. 5659: *"Si los contratos legalmente celebrados 'son una ley para los contratantes' (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, 'deben ejecutarse de buena fe' y 'obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella' (art. 1603 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesorio a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, (...)"*

Veamos sobre el pago tardío de los cánones de arrendamiento (cláusula cuarta). Manifestó el demandante en sede de la audiencia inicial que "siempre se me atrasaba en 2 y 3 meses el pago de los cánones y eso para mí no era perjudicial, como sí lo

es hoy (...) pagaban 2 y 3 meses de atraso, pero yo no necesitaba ese dinero como sí lo necesito hoy en día (...) en los extractos de la cuenta de mi esposa se puede ver cuándo y cómo pagaban”.

Obsérvese los folios 94 y siguientes del expediente, donde obran las copias de los extractos de la cuenta bancaria a nombre de la señora Ana Cristina Restrepo Tobón, número 34480575743 de Bancolombia, esposa del demandante; que comprende los movimientos entre el 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2017 y, que dan cuenta de pagos hechos por la Inmobiliaria Lleras: el 21 de septiembre 2017, por valor de \$3.196.518, correspondiente al canon causado del 15 de septiembre de 2017 al 14 de octubre del mismo año; el 20 de octubre de 2017, por valor de \$3.196.518, correspondiente al canon causado del 15 de octubre de 2017 al 14 de noviembre de 2017; el 25 de noviembre de 2017 por el mismo valor indicado, correspondiente al canon causado el 15 de noviembre de 2017 al 14 de diciembre del mismo año; el 21 de diciembre de 2017 por valor de \$3.196.518, correspondiente al canon causado del 15 de diciembre de 2017 al 14 de enero de 2018; a folios 102, con anotación del 21 de febrero de 2018, se encuentra pago del canon causado entre el 15 de enero de 2018 y el 14 de febrero del mismo año, por valor de \$3.195.518.

Hasta aquí, de conformidad con la cláusula cuarta, que se trasunta: “CUARTA. CANON: La ADMINISTRADORA RECONOCERÁ Y CANCELARÁ AL PROPIETARIO, UN CANON DE \$3.100.000 (TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS) mensuales, dentro de los (sic) diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento de cada período mensual (...)” -folio 16-; los pagos se realizaron en término. Huelga anotar que nada se dijo de los cánones anteriores a esta relación, ni los causados entre los meses de enero a junio del año 2018.

El 2 de agosto de 2018, se registraron movimientos de pagos hechos por la Inmobiliaria, dos en total, por valor de \$3.327.255 cada uno, correspondientes a los cánones causados del 15 de junio al 14 de julio, y del 15 de julio al 14 de agosto, todos de 2018; el 18 de septiembre de 2018, por valor de \$3.327.255, correspondiente al canon causado del 15 de agosto de 2018 al 14 de septiembre del mismo año; el 9 de octubre de 2018, por valor de \$3.327.255, correspondiente al canon causado del 15 de septiembre de 2018 al 14 de octubre del mismo año.

Hecho el recuento indicado, forsozo es concluir que la Inmobiliaria cumplió con el pago de los cánones, en el término de los diez días contados con posterioridad a que finalizare el período mensual; y que pasa explicarse de mejor manera con el siguiente ejemplo: el canon del periodo causado del 15 de septiembre de 2017 al 14 de octubre de 2017, debía consignarse dentro de los 10 días siguientes a que finalizara dicho periodo, esto es, entre el 15 y el 25 de septiembre de 2017. Y en el asunto de marras, anexó directamente el demandante la prueba de que dicho pago se realizó el 21 de septiembre del año 2017. Esto ocurre con todos los cánones que se indicaron en los extractos, menos con uno: el causado del 15 de junio al 14 de julio de 2018, que solamente se consignó el 2 de agosto de ese año (folio 116), que corresponde al comprobante de egreso por pago No. 2585, del 30 de julio de 2018 (folio 279 del expediente digital).

Aflora, en consecuencia, que sí hubo un incumplimiento probado, el pago extemporáneo de un canon; ahora bien, de cara a lo dicho por el demandante, relativo a que nunca le prestó atención a los pagos atrasados, no hay lugar a considerar un daño que deba ser reparado. Los que sí son de total importancia para acoger las pretensiones impetradas, son los relativas a la entrega del bien una vez terminara la relación comercial, que, en principio, dio origen al contrato de arrendamiento entre el señor Romelio Suárez y la demandada. Esta es la diana de la demanda.

Sobre este aspecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de marzo de 1996 Exp. No. 4738, explicó: *"El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesorio o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados".* G.J. CCXL, pág. 407.

