



## JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

*Bogotá D.C., diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021).*

### Verbal de Menor Cuantía

**Radicación:** 11001 4003 026 2019 00101 00

**Demandante:** Herlinda Pedraza Burgos y Ramiro Garzón Cortés

**Demandado:** Gustavo Antonio Ramos Herrera

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del término de los diez (10) días siguientes a la audiencia prevista en el artículo 373 del C.G.P., como anunció que lo haría en esa vista pública, previo compendio de los siguientes,

### Antecedentes

1. Los señores Herlinda Pedraza Buros y Ramiro Garzón Cortés, actuando por medio de apoderada judicial, instauraron demanda verbal contra el señor Gustavo Antonio Ramos Herrera para que a través del proceso verbal **(i)** se declare la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 9 de abril de 2013, sobre el local comercial ubicado en la Calle 53 Sur No. 17 A-35 LC 2, por el término de un año prorrogable automáticamente y con un canon mensual de \$1.400.000, **(ii)** se declare que el demandado incumplió ese contrato, al darlo por terminado arbitrariamente, sin el cumplimiento de los requisitos legales, sin devolver los bienes muebles y enseres de los demandantes que allí quedaron e instalando otro negocio con el mismo objeto social, **(ii)** subsidiariamente, se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento en razón del ocultamiento que el demandado hizo de dicho documento y su falta de entrega a los arrendatarios. En consecuencia, se le condene a pagar **(i)** \$12'320.000 "correspondiente al término de cumplimiento de contrato al 9 de abril de 2018, en el evento que no se prorrogara, debidamente notificados", **(ii)** \$48.000.000 por concepto de lucro cesante, "que corresponde a lo que dejó de percibir en el establecimiento comercial en ventas", **(iii)** \$6.000.000 por concepto de daño emergente, correspondiente al detrimento de los bienes inmuebles y enseres que se instalaron y quedaron en el local comercial para su funcionamiento, **(iv)** \$30.000.000 por concepto de valor de la prima comercial, y **(v)** por los perjuicios causados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendador .

2. Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

2.1. El 9 de abril de 2013, las partes, mediante documento privado, celebraron un contrato de arrendamiento sobre inmueble ubicado en la calle 65 Sur No. 17 G – 04 de esta ciudad, el cual estaba destinado al uso del establecimiento de comercio denominado Elytec San Carlos, el que se desarrolló y acreditó con la venta de artículos domésticos en establecimientos especializados, comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones.

2.2. Ese contrato se prorrogó automáticamente durante los años 2014, 2015, 2016 y 2017, periodos durante los cuales se canceló el canon de arrendamiento y acreditó el ejercicio de la actividad comercial del inmueble objeto del contrato.

2.3. En el mes de mayo de 2017, el demandado solicitó a los arrendatarios permiso para realizar unas obras de trabajo por cuenta de la empresa de acueducto, razón por la que era necesario desocupar parte del inmueble entregado en arriendo por un lapso no mayor a quince (15) días.

2.4. El 31 de julio de 2017 el demandante, de buena fe, desocupó parte del local comercial, con el compromiso verbal que tan pronto se hiciera la reparación les restablecía la parte desalojada; no obstante, el día 13 de agosto de 2017 el demandado sin justificación alguna desmontó el aviso, las luces y las cámaras manifestando su intención de no devolver el inmueble que había sido entregado en arrendamiento.

2.5. El demandado no ha efectuado pago alguno por concepto de indemnización, pese a encontrarse desarrollando en el local comercial el mismo objeto social de los demandantes, después de que éstos lo hubieren acreditado por el término de cuatro (4) años.

2.6. La conducta desplegada por el aquí demandado impidió que dejaran de percibir la suma de \$96.000.000 en ejercicio de la actividad comercial por ellos desarrollada.

