



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: GASES DEL CARIBE S.A.S.

DEMANDADO: EMPRESA COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR
ACCIONES SIMPLIFICADA EN REORGANIZACIÓN

RADICADO: 20001 31 03 005 2019-00336-00.

Veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023).

I. ASUNTO.

Procede el despacho a dictar sentencia escrita conforme a lo establecido en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso dentro del proceso Verbal De Responsabilidad Civil Contractual promovido por la empresa GASES DEL CARIBE S.A.S. en contra de la empresa COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA en REORGANIZACIÓN.

II. PRETENSIONES.

El demandante solicita se declare que, entre Gases Del Caribe S.A.S., y la empresa Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, pactaron la opción de compra de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias No. 190-93131 y 190-80277, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, tal como consta en el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes el día 22 de septiembre de 2014, y en el Otrosí No. 01; que se declare que la demandante ejerció en la forma y oportunidad debida la opción de compra de los inmuebles antes señalados, conforme a lo establecido en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento y segunda del Otrosí; que como consecuencia de ello se declare que la sociedad demandada incumplió la opción de compra por haber desatendido lo pactado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento y segunda del Otrosí.

Con ocasión a lo anterior, pide se ordene a la demandada, a su promotor y/o liquidador, transferir a favor de Gases del Caribe S.A.S., los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, de la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Valledupar, celebrando el respectivo contrato de compraventa por la suma de \$1.200.00.000, oo.

Igualmente solicita se declare que la demandante con consentimiento de la empresa Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, efectuó inversiones en mejoras, reparaciones indispensables y/o necesarias y útiles por la suma de \$532.132.463, oo, las cuales deberán ser reconocidas y pagadas por la demandada junto con su correspondiente indexación e intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal prevista, y se le condene al pago de costas y agencias en derecho.

En sustento de esas reclamaciones, se esgrimieron los hechos que pasan a compendiarse:

III. HECHOS.

PRIMERO: Entre las sociedades Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, en calidad de arrendador y Gases Del Caribe S.A.S., en su condición de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento sobre los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, el día 22 de septiembre de 2014, pactándose en la cláusula décimo séptima del referido acuerdo de voluntades que antes del vencimiento del plazo de duración del contrato, el demandante podía ejercer opción de compra sobre los inmuebles dados en arrendamiento.

SEGUNDO: La sociedad Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, y Gases Del Caribe S.A.S. suscribieron Otrosí No. 01 modificadorio de las cláusulas sexta y decima séptima del contrato de arrendamiento, en el sentido de fijar como valor de la compraventa la suma de mil doscientos millones de pesos (\$1.200.000.000. oo), pagaderos por parte de la demandante a COLQUESOS.

TERCERO: Mediante comunicación de fecha 11 de noviembre de 2015, Gases Del Caribe S.A.S., ejerció la opción de compra sobre los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, siendo recibida por COLQUESOS, el día 13 de noviembre de 2015, es decir, con anterioridad al 31 de diciembre de 2015, fijado como plazo de duración del acuerdo de voluntades.

CUARTO: Con ocasión a la falta de respuesta por parte de la sociedad demandada, la parte demandante instó al representante legal de la primera para que honrara lo pactado en el contrato de arrendamiento, remitiendo incluso un borrador del contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y del acta de reunión de negociación de compraventa, sin que se haya obtenido contestación alguna.

QUINTO: Como consecuencia de lo antes descrito, la sociedad Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, privó a Gases Del Caribe S.A.S, del derecho que contractualmente le asistía de adquirir a título de compra los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, a pesar de que está última había ejercido dentro de la oportunidad debida la opción de compra, lo cual se traduce en un incumplimiento contractual.

SEXTO: Gases Del Caribe S.A.S, con el consentimiento de la demandada realizó mejoras y/o reparaciones indispensables, necesarias y útiles sobre los inmuebles dados en arrendamiento, por valor de \$532.132.463, suma que a la fecha no ha sido cancelada por el extremo pasivo, a pesar de los requerimientos efectuados por el demandante.

IV. CONSIDERACIONES.

Agotado el trámite procesal pertinente y sustanciado en su totalidad este asunto, procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde de acuerdo a lo solicitado y probado por las partes, al no observarse causal que invalide lo actuado y encontrándose presentes los presupuestos procesales correspondientes.

