

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., ocho de julio de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal
Demandante: Marbel Galeano Martínez
Demandado: Buenaventura Castellanos
Radicación: 28-2018-00579-00

Procede el despacho a emitir la respectiva sentencia, dentro del proceso de verbal de Marbel Galeano Martínez contra Buenaventura Castellanos.

Antecedentes.

1. La demandante solicitó condenar al demandado a pagarle a los perjuicios ocasionados con la entrega del local comercial ubicado en la carrera 78 No. 8 B – 34 de Bogotá, supuestamente para construcción.

Por daños materiales se reclamaron \$126.000.000 como daños materiales, correspondiente a veintiocho meses a la entrega del local.

Por daños morales se deprecaron 150 gramos oro, equivalentes a \$84.000.000.

3. La actora fundamenta sus pretensiones en los hechos que a continuación se sintetizan:

El demandado enderezó demanda en su contra, a fin de obtener la restitución del local arrendado ubicado en la carrera 78 No. 8 B – 34 de Bogotá, para nueva construcción, proceso en donde se emitió sentencia accediendo a las pretensiones.

Señaló que a los quince días de la restitución del bien, el local fue arrendado, de donde se comprueba que la voluntad del arrendador no era solicitar la restitución para construir, sino para arrendarlo más costoso.

Refirió que inició labores en el respectivo local en el año 2004 y al cabo de dos años logró acreditarlo, generando ingresos mensuales de \$4.500.000, lo cual daba para los gastos del local y para sustentar a su familia, agregando que ella era quien asumía las reparaciones locativas

2. Mediante auto de 14 de noviembre de 2018, se admitió la demanda.

3. El demandado fue notificado por medio de su apoderada judicial, quien contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito denominadas *“cumplimiento al debido proceso en aras de proteger al arrendatario – empresario, “inexistencia de obligación de indemnizar”, “fuerza mayor”, “principio de solidaridad con persona de la tercera edad”*, igualmente objetó el juramento estimatorio.

3.1. La excepción de *“cumplimiento al debido proceso en aras de proteger al arrendatario – empresario”* la fundó en que arrendó el local a la demandante desde 2017, mediante comunicación de fecha 16 de junio de 2014 le informó a que no le renovaría el contrato de arrendamiento para el año 2015, pues realizaría reparaciones en el inmueble, por lo que solicitó que se le entregara el local a más tardar el 2 de enero de 2015, sin que la arrendataria accediera.

Por esta razón inició un proceso de restitución del que conoció el Juzgado Segundo Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple y que duró año y seis meses, dilatando la arrendataria varias veces la entrega del bien, la cual finalmente se verificó el 15 de julio de 2016, pero dejando de pagar el canon de arrendamiento los últimos cuatro meses.

3.2. La excepción denominada “inexistencia de obligación de indemnizar” la basó en que el inmueble requería de mantenimiento porque fue construido en los años sesenta, y debió acudir a un proceso judicial para obtener la restitución del local y poder realizar las adecuaciones.

Por demás, la actora contaba con dos establecimientos de comercio en el sector, de lo cual se establece que la papelería no era su única fuente de ingreso.

3.3. La excepción de “fuerza mayor” la hizo consistir en que una vez la arrendataria desocupó el local el 15 de julio de 2016, se procedió a reparar el inmueble y el local, el que ya formaba parte de la masa sucesoral de su esposa fallecida.

Como los dos locales del inmueble eran el único ingreso de su familia, tuvo que arrendar el local a la empresa Hongwei S.A.S. para un establecimiento de marroquinería, el cual es una empresa sustancialmente distinta de la que allí funcionaba, y por la suma de \$1.500.000.

3.4. La excepción de “principio de solidaridad con persona de la tercera edad” la apoyó en que tiene 92 años, y el presente proceso lo ha intranquilizado y le ha ocasionado quebrantos de salud, lo cual es injusto dado que siempre ha obrado de buena fe en sus contratos.

3.5. La objeción al juramento estimatorio la basó en que la actora en apoyo de sus pretensiones no había aportado un dictamen pericial.

4. Surtido el traslado de las excepciones y de la objeción al juramento estimatorio, la parte demandante expresó que el arrendador una vez obtuvo la restitución del local no realizó ninguna mejora al inmueble.