3. El auto admisorio de 21 de febrero de 2019 (fl. 21) se notificó al demandado personalmente (fl. 26), quien contestó la demanda oportunamente y formuló la excepción que denominó “Ineptitud de la demanda”, con fundamento en que la terminación del contrato de arrendamiento se dio en cumplimiento a lo señalado en el numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio, sin que se hubiere signado documento alguno en el que se obligara a restituir el local comercial a los demandantes una vez finalizaran las obras de reparación.

4. Los demandantes descorrieron el traslado de la referida defensa, arguyendo que la misma no cuenta con fundamentos fácticos y jurídicos, pues pretende justificar las manifestaciones del demandado, desconociendo las formas establecidas por el legislador para dar por finalizado un contrato de arrendamiento.

5. Por auto de 27 de agosto de 2020 se convocó a las partes para llevar a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P., y de ser posible, la establecida en el artículo 373 de la misma codificación (fl. 71).

6. Llegado el día y la hora señalada, el Juzgado, dictó sentencia anticipada, en la que se resolvió; “Primero: Declarar, de oficio, la falta de legitimación en cabeza de los demandantes, por las razones expuestas en la parte motiva de la sentencia; Segundo: Negar las pretensiones de la demanda; Tercero: Disponer la terminación del proceso; Cuarto: En caso de existir medidas cautelares, se ordena su levantamiento. Secretaria proceda de conformidad. Quinto: Condenar en costas a la parte demandante. Por secretaria liquídense, incluyendo la suma de \$2.700.000, por concepto de agencias en derecho.”-

7. Inconforme con la decisión proferida al interior del asunto, la apoderada judicial de la parte demandante formuló recurso de apelación,alzada cuyo conocimiento fue asignada al Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, autoridad judicial que, mediante providencia de 6 de noviembre de 2020, revocó la sentencia proferida el 28 de noviembre de 2019 y, en su lugar, ordenó continuar con el curso de la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. (fls. 10 y 11 Cd. 2)

8. En cumplimiento de lo anterior, el 11 de marzo de 2021 se continuó con la audiencia en mención, en la que se evacuaron las etapas previstas en la norma en cita; en

adición, el 27 de abril siguiente se practicó la vista pública prescrita en el artículo 373 del C.G.P., anunciándose el sentido de fallo.

### Consideraciones

1. La solución del presente caso tiene como punto de partida los artículos 1604 a 1617 del Código Civil, según los cuales, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual la parte demandante tiene el deber de 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).<sup>1</sup>

En este orden de ideas, se analizarán en este caso cada uno de los presupuestos en mención, de cara a los supuestos fácticos acreditados en el asunto, así:

1.1. **La existencia de un contrato válidamente celebrado**: Sobre este requisito no hay duda alguna. Lo dice el contrato mismo (No. CA 188885563), aportado por el propio demandado a folios 34 a 35, en el que se confirman las calidades de ambas partes en ese negocio jurídico, la concordancia con la dirección indicada en la demanda, el hecho de haber sido suscrito el 9 de abril de 2013 y por un término de 12 meses, con fecha de finalización el 9 de abril de 2014, que se trata de un local comercial que, según la cláusula 4ª, tenía como finalidad única y exclusivamente la “venta de celulares”.

1.2. **El incumplimiento culposo del demandado**: Para resolver sobre este requisito, veamos lo que está probado en el proceso:

- a. Que ese contrato se prorrogó automáticamente hasta el año 2017, como se desprende del hecho 4º y de la respuesta al mismo, última en la que el demandado reconoció la existencia de la prórroga y se discutieron otros aspectos.
- b. Que, durante la ejecución del contrato, en el mes de julio de 2017, el señor Gustavo Ramos -arrendador-, les solicitó a los demandantes la desocupación del bien para hacer unas obras en el mismo. Sin embargo, al cabo de los arreglos, decidió dar por terminado ese negocio jurídico unilateralmente y contratar con una nueva persona.