Como se indicó en la fijación del litigio, el problema jurídico se concretaría a determinar si eran necesarias las circunstancias de tiempo, modo y lugar para cumplir el pacto de opción de compra, determinar la naturaleza de las mejoras que reclama el demandante y su valor, además estudiar la procedencia de las pretensiones de levantamiento de gravámenes para el cumplimiento contractual, y por último si hay lugar a indemnización por el incumplimiento, de encontrarse probadas.

Las pretensiones de la demanda serán desestimadas por no encontrar probada los presupuestos axiológicos de la responsabilidad civil, referidos al daño, nexo de

causalidad y la existencia de perjuicios, presupuestos axiológicos, que son concurrentes, razón por la que, la ausencia de uno de ellos basta para el destino infructuoso de la pretensión, con base en los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación se exponen.

La controversia sometida a decisión es del linaje de la responsabilidad civil contractual, la cual según el demandante tiene su fuente en el contrato de arrendamiento de inmuebles celebrado entre las sociedades Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, en calidad de arrendador y Gases Del Caribe S.A.S., el día 22 de septiembre de 2014, y en el Otrosí No. 01.

Sobre este tipo de responsabilidad se sabe que tiene su justificación en el reconocimiento del carácter obligatorio del vínculo contractual, por cuanto de acuerdo con el imperativo contenido en el artículo 1602 del Código Civil, *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales”*, lo que trae aparejado que en razón de tal ligamen los convenientes estarán llamados a atender las prestaciones a su cargo en los tiempos y forma debidos, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que de su omisión emerjan, teniendo por su parte el contratante cumplido el derecho de optar por persistir en el negocio o desistir del mismo y, en cualquiera de los dos eventos, a reclamar el reconocimiento y pago de los perjuicios que pudieron causarse.

Para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual es obligación del demandante acreditar la existencia de los siguientes supuestos: *“i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)”* (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01).

Igualmente, debe tenerse en cuenta que, para asuntos de este linaje es necesario que se acredite el daño, entendido como una lesión en el patrimonio del actor y un nexo de causalidad entre el primero y el segundo, pues no siempre el incumplimiento de un

contrato ocasiona perjuicios al otro contratante, por lo que no se puede concluir que el perjuicio sea un efecto forzoso del incumplimiento, ni una presunción de él, es por ello que, quien concurre a la reclamación con soporte en la responsabilidad contractual está compelido a soportar sus pretensiones en los supuestos fácticos que evidencien la satisfacción de los mentados presupuestos, y allegar las pruebas que respalden sus afirmaciones, de tal manera que al amparo de las reglas que gobiernan las obligaciones negociales y el preciso acto jurídico que le sirve de báculo, se adopten las decisiones que en derecho correspondan.

Tal como se describió uno de los presupuestos de la responsabilidad civil contractual, exige la demostración de la existencia de un contrato valido y su correlativo incumplimiento por parte del demandado.

En este sentido, lo atinente a la existencia de la relación contractual no representa un punto de discusión en el presente asunto, toda vez que tal como se dijo en la fijación del litigio, nunca se desconoció el vínculo contractual existente entre la sociedad Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, y Gases Del Caribe S.A.S, con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado el día el día 22 de septiembre de 2014, sobre los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

De manera que, sin lugar a dudas la existencia de la relación contractual entre el demandante y demandado, como elemento axiológico de la acción se encuentra plenamente satisfecho.

Ahora, en lo atinente al incumplimiento del contrato de opción de compra, quedó plenamente demostrado, pues el contrato de arrendamiento anexo a la demanda celebrado el día el día 22 de septiembre de 2014, da cuenta que las partes había acordado en la cláusula décimo séptima de dicho acuerdo de voluntades, la existencia de una opción de compra, en los siguientes términos:

DECIMA SEPTIMA. OPCION DE COMPRA: Las partes acuerdan que antes del vencimiento del plazo de duración del presente contrato, GASES DEL CARIBE podrá adquirir la propiedad de los inmuebles objeto de éste contrato, debiendo comunicarlo por escrito al arrendador con al menos treinta días (30) antes de la expiración del plazo contractual. Se fija el valor total de compra de los inmuebles identificados con los folios de matrícula No. 190-93131 y 190-80277 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, en la suma de MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$1.200.000.000.00).