5. Por auto de 23 de agosto de 2019 se decretaron las pruebas del proceso y se citó a las audiencias de instrucción y juzgamiento.

6. El 4 de marzo de 2021 se llevó a cabo la referida audiencia, a la que no compareció el demandado quien aportó historia clínica sobre su estado actual de salud, se recaudó interrogatorio de parte a la actora y los testimonios de los señores Milton Enrique Romero y Alba Leonor

Castellanos Peña. Tras los alegatos de conclusión, finalmente el despacho anunció el sentido del fallo negando las pretensiones de la demanda.

Consideraciones

1. Surtido el trámite pertinente, es procedente dirimir de fondo el litigio, puesto que los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

2. La presente acción se encamina a que se condene al demandado a pagar a favor de la demandante, los perjuicios que dice le fueron ocasionados por no haber realizado el arrendador las reparaciones en el local desocupado y por no haberle dado preferencia a la demandante para arrendarle nuevamente un local comercial.

3. De acuerdo con el artículo 518 del Código de Comercio,

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.*

4. Consecuente con esa disposición, el artículo 522 del Código de Comercio determina que,

“Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la

entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

“En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles”.

5. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

“Es incontestable que quien entrega en arrendamiento un inmueble o local de su propiedad, para que el arrendatario instale allí un establecimiento de comercio, lo está afectando en provecho de ese tercero, porque la actividad económica ejecutada conlleva, en principio, la creación de algunos intangibles. Por esto, cuando el arrendador pretenda recuperar la tenencia del bien, no lo puede hacer cuando a bien lo tenga, sino en armonía con los derechos del locatario, entre ellos, el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo, cuando este ha tenido una duración no inferior a dos años.

“Prerrogativa que, precisamente, se ha instituido para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego, porque se estima que en el susodicho término ha establecido su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado debidamente su unidad económica, creando en torno a ella una clientela. De ahí que como lo tiene explicado la Corte, ‘se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente

lo constituyen. De otra parte, el interés general clama por la estabilidad de las empresas y no por su aniquilación.

(...)

“Aunque el desahucio, efectuado debidamente, como se dijo, releva al arrendador de indemnizar al arrendatario los daños causados, lo mismo no puede decirse cuando, entregado el inmueble, aquel no cumple con el compromiso especia que adquirió para impedir la renovación del contrato de arrendamiento, en el caso, la demolición del inmueble y la iniciación de la obra nueva, todo dentro de los tres meses siguientes (art. 522 del C. de Co.), con lo cual se evita, precisamente que la restitución de los locales se haga defraudando a la ley, mediante la creación de situaciones ficticias” (Casación Civil de 14 de abril de 2008, Exp. 00082-01, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar)

6. Según las disposiciones precedentes, el demandante tiene la carga de comprobar el presupuesto de causación de la indemnización, concretamente que hubiere usado o arrendado los locales para explotar un establecimiento de comercio que adelante actividades comerciales iguales o similares a las desarrolladas por el arrendatario desahuciado.

7. Puntualizados los soportes normativos que regulan el asunto, cumple anotar que el daño consiste en la lesión de intereses jurídicamente protegidos.

Puede consistir en una lesión al patrimonio, traducida en su disminución causada con los gastos necesarios para afrontar el detrimento, o con la privación de utilidades que hubiere percibido de no haberse presentado el menoscabo, primer fenómeno conocido como daño emergente y segundo como lucro cesante.

También se materializa con detrimentos a la esfera afectiva o psicológica de la víctima, lo cual comporta el denominado perjuicios extrapatrimonial o moral.

En todo caso le corresponde al demandante demostrar su existencia y cuantía, aunque se precisa que en el daño moral la cuantificación del detrimento – no así su existencia - está sometida al arbitrio judicial,

conocida la inexistencia de pruebas que permitan mensurar la magnitud de la aflicción humana.