Al respecto, el demandante Ramiro Garzón Cortés señaló en su interrogatorio que *“él [refiriéndose al señor Gustavo Ramos] nunca me dijo entrégueme el local, simplemente me dijo tengo que hacer unos arreglos... y tengo que levantar pisos, eso no demora más de 15 o 20 días”, “yo creí en su palabra”*.

Por su parte, la demandante Herlinda Pedraza dijo al respecto que *“él nos dijo que le hiciéramos el favor de desocuparle por 15 días mientras venían los del*

<sup>1</sup> Mencionada en la de 3 de diciembre de 2018, exp. 2006-00497-01.

*acueducto a hacerle el arreglo, pero en ningún momento fueron... sino que él eso lo usó para que nosotros sacáramos muestra vitrinas, sacáramos todo para una bodega y ya después no entregarnos el local... que le prestáramos mientras él hacía los arreglos locativos”.*

En adición, el demandado Gustavo Ramos informó que los demandantes le solicitaron el arreglo del local por unos malos olores, por lo que necesitaba el espacio para romper y hacer los arreglos de acueducto y tuberías, lo que demoró aproximadamente 1 mes; al cabo de ese tiempo, *“no tuve derecho a preferencia porque obviamente el señor me estaba quedando mal con los arriendos”*. Más adelante refirió que *“... recibí una mejor oferta, obviamente no la podía desaprovechar y decidí arrendarle a esa persona”* y añadió que *“cuando llegó la otra persona me pintó otra oferta y decidí arrendárselo a la otra persona”*.

- c. Que los demandantes nunca percibieron ningún tipo de daño en el local, como lo precisaron en el interrogatorio y lo confirmaron los testigos Diego Alexander Pulido (dijo que nunca hubo problemas de agua en el local), Jesús Darío Macías Guarín (precisó que nunca se sintió ningún olor inusual en el local) y Erick Leonardo Garzón (relató que nunca sintió afectación en el local).
- d. Que el demandado en su calidad de arrendador *“decidió no hacer efectivo el derecho de renovación estipulado en el artículo 518 del código de comercio,”* como textualmente lo reconoció en la contestación al 7º hecho de la demanda, para lo cual se excusó en la causal 3ª de esa norma, esto es, cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la desocupación del bien, o por amenazar por ruina. También alegó en la respuesta al 9º hecho, que no renovó el contrato *“teniendo en cuenta el incumplimiento de fechas para la cancelación del canon de arrendamiento por parte de los demandantes”* (fl. 55).
- e. Que el demandado no remitió ningún preaviso o carta de terminación anticipada a su contraparte. Ello se demuestra con la propia manifestación de aquel, pues, al preguntársele en el interrogatorio si les avisó a los arrendatarios sobre su decisión de suscribir un nuevo contrato con un tercero, contestó que “no” y que lo hizo *“verbalmente”* después de los arreglos, cuando los demandantes ya habían sacado todas sus cosas. Agregó que, luego de que los arrendatarios *“sacaran sus cosas”* *“yo les dije que lo iba a pensar y apareció otra persona para arrendarle”*.
- f. Que luego de la salida de los señores Herlinda Pedraza Burgos y Ramiro Garzón Cortés del local comercial, en el mes de julio de 2017, por una solicitud del demandado para hacer unas supuestas obras en el local, este decidió arrendarle dicho bien a una tercera persona, la señora Sandra Marcela Lamprea Ramírez, el 5 de agosto de 2017, como se avizora en el contrato de arrendamiento mismo aportado por el demandado y visible a folio (36 a 37), cuyo objeto era la *“venta de artículos de sonido, consolas x box y accesorios”*.
- g. Aunque el señor Gustavo Ramos señaló que los demandantes le quedaron debiendo dinero por concepto de arrendamiento, 5 millones para ser más exactos, no hay pruebas de esa deuda. Adviértase que al interrogársele sobre cuáles fueron los meses en mora dijo que *“esas cuentas no las tengo en el momento acá”*, amén de que nunca les hizo ningún requerimiento formal de pago ni adelantó proceso alguno para lograr el pago de esa acreencia porque

“yo no soy así” y confió en que algún día se lo pagarían. Llama la atención al respecto, cómo es que el demandado nunca gestionó acción de pago si sostuvo que “vivo de los arriendos de esa casa.” Y aunque es cierto que señaló también que como garantía del pago de la deuda se le firmó una letra de cambio (fl. 52), no hay evidencia de que ese instrumento corresponda al negocio jurídico que aquí se debate.