Clausula que fue objeto de modificación a través de la cláusula segunda del Otrosí No. 01, en la que se dispuso que:

SEGUNDA: Se modifica la cláusula DECIMA SEPTIMA del contrato, la cual quedará así: **DECIMA SEPTIMA. OPCION DE COMPRA:** Las partes acuerdan que antes del vencimiento del plazo de duración del presente contrato o sus prórrogas, GASES DEL CARIBE podrá adquirir la propiedad de los inmuebles objeto de este contrato, debiendo comunicarlo por escrito al arrendador antes del treinta y uno (31) de diciembre de 2015. Se fija el valor total de compra de los inmuebles identificados con los folios de matrícula No. 190-93131 y 190-80277 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, en la suma de MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$1.200.000.000.00)."

Igualmente, obra prueba que mediante comunicación de fecha 11 de noviembre de 2015, la sociedad Gases Del Caribe S.A.S, comunicó a la demandada que haría uso de la opción de compra de los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277, escrito que fue recibido por la sociedad demandada el día 12 de noviembre de 2015, cumpliéndose de esta manera lo dispuesto en la clausula segunda del otrosí, esto es, que la opción de compra debía efectuarse antes del 31 de diciembre de 2015, tal como lo reconoció el demandando en su contestación.

Al absolver su interrogatorio el representante legal de la sociedad demandada, relató que en la opción de compra: *"no se definieron los términos de la negociación, condiciones de pago, fecha de la escritura y notaria, y demás aspectos para protocolizar la opción de compra"*. También admite que en el tiempo transcurrido de arriendo, siguieron unos eventos en la planta de Colquesos que nos inhabilitó por 15 días la producción y la venta, por lo que empezaron a tener problemas financieros, y tomamos la decisión de entrar a un proceso de reorganización (...) fue la imposibilidad de vender los activos, como tenían una hipoteca con el Banco de Colombia, y no podíamos vender los activos hasta que se firmara el acuerdo en el proceso de reorganización, eso imposibilitó que se hiciera cualquier acuerdo con Gases del Caribe S.A.S."

Por su parte el representante legal de Gases del Caribe S.A.S, en su interrogatorio de parte dijo que: *"Los acercamientos para concretar la opción de compra se consolidaron desde el mismo día, porque así era la voluntad contractual manifestada por la empresa, en razón a que habían dilaciones de que esto no se concretó, empezamos a llamar al doctor Jubiz en su calidad de representante legal de la demandada y en no menos de 03 ocasiones, e incluso tuvimos citas presenciales en las oficinas de Gases del Caribe S.A.S, con el animo de concretar esto, pero de ellos no se obtuvo respuesta, así ocurrió desde noviembre de 2015 hasta el primer semestre del 2016, en los que no existían respuestas concretas, cuando sorpresivamente nos enteramos en el mes de septiembre que entraron en un proceso de reorganización, aún así, siempre se les enviaba una aparente señal de buena fe, de llevar este negocio acabo porque la compraventa lo que representaba era un ingreso para el proceso de*

reorganización producto de la venta de activos, siendo esta la razón por la que, Gases del Caribe no se vinculó, lo que si es cierto es que la opción de compra no se concretó por razones ajenas a Gases del Caribe.

De lo anterior se tiene por probado que, en efecto, Gases del Caribe S.A.S, no ahorro esfuerzos en cumplir las obligaciones tendientes a consolidar el acuerdo de opción de compra, ya que no solo comunicó oportunamente al Colquesos la opción de compra antes del 31 de diciembre de 2015, sino que también elaboró y remitió a la demandada un borrador del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No.190-93131 y No.190-80277, además, realizó mejoras al inmueble, bajo el convencimiento de que celebraría el contrato de compraventa y los inmuebles objeto del contrato pasarían hacer de su propiedad.

La confesión de la demandada es prueba indiscutible que la sociedad Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización, incumplió el pacto de opción de compra, sin que sea de recibo para el despacho que las dificultades económicas lo hayan forzado a incumplir porque tuvo que promover el proceso de reorganización, o porque no se concretó la fecha, notaria y lugar en que se haría efectiva la opción de compra, pues lo que si quedó claro es que la sociedad Colombiana De Quesos Sociedad Por Acciones Simplificada En Reorganización incumplió el pacto de opción de compra.