8. Descendiendo al acervo probatorio, los testimonios de Milton Enrique Romero Romero y Alba Leonor Castellanos Peña, fueron concordantes en indicar que al local sobre el que versa la demanda si se le realizaron inmediatamente los arreglos necesarios para evitar su deterioro por vetustez, y que luego el referido local donde funcionó la miscelánea de la demandante, había sido arrendado para un establecimiento dedicado a la venta de calzado y artículos en cuero.

Dicha circunstancia fue corroborada en el interrogatorio absuelto por la demandante.

Conjunto probatorio que exterioriza, que con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento ajustado entre demandante y demandada, **el inmueble fue arrendado a una empresa que desarrollaba una actividad mercantil distinta a la de la demandante, pues mientras aquella explotó una venta de artículos de papelería, aquellos comercializaron calzado y marroquinería.**

9. Adicionalmente, la demandante allegó unos balances generales a 31 de diciembre de 2015 y a 30 de junio de 2016, estados de resultados de 1 de enero a 31 de diciembre de 2015 y de 1 de enero a 30 de junio de 2016.

Documentos que son insuficientes para acreditar los perjuicios reclamados en la demanda pues apenas dan cuenta de los resultados de la actividad comercial de la accionante durante los dieciocho meses anteriores a la restitución del local, pero no ilustran cuales fueron los gastos que tuvo que afrontar o las utilidades que dejó de percibir como consecuencia de su entrega.

Así mismo, los comentados documentos, bien pueden incluir las resultas de la operación de otro establecimiento de comercio, ya que la demandante reconoció que contaba con otra miscelánea distinta a la que funcionaba en el local restituido.

10. Y, aunque es cierto que bajo específicas circunstancias puede reconocerse daños morales por la desatención de obligaciones contractuales o postcontractuales, el demandante no proporcionó elementos de juicio que demuestren la afectación de su esfera psicológica o afectiva, siendo menester resaltar que en este tipo de eventos no concurren circunstancias que habiliten al juzgador para presumir la causación de este tipo de detrimentos.

11. Con arreglo a los mentados hallazgos, se deriva que la demandante no demostró que el demandante le hubiere mentido al juzgado que adelantó el proceso de restitución del local comercial, pues los testigos dieron cuenta de la necesidad de adelantar obras de reparación sobre el local de restitución. Tampoco comprobó que el inmueble hubiere sido arrendado a una empresa que desarrollara un objeto social igual o similar al que desarrollaba en el local restituido. Y, dejó de comprobar la existencia y cuantía de los detrimentos cuyo resarcimiento reclama.

12. Pese a lo expuesto, no se impondrán las sanciones por la falta de prueba de los perjuicios estimados bajo la gravedad del juramento contempladas en el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, que como es sabido se causa en provecho de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en cuantía equivalente del 5% de las súplicas cuando las pretensiones son denegadas por falta de demostración de los perjuicios.

En efecto, la mentada sanción es indiferente a la reclamación o prueba de perjuicios extrapatrimoniales.

Tal consecuencia atiende a las resultas del debate sobre daños materiales, pero debe recordarse que su imposición no es estrictamente objetiva, pues requiere que el juzgador evalúe el esfuerzo probatorio del actor en procura de demostrar dichos detrimentos, y no se impone cuando el litigante ha adoptado una actividad probatoria diligente a pesar de las frustración de su pretensión.

Y, en este asunto el demandante participó en la lid probatoria, aunque los medios que aportó no tuvieron la contundencia para comprobar la ocurrencia y cuantificación de los perjuicios que reclamó, aunado a que

la razón del fracaso de las súplicas se centró en la falta de prueba del comportamiento antijurídico imputado al demandado.

13. En consecuencia, las pretensiones deberán ser denegadas, pues no se acreditaron los supuestos fácticos que estructuran las consecuencias jurídicas reclamadas.

Se condenará en costas a la demandante por haber sido vencida en juicio, lo anterior de acuerdo con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Resuelve

Primero: Denegar las pretensiones de la demanda.

Segundo: Condenar en costas a la demandante, para su cuantificación se fija la suma de \$4.000.000 como agencias en derecho. Líquidense.

Tercero: Denegar la imposición de las sanciones contempladas en la regulación procesal del juramento estimatorio.

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior **Sentencia**
No. **057** Se Notifica por Estado
Fecha **09 JUL 2021**

Secretario(a)