De la plataforma fáctica en mención se extrae, **de un lado**, que el demandado Gustavo Antonio Ramos, durante el término de ejecución de la prórroga automática del contrato de arrendamiento prevista en el artículo 518 del Código de Comercio, decidió darlo por terminado anticipadamente, sin desahucio o preaviso notificado dentro de los 6 meses anteriores a la fecha de terminación de ese negocio jurídico<sup>2</sup> y sin una causa justificable, únicamente en razón de una mejor oferta que recibió, sin que pueda afirmarse, como lo pretende hacer ver el extremo pasivo, que se pueda dar aplicación al numeral 3º del mencionado artículo 518<sup>3</sup>, porque en este asunto no logró acreditarse la necesidad de las obras, lo que no pasó de ser una mera manifestación del demandado carente de sustento alguno. **Del otro lado**, ese acto unilateral y contrario a la ley del demandado supone una clara deshonra de sus deberes contractuales o un incumplimiento culposo, específicamente al de no respetar el término del contrato, haciendo salir del bien objeto del mismo a sus arrendatarios, sin preaviso, para darlo en arriendo a un mejor postor, lo que equivale a una clásica vulneración del principio de buena fe que debe caracterizar la celebración y la ejecución de los contratos, conforme al artículo 871 del Código de Comercio, norma según la cual, “*Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.*”

Por esas razones, la excepción de “Ineptitud de la demanda”, con fundamento en que la terminación del contrato de arrendamiento se dio en cumplimiento a lo señalado en el numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio, no está llamada a prosperar y así se declarará.

Y no se diga que por haberse pactado en la cláusula 9ª del contrato que “*El arrendatario o sus delegados renuncian al cobro de primas, mejoras, indemnizaciones o todo lo concerniente a la ley...*” no podían o no estaban los demandantes habilitados para incoar a esta acción o reclamar el pago de perjuicios a su favor por el incumplimiento de su contraparte o que, dicho con otras palabras, para esta judicatura era admisible una renuncia anticipada de cualquier reclamación que pudiera hacerse por el incumplimiento del demandado -arrendador-, porque siendo como es esta una cláusula abusiva, en la medida en que anticipadamente pretendió restringirle a los arrendatarios el ejercicio de la acción de responsabilidad civil frente al arrendador cuando éste incurriera en un incumplimiento, sin ninguna otra contemplación y, porque, ese mismo beneficio no se le concedió al arrendatario en el evento en que fuese él quien incumpliere, es evidente que los hoy demandantes se encuentran ante un desequilibrio contractual que impone delimitar el contenido de tal estipulación, pues lo contrario sería tanto como exonerar anticipadamente el demandado por la infracción de sus deberes contractuales.

---

<sup>2</sup> Como lo dispone el artículo 520 del Código de Comercio.

<sup>3</sup> 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:

...

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.