Esta referencia, abre la puerta a la verificación última del denunciado incumplimiento contractual derivado de los efectos prácticos y jurídicos de la misiva obrante a folios 89 a 91, relacionada con la cláusula segunda. Veamos.

El 29 de diciembre de 2016, el señor Vanegas Peláez envió una comunicación, en la que comunicó a la Inmobiliaria, su “deseo de dar por terminado el contrato de administración que celebramos el día 15 de mayo de 2014, sobre el inmueble ubicado en la calle 5 Nro. 3 – 16 interior 2201, urbanización entrepuentes. Solicito enviar las comunicaciones de ley al inquilino, con antelación debida para que no se prorrogue el contrato de arrendamiento y la notificación se surta de manera legal”¹.

Surge acá una pregunta: ¿Qué hizo la Inmobiliaria, profesional en el manejo de bienes inmuebles y contratos de arrendamiento, en las etapas de preparación, ejecución y terminación? La respuesta asoma al rompe: no observó con diligencia la encomienda realizada por el propietario, de verificar la forma de satisfacer los deseos de su contraparte, pues nada se dijo frente a una réplica relacionada, por ejemplo, con el tipo de forma de finalizar el vínculo con el arrendatario, que había iniciado su relación contractual con la sociedad demandada desde el 15 de mayo de 2014, es decir, los efectos de los dos convenios referenciados se daban en el mismo tiempo, con las mismas prórrogas y, obviamente, con las mismas limitaciones relativas a pre avisos y finalizaciones anticipadas.

De esta manera, importante resulta traer a colación las voces de los artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003, ley aplicable al caso en concreto y que debía conocer al dedal la Inmobiliaria, pues el giro ordinario de sus negocios gravita sobre lo dispuesto por el legislador en dicho compendio normativo:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...)

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

¹ Folios 89 y siguientes del expediente.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

(...)

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

(...)

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

(...)

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.”

“ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

PARÁGRAFO 1o. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

PARÁGRAFO 2o. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada”.

Analizados en conjunto ambos enunciados normativos, surgen varias conclusiones: en primer lugar, que era deber de la arrendadora solicitar al propietario información sobre la forma en que quería que se finalizara el contrato de arrendamiento. Y eso es apenas lógico, pues es justo para eso que se contrata a un profesional en el asunto, para recibir la asesoría requerida durante todo el tiempo de ejecución del contrato, no solo para que recaude las mensualidades de arriendo, sino para que atienda las necesidades que con ocasión del convenio arrendaticio, surjan entre las

partes; por eso, justamente, cobra una comisión con la misma periodicidad de los canones de arriendo y que descuenta de los mismos. Y en especial, respecto del contrato de administración, para que garantice que no se generaran perjuicios para el mandante con ocasión de la entrega del inmueble a un arrendatario; máxime cuando se solicitó expresamente, con la debida antelación, la finalización del vínculo entre ambas partes. En segundo lugar, que a ninguno de los requerimientos o constituciones en mora realizados por la Inmobiliaria, se adjuntó, ya fuera la póliza constituida o el certificado de depósito de la indemnización -folios 240 y siguientes del expediente digital-, simplemente se le dijo que no se le renovaría el contrato, actuar que va en contravía de su objeto social y cuyo desconocimiento legal quedó demostrado por la declaración rendida por la misma persona que suscribió y proyectó las misivas dirigidas al señor Romelio Suárez, la señora Alejandra Muñoz, auxiliar del departamento de contabilidad de la enjuiciada, cuyo testimonio se tachó por sospecha en curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento, pero que por su conocimiento directo de los hechos objeto de la controversia y la versión, en fondo y forma, rendida ante esta funcionaria, no permite concluir que se afectó la credibilidad e imparcialidad de la misma, por lo que su declaración se valorará completamente. En tercer y último lugar, que la falta de entrega del bien por parte del arrendatario tenía un fundamento legal y fáctico, esto es, lo que tantas veces se dijo en la demanda y en curso de ambas audiencias, que el “desahucio se hizo mal” en palabras del demandante y su esposa.

Además, no era posible acudir a la figura del literal c) del numeral 8° del artículo 22, pues se hace uso de ella cuando el contrato de compraventa ya ha generado la obligación de entregar al vendedor, o sea, no se realiza este procedimiento cuando el interés es vender, sino cuando ya se ha vendido. Y el señor Carlos Mario, con más de 5 meses de anticipación a la renovación del contrato de arrendamiento, en el mes de diciembre de 2016, encomendó a la Inmobiliaria la gestión de la finalización de que trata el artículo 22 numeral 7 de la Ley 820 de 2003, que a la postre devendría en la recuperación de la tenencia material del bien objeto de los contratos en mayo de 2017, no antes ni después, hecho constitutivo del incumplimiento contractual alegado, acreditado y que da pie a verificar el nexo de causalidad entre lo incumplido y los daños irrogados al actor.