Sin embargo, no ocurre igual con el tercer presupuesto axiológico, esto es, que dicho incumplimiento haya producido un daño, entendido éste como *“todo detrimento, menoscabo o deterioro que afecta bienes e intereses lícitos de la víctima vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva o con los bienes de su personalidad”* SC16690 del 17 de noviembre de 2016 radicado No. 2000-00196-01

Y, nos reafirmamos en ello porque el daño para que sea reparado requiere que sea directo y cierto, y no meramente eventual o hipotético, esto es, que se presente como consecuencia de la culpa, o del incumplimiento y que aparezca real y efectivamente causado, es decir, que para ello debe existir en el *expediente “(...) prueba concluyente y demostrativa de la verdadera entidad y extensión del daño, pues en caso contrario debe rechazarse por principio aquellas conclusiones dudosas o contingentes acerca de las ganancias que se dejaron de obtener, apoyadas tales conclusiones en simples esperanzas, expresadas estas en ilusorios cálculos que no pasan de ser especulación teoría, y no en probabilidades objetivas demostradas con el rigor debido”* (SCJ SC11575-2015, Radicado 2006-00514-01.

En este caso, no existe en el expediente prueba concluyente y demostrativa de la existencia del daño padecido con ocasión de la no consolidación del pacto de opción de compra por parte de Gases del Caribe S.A.S., que le hubiere impedido obtener la explotación económica del inmueble, pues la actividad probatoria se centró meramente en demostrar las condiciones del contrato de arrendamiento, de la opción de compra y la existencia de unas mejoras, y no del perjuicio que le hubiere ocasionado a la demandante la no consolidación de dicho acuerdo, el cual se habría causado en el eventual caso, que se hubiere dado por terminado el contrato de arrendamiento, y que al no haberse hecho efectiva la opción de compra Gases del Caribe S.A.S, había incurrido en unos eventuales gastos por ejemplo, en la adquisición de otro inmueble o inmuebles o la celebración de un contrato de arrendamiento con un tercero, lo cual en este caso no ocurrió pues actualmente la demandante continua usando y gozando los inmuebles objetos del contrato de arrendamiento, y sobre los cuales habían pactado la opción de compra.

Tampoco es válido afirmar que las mejoras realizadas en el inmueble por parte de Gases del Caribe S.A.S, tengan la connotación de perjuicios resarcibles por concepto de daño emergente, pues dicha circunstancia nunca se planteó en esos términos en la demanda ni en el curso del proceso, sino que el debate se centró en torno al reconocimiento del valor de las mejoras realizadas por la demandante, la cual según el contrato de arrendamiento tenían por finalidad adaptar el inmueble a la actividad económica que desarrollaría la demandante.

De modo que la parte demandante no cumplió con la carga de probar el nexo causal entre la conducta desplegada por el arrendador de incumplir la opción de compra y el daño que esta le haya ocasionado al arrendatario, presupuestos axiológicos necesarios para la prosperidad de la responsabilidad civil contractual

Ahora si bien, tenemos normas sustanciales que regulan el contrato de arrendamiento y contemplan el derecho del arrendatario para hacer mejoras y reclamar su reembolso al arrendador. Los artículos 1993 y 1994 del C.C. al respecto indican:

“Artículo 1993 El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador

no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

ARTICULO 1994. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.

De acuerdo con la disposición, el arrendatario en principio, salvo pacto en contrario, puede realizar ciertas mejoras en el predio objeto de arrendamiento, dependiendo el derecho de reembolso y la clase de las mismas, pues siendo útiles podría optar por retirarlas, siempre que no se afecte el predio, o exigir su abono al arrendador, para lo cual éste tendría que “haberlas autorizado y comprometido expresamente a abonarlas”, amén de que, en ausencia de dicha autorización, podrá el arrendador reclamar su retiro para que se restituya el inmueble al estado original, tal cual como lo recibió el inquilino.