Al respecto, ha precisado la Corte Suprema de Justicia que,

*“(...) son ‘características arquetípicas de las cláusulas abusivas –primordialmente-: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe negocial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe, probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes.”<sup>4</sup>*

Y más recientemente, sobre las consecuencias de esas cláusulas abusivas señaló esa misma Corporación en un caso de similares contornos, pero en un contrato de seguro, que no le resta aplicación a este caso, que,

*“En tales eventos, la doctrina de la Corte ha sido enfática en señalar que es deber del juez delimitar el contenido de pactos que excluyan o minimicen los deberes del extremo contractual predisponente en la relación negocial de que se trata, en perjuicio del adherente, porque lo contrario traduciría causa de exoneración unilateral de las obligaciones inicialmente adquiridas por aquella empresa, además es desmedro del objeto bien intencionado que posee el contrato de seguro.”<sup>5</sup>*

1.3. **El Daño:** Memórese que le corresponde al extremo demandante demostrar la existencia y cuantía del daño cuya reparación pretende y, en tal sentido, no le basta conformarse con acreditar únicamente el incumplimiento de su contraparte de la obligación genérica o específica de que se trate, en la medida en que esa infracción no implica forzosa y automáticamente, la generación de perjuicios. Al respecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia que,

*“...‘Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o culpa está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyen y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración’ (G.J. 2016, pág. 113). ... Que debe comprobarse ante todo la existencia real de los perjuicios se explica porque, con las únicas excepciones del cobro de intereses o de obligaciones con cláusula penal, en los cuales se estima que existe un reconocimiento y avalúo anticipados de ellos, la regla general es la de que los perjuicios no se presumen y si la ley establece la obligación de indemnizarlos cada vez que se causen, no por ello se exonera del deber de comprobarlos a quien tal cosa solicita”. (G. J. LXXXII, Pág. 695).”*

Luego, contrariamente a lo afirmado por el recurrente, le incumbía a la demandante establecer la entidad del daño, empresa que lo comprometía a identificar de manera precisa el concreto objeto del mismo y los intereses por cuya vulneración reclamaba, pues no es cierto que el mero incumplimiento de la encausada los hiciera presumibles. En efecto, como también lo ha puntualizado esta Corporación, reiterando criterio anterior ( G.J. CLVIII, páginas 247 y 248), la indemnización a cargo del propietario no puede concebirse como “...una autorización o prima automática que le corresponda reclamar al anterior arrendatario por el solo hecho de la terminación del contrato de arrendamiento anterior, sino que se hace necesario que ésta se funde en el mencionado incumplimiento o cumplimiento defectuoso, siempre y cuando que se deriven perjuicios al arrendatario, y que todo ello se encuentre acreditado en el plenario. Con todo, el propietario podrá exonerarse de acuerdo con la ley”. (sentencia del 8 de octubre de 1997).”<sup>6</sup>

Ahora bien, el artículo 522 del Código de Comercio es enfático en señalar 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

<sup>4</sup> CSJ SC de 13 dic. 2002, rad. nº 6462).

<sup>5</sup> Sent. de 12 de febrero de 2018, exp: 2010-00364-01.

<sup>6</sup> C.S.J., Sent. de 27 de julio de 2001, exp.: 5860

necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados...” En este sentido, el punto de partida o derrotero para acreditar tanto los perjuicios como su monto en asuntos de este linaje es la estimación de los profesionales del ramo, dictamen que en el caso de marras se echa de menos en el expediente, pues la parte demandante, interesada en ello, no lo allegó en ninguna de las oportunidades probatorias, como lo prevé el artículo 227 del C.G.P.

No obstante, haciendo abstracción de esa normativa, entrará el Despacho a verificar si con las pruebas aportadas lograron demostrarse los daños, que fueron solicitados en los siguientes valores y categorías:

**(i)** \$12'320.000 “correspondiente al término de cumplimiento de contrato al 9 de abril de 2018, en el evento que no se prorrogara, debidamente notificados”. Aunque esta petición no ofrece claridad, entiende el Despacho, haciendo una interpretación conforme al deber previsto en el numeral 5º del artículo 42 del C.G.P., que lo pretendido se relaciona con la diferencia del valor de los cánones de arrendamiento que hubieren tenido que cancelar los arrendatarios si el contrato hubiere continuado.