Según las misivas que obran en el expediente y la declaración de ambas partes, así como los dichos de los testimonios que se escucharon en la audiencia de instrucción,

es claro que la intención de Carlos Mario era la de terminar el contrato para tener vía libre para vender el inmueble, se itera, su querer no encuadraba en la causal del literal c) del numeral 8 del artículo 22; y esto se traduce en que era la Inmobiliaria quien debía orientar a Carlos Mario para la finalización del contrato de arriendo; bien exigiéndole el pago de la indemnización, ora, indicándole la improcedencia de recuperar la tenencia del inmueble sin pago de sanción, antes de que lo hubiese vendido. Pero fijémonos que no solo no obra ningún escrito sobre este asunto, sino que además ni Alejandro Tamayo ni su cónyuge Alejandra Muñoz así lo mencionaron en sus declaraciones; el primero, representante legal de la compañía desde la fecha de su creación y, la segunda, administradora y empleada de la parte contable de la empresa desde hace aproximadamente 10 años. Es decir, no se trata de cualquier persona, sino, de quienes, deben conocer la forma de hacer correctamente un desahucio. Se insiste, el objeto social de la persona jurídica, le impone el deber de actuar como lo haría un profesional.

Acreditado el incumplimiento, parafraseando la sentencia del 27 de marzo de 2003, proferida por la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, corresponde al reclamante demostrar en curso del proceso, salvo los casos de presunción del daño (cláusula penal y numeral 2º del artículo 1617 del C. C.), la lesión o afectación directa de su patrimonio, ya sea por un pérdida constatable y efectiva o de una ventaja o ganancia que persiguió, originado en la defectuosa y/o tardía ejecución de lo debido por su contraparte, daño éste debe ser directo y cierto, que no eventual o hipotético, esto es, que se dé como consecuencia de la culpa y que aparezca real y efectivamente causado.

Dijo la Corte: *"cabe precisar que 'el daño objeto de reparación debe ser cierto, pero no necesariamente debe ser actual, porque el daño cierto y futuro, como igualmente se ha sostenido, también es indemnizable'* (Cas. Civ. sentencia de 9 de agosto de 1999), *supuesto en el cual el elemento de certidumbre que lo caracteriza, adquiere especial importancia, pues permite diferenciar este tipo de perjuicio -futuro- del meramente eventual o hipotético.*" Sentencia del 18 de enero de 2007, rad. 1999-00173-01.

En providencia del 9 de junio de 2015, se referenció el fallo de la misma Corporación calendado el 10 julio de 1995, rad. 4540, que dijo:

"(...) - En materia de responsabilidad civil contractual, la indemnización de perjuicios supone, necesariamente, el incumplimiento de las obligaciones, o el cumplimiento imperfecto de ellas o su ejecución tardía, de lo cual se derive un perjuicio para el acreedor. (...)

(...) - Dado que en la celebración de los contratos se persigue por cada uno de los contratantes la obtención de una prestación que le reporte alguna utilidad, cuando se infringe el contrato por la otra parte, es decir, cuando la conducta del otro contratante es contraria al vínculo obligacional nacido de ese acto jurídico, es evidente que se causan perjuicios al acreedor, los cuales dan origen a una indemnización compensatoria o moratoria, según el caso."

¿Cuál es el perjuicio?, podría asaltar la duda. Pero se presentó, justamente, ante la imposibilidad de la negociación del inmueble, desocupado a tiempo; al fin y al cabo, el arrendatario no dejó de habitarlo, hecho atribuible solo a la Inmobiliaria. El embargo por cuenta del proceso ejecutivo por mora en las cuotas de administración, ninguna injerencia tuvo, pues se requiere que el predio esté desembargado al momento de hacer la tradición y las escrituras públicas, no antes. No hay prueba que el daño se hubiere causado con ocasión del embargo, pero sí la hay de que los desahucios se realizaron sin atender la normativa legal vigente.

Y es que el perjuicio también está demostrado, pues de los testimonios rendidos por los señores Juan Carlos Acosta Espitia, Ana Cristina Restrepo, Marta Restrepo y Luz Aidé Zapata; los documentos obrantes a folios 30, 31, 42 y 43; y el interrogatorio del demandante en la audiencia inicial, no queda duda alguna que los dineros recibidos en mutuo, con sus correspondientes intereses y los honorarios de abogados, fueron la respuesta a la negligencia de la Inmobiliaria en el trámite del desahucio y la coetánea situación económica de ausencia de recursos económicos, que, precisamente, pretendían conseguir con la venta del inmueble, y la que se frustró al menos en dos ocasiones. Esto constituye el daño emergente al patrimonio del señor Carlos Mario Vanegas.