En lo que atañe al caso objeto de escrutinio el demandante aduce que las mejoras realizadas a los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No.190-93131 y No.190-80277, se hicieron para adecuar el inmueble objeto del mismo, para el funcionamiento de la bodega de Gases del Caribe S.A.S., y para desarrollar cualquiera de sus actividades de su objeto social que sería la destinación de los mismos.

Para respaldar su dicho solicitó los testimonios ABEL JOSÉ DE LA CANDELARIA LEÓN, JOSÉ FRANCISCO CASTRO Y CARLOS ALBERTO BARAQUE, quienes al unisono dieron cuenta del pacto de opción de compra y de las mejoras o adecuaciones realizadas por la arrendataria Gases del Caribe, en los inmuebles arrendados, tenemos la versión Abel José de la Candelaria León, quien nos relató que: “*Gases del Caribe en su momento arrendó una bodega a la empresa Colquesos o intención de compra EY se hicieron unas mejoras en espera de esa de ejercer esa opción de compra y de un tiempo después, cuando esa se quiso hacer efectiva, pues se presentaron algunos inconvenientes y finalmente la transacción de compra no se concretó y con base en eso, se habían realizado unas inversiones efectuadas por la empresa de un valor significativo, las cuales pues, digamos que quedaron en el aire*”.

Al preguntársele sobre las condiciones en que recibieron los inmuebles dados en arrendamiento respondió que: *“Pues a ver, nosotros recibimos en ese momento unas estructuras que no eran una bodega, por lo que era necesario hacer un sinnúmero de actividades, desde demoler cuestiones que no eran funcionales o hacer espacios adicionales, (...) Ahí lo que había era una planta, no era un espacio útil para almacenar materiales, era un cascarón, digámoslo así, había bastante material de demolición y toda la parte posterior donde funcionaba como unos patios, todo eso se demolió y se construyó en una bodega totalmente nueva, de cero, o sea, con, con estructuras de cubierta, pisos, paredes y demás. En la parte frontal de la bodega, que también hubo que hacer muchas demoliciones porque había muchos cuartitos que se liberaron los espacios, se tuvieron que levantar muros nuevos, se colocaron unas EH, Se repararon los portones y se hicieron unas adecuaciones allí para unas oficinas de atención y el estudio de materiales.*

El señor JOSÉ FRANCISCO CASTRO LACOUTURE señaló que: *“... me entero por uno de los funcionarios de gases del Caribe, que estaban intencionados en construir una bodega en el área de la calle 44 de la ciudad de Valledupar, me pidieron al comienzo simplemente el favor que acompañara a un arquitecto e para hacer un levantamiento arquitectónico de las instalaciones, en ese lugar no había nada, básicamente eran, eran escombros de unos que otros muros en pie, no habían instalaciones, ni eléctricas ni hidráulicas, ni sanitarias, ni mucho menos. Instalaciones especiales, y se construyó una bodega nueva, cuya obra tuvo un costo cercano a los 590.000.000 de pesos”*

Y el señor CARLOS ALBERTO BARAKE BOJANINI, precisó: *“En el año 2014 se celebró en aproximadamente en septiembre un contrato de arrendamiento con opción de compra con la empresa Colquesos, para tener un sitio donde ubicar nuestra bodega de materiales en la ciudad de Valledupar, en ese predio funcionaba una fábrica de quesos, Y cuando recibimos el lote o el predio no estaba en las condiciones que necesitábamos nosotros para operar una bodega de materiales, por lo cual nos vimos en la necesidad de hacer una transformación importante del Predio, construir para poder utilizar el predio para las funciones que lo necesitábamos, por lo que esto que nos tocó hacer un trabajo importante transformación del sitio, una inversión importante”.*

Al cuestionarlo si la empresa Gases del Caribe S.A.S, había recibido autorización para realizar esa nueva construcción de una bodega nueva, dijo que ello se *había manifestado allí en la cláusula novena del contrato que se podía realizar reparaciones*

*locativas. ¿Y al indagarlo sobre si las mejoras realizadas eran necesarias para el funcionamiento o el uso y goce en los inmuebles? Respondió **Sí, señora, sí, eran necesarias porque en el estado que estaban no, no se podía utilizar ese lote como bodega.***

Los testimonios coinciden en afirmar que Gases del Caribe S.A ESP, en efecto realizó mejoras a los inmuebles, las cuales consideraron necesarias para el funcionamiento uso y goce de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, sin las cuales el inmueble no podía ser conservado por su grave estado de deterioro; y útiles, porque indudablemente aumentaron su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario

Empero los testigos no saben que no existe pacto contractual que obligue al arrendador a reembolsar los gastos, tal como a continuación quedó consignado en el contrato de arrendamiento celebrado el día 22 de septiembre de 2014.