Pues bien, ese perjuicio, amén de que no clasifica en ninguna de las modalidades reconocidas por la ley (art. 522 del Código de Comercio, o 1613 y ss. del Código Civil), tampoco corresponde a una carga en cabeza del arrendador porque, en últimas, el pago de los cánones de arrendamiento es una obligación original o arquetípica de los arrendatarios, sin que norma alguna imponga el intercambio obligacional de pago ante el incumplimiento del arrendador.

**(ii)** \$48.000.000 por concepto de lucro cesante, “que corresponde a lo que dejó de percibir en el establecimiento comercial en ventas”. Para acreditar este perjuicio lo único que los demandantes aportaron fue una certificación de un contador público, según la cual, los ingresos mensuales del señor Erick Leonardo Garzón eran de \$11.000.000, por concepto de administración y gerencia del local comercial de venta, accesorios y teléfonos celulares (fl. 7).

En ese sentido, esa certificación, carente de soporte alguno, no corresponde a los libros, papeles de comercio, registros contables, inventarios y estados financieros en general que conforman la contabilidad de todo comerciante, conforme al artículo 48 y ss. del Código de Comercio que, en línea de principio rector, “constituyen plena prueba en las cuestiones mercantiles que los comerciantes debatan entre sí” (C.G.P., art. 264), por lo que no es posible otorgarle a esa certificación el valor probatorio que pretenden los demandantes, máxime si en la misma ni siquiera se les menciona (como arrendatarios que son), ni se identifica con su nombre al local comercial que funcionaba en el inmueble objeto de arrendamiento. Cual si fuera poco, de las manifestaciones vertidas por los testigos se advierte que los demandantes tenían más de un local comercial con el mismo objeto social en el mismo sector, de modo que esa certificación pudo referirse a uno cualquiera de ello o a todos, y no necesariamente al denominado Elytec San Carlos.

Y tampoco sirve al propósito de acreditar el lucro cesante la declaración de renta obrante a folio 6, que ciertamente no discrimina los negocios de los demandantes ni permite tener certeza sobre las ganancias que pudo haber producido el local comercial Elytec San Carlos.

Menos aún sirven a esa finalidad los testimonios de los señores Diego Alexander Pulido, Jesús Darío Macías Guarín y Erick Leonardo Garzón, quienes señalaron haber trabajado en el local comercial y que el mismo recibía ganancias diarias de \$1.400.000

a \$1.800.000 -dijo el primero-, \$900.000 a \$1.200.000 -dijo el segundo- y 10 a 11 millones semanales -dijo el último-, pues, en todo caso, esas manifestaciones no gozan de ningún soporte documental y contable.

**(iii)** \$6.000.000 por concepto de daño emergente, correspondiente al detrimento de los bienes inmuebles(sic) y enseres que se instalaron y quedaron en el local comercial para su funcionamiento. Si bien es cierto que tanto las partes como los testigos fueron contestes en que, en el inmueble, tras su desocupación, quedaron algunos bienes de los demandantes, tales como letreros, vitrinas, cámaras de seguridad y aviso, lo cierto es que no se arrimó prueba escrita ni de alguna otra índole sobre el valor de tales bienes y, en todo caso, fueron los propios declarantes quienes advirtieron de su devolución por parte del demandado.

En efecto, el propio demandante Ramiro Garzón precisó en su interrogatorio que “... él sorpresivamente me llegó con una caja de las cámaras de seguridad, las luces y todo lo que había en la parte de los techos y después de mucho tiempo... desmontó el aviso y me lo hizo llegar al otro lado... y me dijo que no podía seguir arrendando”. En igual sentido testificó Jesús Darío Macías Guarín, quien dijo que un día llegó Don Gustavo y les dejó en el otro local lo que habían dejado, como letreros, vitrina, etc. Y lo propio hizo el testigo Erick Leonardo Garzón, al precisar que, aunque quedaron algunos objetos en el local, en cierto momento el señor Gustavo retiró todo y lo devolvió en forma arbitraria.

