

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

DEMANDANTES: CAROLINA URIBE ORTEGA Y CAMILO CALDERÓN MANTILLA.
DEMANDADO: SOLUCIONES INMOBILIARIAS INDUSTRIALES S.A.S.
PROCESO: PROCESO DECLARATIVO DE MENOR CUANTÍA.
RADICACIÓN: 110014003043-2018-00282-00

I. ASUNTO

Rituardo el asunto procede esta judicatura a emitir la decisión que clausure la instancia.

II. ANTECEDENTES

1. La parte demandante convocó a juicio a la sociedad encartada de cara a que fuera declarada civil y contractualmente responsable por los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de administración delegada fechado el **15/12/2015**.

2. Como fundamento de lo anterior, expuso en síntesis los siguientes hechos:

2.1. Que el **15/12/2015** entre los demandantes, señores **Carolina Uribe Ortega y Camilo Calderón Mantilla**, como propietarios, y la demandada, **Soluciones Inmobiliarias Industriales S.A.S** en calidad de administrador, se celebró un acto jurídico que denominaron "**contrato de administración delegada**".

El objeto del contrato era la entrega que los demandantes hicieran en su condición de propietarios de la oficina 601 del edificio Business 93 situada en la Cra 15 No. 93 A – 84 de esta Urbe, para que la demandada administrara y celebrara contratos de arrendamiento sobre dicho inmueble.

Que dentro del clausulado se estableció que el administrador tomaría una póliza de seguro para cubrir el riesgo por el no pago de cánones de arrendamiento "*y cuota ordinaria de administración del 2.5 % mensual*".

Además, se previó que la inmobiliaria daría aviso a los propietarios de la oficina de la no renovación del contrato de arrendamiento en caso de que los arrendatarios manifestaran su intención de no renovarlo, aviso que debía hacerse dentro de los tres (3) meses de antelación a la finalización del contrato. Así mismo, se contempló una cláusula penal por incumplimiento de las partes fijada en dos (2) cánones de arrendamiento.

Fue así como en desarrollo del contrato de administración delegada, la inmobiliaria suscribió un contrato de arrendamiento con la empresa **VERA CONSTRUCCIONES SUCURSAL COLOMBIA**, por el término inicial de un (01) año "*a partir del primero (01) de enero de 2016, el cual se renovó automáticamente hasta el mes de diciembre de 2017*".

Aludió que "**sorpresivamente y sin contar con la carta de preaviso que exige el contrato de arrendamiento para dar por terminado el contrato de arrendamiento con la debida antelación de tres meses, y menos aún sin que la inmobiliaria procediera a avisar de tal circunstancia a los propietarios del inmueble**, la inmobiliaria permitió que los inquilinos se fueran de la oficina arrendada, **en la primera semana de diciembre de 2017** sin que pagaran la cláusula penal por la falta de aviso por escrito de no renovación del contrato o por los menos los demandantes nunca recibieron dicho pago así como tampoco el canon de arrendamiento de dicho mes acorde con el contrato".

Ante tal suceso, los actores pidieron a la administradora hacer efectivo el seguro inmobiliario que supuestamente existía con "**Mafre Seguros**", dado que la demandada sí efectuó el descuento por aquél en equivalencia al 2.5 %.

Realizadas las indagaciones ante esa aseguradora, obtuvieron como respuesta que "**no existía tal seguro inmobiliario**", esto es, el inmueble estuvo ausente de dicho amparo, mientras que la demandada se apropió mes a mes y desde el inicio del contrato del seguro inmobiliario "**sobre un porcentaje de 2.5% del canon mensual del contrato**".

De otro lado, que por conducto de una acción de tutela, la accionada hizo saber que sí existía el multicitado seguro, pero con la empresa **SERFININM SAS**. Empero, ésta última nunca dio respuesta a un derecho de petición ante ella elevado de cara a conocer no solo la existencia de la póliza, sino sus condiciones.

2.2. Con base en el sustento fáctico expuesto, deprecó que se declarara la existencia del contrato de administración delegada, y que la pasiva incumplió el mismo, por lo que estaba llamada a indemnizarla de la siguiente manera:

a) Por el dinero dejado de percibir por el **canon de arrendamiento** del mes de **diciembre de 2017**, la suma de **\$ 6.037.350 Mcte**, con el respectivo pago de intereses moratorios.

b) Por el dinero dejado de percibir por el pago de la **cláusula penal** pactada en la cláusula décimo segunda del **contrato de arrendamiento**, por la suma de **\$ 18.112.050 Mcte**.

c) Por el dinero dejado de percibir por concepto de **cláusula penal** pactada en la cláusula décima del **contrato de administración delegada**, por la suma de **\$ 12.074.700 Mcte**.

d) Por daño emergente la suma de **\$ 2.656.837 Mcte** en razón el **seguro inmobiliario** que nunca existió, junto con sus réditos de mora.

e) Por daño emergente la suma **\$ 4.300.000 Mcte** por concepto del pago del **crédito hipotecario** a favor de Bancolombia S.A, por el mes de diciembre 2017.

Aquellos rubros fueron coincidentes con el juramento estimatorio contenido en el escrito gestor (Art. 206 CGP).