En este caso específico es importante que se analice el clausulado del contrato de arrendamiento con el fin de establecer lo que dice en especial términos, condiciones, mejoras, etc, para efectos de su aplicación.

:

PRIMERA. OBJETO: Conceder en arrendamiento dos inmuebles, ubicados en la ciudad de Valledupar, ubicados en la Calle 44 No. 26-75, de los cuales es propietaria la sociedad denominada COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S. según consta en los respectivos certificados de tradición. Los inmuebles se identifican con los folios de matrícula Inmobiliaria No. 190-93131 y 190-80277 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.

SEGUNDA. CANON: Las partes convienen en fijar como valor del canon por el arrendamiento de los inmuebles, objeto de la presente declaración, la suma mensual de OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$8.000.000.00) pagaderos dentro de los DIEZ (10) primeros días hábiles de cada periodo mensual, a la parte arrendadora o a su orden.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes convienen que GASES DEL CARIBE cancelará el canon correspondiente a los primeros doce (12) meses de manera anticipada, es decir, una vez se suscriba el presente contrato. La suma correspondiente a los primeros doce (12) meses de arrendamiento equivale a NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$96.000.000.00).

PARAGRAFO SEGUNDO: Una vez agotados los primeros doce (12) meses de arrendamiento, la periodicidad del pago del canon se hará como lo establece la presente cláusula, esto es, dentro de los DIEZ (10) primeros días hábiles de cada periodo mensual.

TERCERA. TERMINO DE DURACION: Las partes convienen en fijar el término de duración del presente contrato en Un (01) año contados a partir de la fecha de iniciación del presente contrato. Si alguna de las partes no manifestare su intención de no renovar el presente contrato con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a la fecha de su vencimiento, este se entenderá prorrogado por el término inicialmente pactado y bajo las mismas condiciones descritas en el presente documento, entendiéndose que el canon de arrendamiento pactado se incrementará de acuerdo al IPC del año inmediatamente anterior, certificado por la autoridad competente.

SEPTIMA. DESTINACION. El arrendatario se obliga a destinar los inmuebles objeto del presente contrato para operar allí una bodega y para desarrollar cualquiera de las actividades del objeto social de la empresa. El arrendador acepta que se fije en el frente del local un aviso que identifique a la sociedad GASES DEL CARIBE S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS en caso de que éste último decida hacerlo.

OCTAVA. RECIBO Y ESTADO. El arrendatario declara que ha recibido los inmuebles objeto de este contrato en buen estado y, así mismo, se obliga a devolver a la parte arrendadora los inmuebles recibido en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos.

En ese documento se define un término de duración del contrato de 01 año, a partir de la fecha de suscripción del contrato, el valor del canon de arrendamiento, y su destinación; acordando que *El inmueble se destinará para operar una bodega y para desarrollar cualquiera de las actividades del objeto social de la empresa arrendataria.*

Adicionalmente, en la cláusula novena vemos que se estipuló, sobre las mejoras:

NOVENA. MEJORAS. El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y podrá realizar sobre los Inmuebles, también, las mejoras que estime convenientes para su goce y uso legítimo de acuerdo con el destino para el cual le fue dado en arrendamiento. El arrendador conviene en que el arrendatario realice los trabajos y adecuaciones requeridos en los inmuebles para el normal funcionamiento de las oficinas de administración y operaciones que requiera GASES DEL CARIBE.

Reza la cláusula novena del contrato de arrendamiento en cuanto a las mejoras que es el arrendatario el que tendría a su cargo las reparaciones locativas, también las mejoras que estimara conveniente para su uso y goce legítimo (...). También se convino que el arrendatario realizara los trabajos y adecuaciones requeridas en los inmuebles para el normal funcionamiento de las oficinas de Gases del Caribe” De modo que los contratantes estipularon claramente en el respectivo contrato de arrendamiento que las mejoras estarían a cargo del arrendatario.