En conclusión. Aunque sí quedaron bienes de los arrendatarios en lo local tras su salida, finalmente fueron devueltos por el arrendador, por lo que no es posible afirmar que se produjo un daño.

**(iv)** \$30.000.000 por concepto de valor de la prima comercial. Sobre ello sea lo primero traer a cuento el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, a partir del cual,

“Y respecto de la denominada prima, ya se dijo que el Tribunal entendió que ella carecía de consagración legal y que por tratarse de una costumbre, debió el demandante probar su vigencia entre los comerciantes del lugar, inferencia ésta que, además de haber sido soslayada por el impugnante, no puede tildarse de equivocada. En efecto, en algunas legislaciones foráneas en las que los derechos del empresario arrendatario frente a su arrendador se encuentran aún más rígidamente tutelados, severidad que inclusive ha permitido a algunos denominar tales prerrogativas como “propiedad comercial”, se faculta al arrendatario, por expreso mandato legal, a cobrar un precio por el “traspaso” del local comercial, es decir, por la cesión de su posición dentro del contrato de arrendamiento, independientemente del valor a que haya lugar por las existencias del establecimiento. Sin embargo, en el ordenamiento mercantil colombiano, no existe regla legal que favorezca tal práctica, ni disposición legislativa alguna que imponga al arrendador que recupera el inmueble arrendado el deber de pagarla, motivo por el cual, de tener fuerza normativa como costumbre local, regional o nacional, debió estar probada en la forma prevista por la ley.”<sup>7</sup> (se resalta)

No habiendo entonces en el ordenamiento civil colombiano ninguna disposición legal que imponga en cabeza del arrendador el deber de pago de la referida prima comercial, resulta improcedente que el juez la ordene sin ningún otro miramiento, máxime si, por tratarse de una costumbre debió acreditarse en la forma dispuesta por el artículo 3° del Código de Comercio.

2. En conclusión, aunque es cierto que se probó la existencia del contrato y el incumplimiento culposo del demandado, lo cierto es que el otro presupuesto de la

<sup>7</sup> C.S.J., Sent. de 27 de julio de 2001, exp.: 5860

acción, como lo es la prueba del daño brilló por su ausencia, lo que no permite declarar la responsabilidad civil contractual en cabeza del señor Gustavo Ramos.

3. Una cosa más. Sobre la tacha formulada contra los testigos, la misma se resolverá negativamente, en la medida en que, al ser aquellos los propios trabajadores del local comercial -con independencia del vínculo laboral y familiar- eran los directamente conocedores de los hechos acaecidos en el inmueble, de modo que estaban habilitados para atestiguar sobre la forma como ocurrieron los hechos que rodean la acción, máxime si la existencia de vínculos familiares o contractuales no puede servir de acicate *per se*, para desechar los testimonios, debiendo analizarse cada caso particular y, cual si fuera poco, no se verificó contradicción o ambigüedad en sus declaraciones.

4. Finalmente, se condenará en costas al extremo demandante por su derrota.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**Primero:** Negar las pretensiones de la demanda, por las razones anteriormente expuestas.

**Segundo:** Disponer la terminación del proceso.

**Tercero:** Negar la tacha por imparcialidad de los testigos, por las razones anteriormente expuestas.

**Cuarto:** Condenar en costas a la parte demandante. Por Secretaría liquídense, incluyendo la suma de \$2.000.000,00, por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase.

**MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ**

Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 057

Hoy 11-05-2021

El Secretario.

HÉCTOR TORRES TORRES

**Firmado Por:**

**MARIA JOSE AVILA PAZ  
JUEZ  
JUEZ - JUZGADO 026 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-  
SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

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:

**36527399bbb7a0c3d347c5443d16ad245a5a8e41ed25cb2b34c8761d6b0fa1f9**

Documento generado en 10/05/2021 06:58:53 AM

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

JUZGADO 026 MUNICIPAL