Primero, los \$20.000.000 de pesos recibidos del señor Juan Carlos Acosta el 20 de febrero de 2018, pagados el 20 de mayo del 2019, por el cual se reconocieron intereses de \$500.000 mensual, para un total de \$7.000.000 por dicho concepto. Segundo, \$1.500.000 pagados al abogado Hernán Alonso Gallego Cadavid, que por

disposición expresa de la cláusula décimo segunda, debían ser solucionados por la demandada, pero que como se dijo enantes, sufragó el actor. Tercero, tanto los honorarios como la proporción en el pago de la indemnización al arrendatario Romelio Suárez, por valor de \$5.000.000 y \$6.752.268, en virtud de la gestión adelantada por la abogada Luz Aidé Zapata, que no debía haber pagado el señor Carlos Mario, de haber recibido una asesoría profesional adecuada y acorde al objeto social de la persona jurídica que aquí se demanda. Cuarto, los \$48.000.000 millones que se generaron como honorarios a la abogada de Bancolombia que llevó el proceso ejecutivo hipotecario en contra del aquí demandante, que, preciso, tuvo origen en la cesación de pagos en la que incurrió.

Fuera de lo ya indicado, no se logró probar perjuicio por otro concepto y, por lo tanto, en mayor valor al establecido. Frente al lucro cesante, no se encuentra relación alguna entre lo pretendido, lo argumentado en la demanda y en curso del proceso, y lo efectivamente probado; pues se solicitaron los dineros de cánones dejados de percibir entre el momento que se recibió el inmueble en octubre de 2018 hasta abril de 2019, cuando se entregó en virtud de la obligación surgida en el contrato de compraventa celebrado con el apartamento como objeto.

Y es que no es un hecho cierto que solamente dejaría de recaudar ese fruto civil al momento de la entrega material del inmueble, sino que ello es una consecuencia directa de la terminación del contrato de arrendamiento que tanto tiempo buscó finiquitar. Es decir, el beneficio del dinero del arrendamiento tiene una sola razón: que esté arrendado, y cuando se terminó el contrato, obviamente, cesó el beneficio a obtener. Por ello habrá de denegarse lo pretendido.

Descontado está el nexo causal, en la medida que hay prueba documental y testimonial que da cuenta que el demandante pretendía vender el inmueble, para salir de los apuros económicos relatados, mismos que se extendieron en el tiempo a la par que se demoró la entrega del apartamento por finalización del contrato de administración de inmueble y del convenio suscrito con el señor Romelio Suárez.

Luego de la anterior disertación, llega el convencimiento de que se presentaron todos y cada uno de los elementos axiológicos de la acción impetrada y, en cambio, los medios exceptivos incoados no enervaron las razones de hecho y de derecho

que llevan a sentenciar en la forma que se anunció en la audiencia de instrucción y juzgamiento y que en esta fecha se explican al detalle.

Finalmente, en punto al juramento estimatorio, por haberse probado un total de \$88.252.268 como daño emergente, y haberse pretendido la suma \$169.963.530, no hay lugar a imponer la sanción de que trata el canon 206 del Código General del Proceso, pues no se superó el límite de más de cincuenta por ciento.

Para rematar, el artículo 280 del C. G. del P. establece la obligación para el Juez de calificar la conducta procesal de las partes para, de ser el caso, deducir indicios de ella; pues bien, ninguna de las desplegadas por los sujetos procesales tiene incidencia, de cara al sustento jurídico de la presente decisión.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el **Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

FALLA

PRIMERO: Desestimar la totalidad de las excepciones de mérito presentadas.

SEGUNDO: Declarar civil y contractualmente responsable a Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras S.A.S., por los daños y perjuicios ocasionados a Carlos Mario Vanegas Peláez, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, condenar a Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras S.A.S. a pagar a Carlos Mario Vanegas Peláez la suma de \$88.252.268 por concepto de daño emergente.

CUARTO: Negar el perjuicio por lucro cesante.

QUINTO: Condenar en costas a la demandada, las cuales serán liquidadas por Secretaría. Como agencias en derecho, se fija la suma de \$5.000.000². Liquidense.

² Conforme el acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del C.S de la J.

NOTIFÍQUESE



MARÍA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ

Firmado Por:

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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:

780803f5d56f1bedf2639e7aad5b2fb7a27015f908eda0bc68a653c855e2
856c

Documento generado en 06/11/2020 08:18:17 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>