Al igual en la cláusula 8 el arrendatario se obliga a *devolver a la parte arrendadora los inmuebles recibidos en el mismo estado recibido, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.*”

Sobre las mejoras señala La Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1905-2019 radicado No. 11001-31-03-041-2011-00271-01, siendo M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO, al analizar un asunto de similares contornos al aquí debatido señaló que:

“Justamente, el extremo demandante, en su condición de arrendatario, ante la precariedad de las locaciones existentes en el bien objeto del contrato consideró necesario realizar algunas obras para adecuar el predio de manera tal que permitiera ejecutar su objeto negocial debidamente, las cuales no podrían calificarse de modo distinto a unas mejoras útiles, como se estimó en la instancia, aun cuando el costo de su realización hubiera sido considerable, pues es indiscutible que las mismas fueron hechas con ocasión y por efecto de la tenencia que del bien les hiciera el propietario, por la relación arrendaticia ajustada entre ellos, para beneficiar el desempeño de su actividad comercial, con lo que se reconocía el derecho de dominio que le asistía al propietario del predio y el de aquellos sobre las mejoras que pudiera realizar, al prevenir expresamente en el acuerdo negocial las condiciones para su ejecución y en las que debía hacerse la restitución del predio.

*Impide la interpretación que pretende el recurrente el propio contenido de los contratos, particularmente los dos (2) últimos, los cuales fueron ajustados cuando ya se habían realizado la mayoría de las obras que ahora se reclaman, sin que en parte alguna se hiciera precisión en relación con la modificación que hasta ese momento había sufrido la heredad, como tampoco de su contenido emerge la posibilidad de que el arrendatario pudiera desarrollar obras con las cuales se comprometiera el derecho del arrendador o que le impongan a éste el deber de reconocer el pago de las indemnización de que trata el artículo 739 ya citado, habida cuenta que es reiterado el articulado negocial en el sentido de que es obligación del arrendatario **«restituir el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado»**, lo que significa que aun cuando ciertamente el arrendador podía o no autorizar la realización cualquier obra que los arrendatarios estimaran necesarias para el ejercicio de su actividad comercial, les competía al finalizar el arrendamiento, de acuerdo con lo expresamente pactado, entregar el inmueble libre de cualquier obra extraña a las que existían al momento en que lo recibieron, pues, incluso en el contrato del año 2004, se itera, cuando ya se habían ejecutado algunas obras, se pactó la posibilidad de que el arrendador le pudiera exigir que **«las retire y entregue el bien objeto del presente contrato en el estado en que lo recibió inicialmente»**, lo que impide pregonar la existencia de un vacío en relación con las obras que pudieran desarrollarse en el inmueble para entender que la referencia que en ellos se hace solo cobija obras menores.*

Tampoco se aviene a la naturaleza y esencia del contrato de arrendamiento la interpretación que del mismo pretende el recurrente, puesto que con esta se rompe la armonía negocial y desconoce los fines precisos de este particular contrato, en razón a que la regla general de estos es el no reconocimiento de mejoras, salvo las necesarias, pues, claramente, el legislador contempló que tratándose de las útiles para el eventual reconocimiento del derecho del mejorante tendría que mediar un compromiso expreso del arrendador para abonar su costo, lo que es entendible, en la medida que con la entrega del predio el arrendador pretende obtener un beneficio económico, como contraprestación a la satisfacción de la necesidad del goce del bien por parte del locatario, quien podría por esa vía realizar mejoras que puedan superar el valor mismo del predio afectando el equilibrio que debe campear en las relaciones jurídicas, y poniendo en riesgo ese derecho de dominio del titular, habida cuenta que en tales eventos quedaría sub judice la posibilidad de

recuperar el predio si carece de los medios para satisfacer el valor de las obras hechas, lo que no se compadece con la finalidad misma de este tipo de acuerdos.

De acuerdo con esto, si las obras que ejecutaron los demandantes en el predio de propiedad del demandado, lo fueron con ocasión de un contrato de arrendamiento, no es procedente la reclamación de derecho alguno por causa de estas con fundamento en otro escenario jurídico; y ante la indiscutible inexistencia de un acuerdo expreso del arrendador para el pago o abono del costo de esas construcciones, no es posible que salga adelante la queja casacional, mucho menos cuando existe pacto contractual reiterado de consentir en las edificaciones requeridas por el arrendatario bajo la condición de devolver el inmueble en las mismas condiciones que fuere entregado, con la permisividad de retirar las mejoras susceptibles de ello.

Se desprende de la citada jurisprudencia que las obras ejecutadas por el arrendatario en predio de propiedad del arrendador con ocasión de un contrato de arrendamiento no procede reclamación de derecho alguno por causa de estas, ante la inexistencia de un acuerdo expreso para el abono de las obras, menos aun cuando se ha estipulado en el contrato de consentir las edificaciones requeridas por el arrendatario bajo la condición de devolver el inmueble en las mismas condiciones que fue entregado y permitiendo al inquilino retirar las mejoras bajo la condición de entregar el inmueble en las mismas condiciones sin detrimento de la cosa arrendada.

En este caso, vemos que no existe pacto contractual que obligue al arrendador a reembolsar los gastos en que pudo incurrir el arrendatario en las adecuaciones en los inmuebles, por el contrario en la cláusula novena quedó pactado que el arrendatario tendría a su cargo las reparaciones locativas, también las mejoras que estimara conveniente para su uso y goce legítimo, contrato que es ley para las partes y no se puede desatender lo pactado por no ser contrario a la ley y a las buenas costumbres.

De modo que al no obrar un acuerdo expreso del arrendador para el pago o abono del costo de esas obras o construcciones realizadas por el arrendatario, y al haber autorizado el arrendador realizar los trabajos de adecuación en los inmuebles solicitados por el arrendatario bajo la condición de devolver el inmueble en las mismas condiciones que fue entregado, tal como reza en la cláusula octava del contrato, no procede reconocimiento de valor alguno por ese concepto.

Ahora, admitiendo en gracia de discusión de que las partes no hubieren pactado nada en cuanto a las mejoras invertidas en el inmueble para su adecuación y funcionamiento en nuestro concepto para su reembolso serían las mejoras denominadas útiles, teniendo en cuenta que aumentaron el valor del bien inmueble, según lo relatado por los testigos por lo que en ese supuesto sería aplicable el artículo 1994 del C.C. esto es, el arrendatario tendría derecho a su reembolso si el arrendador las hubiere consentido, obligándose a abonarlas y el arrendatario tendría derecho a separar y llevarse los materiales invertidos, si ello no generaba daños en el inmueble.

Por todo lo anterior, se niegan las pretensiones de la demanda por no haber demostrado el demandante los presupuestos axiológicos de la acción de responsabilidad civil y no encontrarse obligado el demandado a reembolsar las mejoras invertidas por la parte actora en el inmueble, asimismo se releva el despacho del estudio de las excepciones propuestas por sustracción del objeto jurídico, y en consecuencia, se declarará terminado el presente proceso, se condenará en costas y agencias en derecho a la parte vencida en el proceso.

En virtud y mérito de lo expuesto el juzgado Quinto Civil del circuito de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO DECLARAR probada la excepción de Inexistencia de pacto contractual sobre reconocimiento de mejoras.

TERCERO: Declarar terminado el proceso de responsabilidad civil Contractual promovido por la empresa GASES DEL CARIBE S.A.S. en contra de la empresa COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA en REORGANIZACIÓN.

CUARTO: CONDENAR en Costas a la parte demandante. Fíjese agencias en derecho en el 3% de las pretensiones de la demanda equivalente a la suma de Quince Millones Novecientos Sesenta Y tres Mil Novecientos Setenta y tres Pesos (\$15.963.973, 00).

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL promovido por GASES DEL CARIBE S.A.S. en contra de COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA en REORGANIZACIÓN Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2019-00336-00.

QUINTO: ARCHÍVESE el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
JUEZ

Firmado Por:
Danith Cecilia Bolivar Ochoa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 05 Escritural
Valledupar - Cesar

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: 770fe85e6af84e5b1093d19da0f504ebc75a1d6aca7a288e02a862ace2872eee

Documento generado en 23/06/2023 05:31:30 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>