III. TRÁMITE PROCESAL

1. Por auto del **11/05/2018** (fl 105) se admitió la demanda, misma que, previo a trabar la litis, fue reformada "*en lo que se refiere a los hechos narrados y pruebas*", quedando conforme al discurrir fáctico arriba trazado (fls 119-132); reforma que fue aceptada con proveído del **31/10/2018** (fl 133).

2. La demandada se intimó por aviso sin haber efectuado contestación alguna, razón por la cual con auto del **17/05/2019** se fijó fecha para ventilar la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, decretándose de oficio la prueba consistente en requerir a **SERFININM SAS** para que diera respuesta al derecho de petición que ante aquella elevó la actora (fl 144).

La audiencia en comento se celebró el **27/08/2019** sin la comparecencia de la demandada, por lo que se le dio el término de ley para justificara su inasistencia (Art. 372 No. 3 CGP). De igual modo, se ordenó a la actora a que arrimara el contrato de arrendamiento celebrado entre la administradora accionada y el arrendatario (fls 150-152).

La demandante dio alcance a lo ordenado, y aportó copia del contrato de arrendamiento signado entre la demandada y la arrendataria "**VERA CONSTRUCCIONES SUCURSAL COLOMBIA**" (fls 153-158).

Como la demandada **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INDUSTRIALES S.A.S** no justificó su inasistencia a la audiencia inicial, se le impuso las sanciones pecuniarias de que trata el artículo 372 No. 4 inciso 5 del CGP, y a la oficiada, **SERFININM SAS**, se le impuso multa por desatender los constantes requerimientos del Despacho en virtud de la prueba de oficio decretada (Art. 44 No. 3 CGP), fijándose fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, todo esto en providencia adiada el **30/10/2020** (fl 190).

A posteriori, con auto del **09/12/2020**, se advirtió que emitir un fallo oral dentro del marco de la pandemia y respecto a un extremo procesal ausente, esto es, la demandada, podría llegar a socavar su derecho de defensa y acceso a la administración de justicia, especialmente, ante la imposibilidad que tendría para presentar recursos en aquel acto, motivo por el cual se ordenó enlistar el asunto para sentencia anticipada (Art. 278 CGP), máxime cuando no existían pruebas adicionales por practicar (fl 191).

3. Así las cosas, y sin pruebas adicionales por practicar, procede el Despacho a proferir la sentencia escritural que finiquite la instancia, previo las siguientes.

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales:

Se encuentran dadas las condiciones para emitir una decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues los llamados presupuestos procesales entendidos como las condiciones de orden jurídico-procesal, se cumplen a cabalidad, toda vez que este Juzgado es competente para conocer del presente rito, las partes son capaces y fueron debidamente enteradas de todas las determinaciones tomadas al interior del asunto, al igual que no se observa algún vicio con entidad suficiente que haga nula la actuación, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción.

2. La legitimación en la causa

En el presente caso no cabe duda para el Despacho que la legitimación por activa como pasiva no tiene reparo alguno, aunado que la parte demandada no atacó o controvertió tal presupuesto que también es sustancial.

Adicionalmente, existe prueba de que entre los extremos procesales se celebró un **contrato de administración delegada** (fls 3-8), siendo este negocio jurídico el que le sirvió de pontón a la actora para elevar las pretensiones en procura de la declaratoria de responsabilidad civil contractual de su contraparte. Además, al no haber sido tachado de falso el documento (Art. 269 CGP), se presume auténtico su contenido (Art. 244 CGP)¹.

De ahí que la relación jurídica procesal se encuentre bien conformada por las personas que obran como parte activa y pasiva al haber sido quienes suscribieron el contrato de administración delegada cuyo incumplimiento se ha endilgado.

3. CASO CONCRETO:

3.1. En *stricto sensu*, la parte demandante ha petitionado que se declare civil y contractualmente responsable a la demandada por el incumplimiento del contrato de administración delegada, por lo que estaría llamada a resarcir los supuestos perjuicios que le fueron causados.

Sobre el particular, valga memorar que la responsabilidad civil conlleva inescindiblemente el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, ya sea porque entre éste y la víctima existió una relación jurídica (contractual), o bien, porque el daño se produjo sin que previamente mediara vínculo alguno (extracontractual).

Ambas clases de responsabilidad se encuentran regladas en el Estatuto Civil, la extracontractual en los artículos 2341 y siguientes, y en los artículos 1604 a 1617, pautas especiales para determinados negocios, la responsabilidad contractual.

Frente a esta última clase de responsabilidad, que es la que nos ocupa, tiene dicho el Órgano de Cierre Civil que para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a 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 culposos), 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)*"².

¹ "Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento (...):"

² CSJ, Sala de casación civil, sentencia SC5170-2018 del tres (3) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). Rad: 11001-31-03-020-2006-00497-01. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

194

También se tiene dicho que *"aunque no pueden desconocerse las profundas diferencias existentes entre ambas vertientes de la responsabilidad civil, lo cierto es que esta, cualquiera sea su naturaleza, supone la presencia de (cuando menos) tres elementos concurrentes, a saber: (i) un comportamiento, activo u omisivo, del responsable; (ii) un daño padecido por la víctima; y, (iii) el necesario nexo de causalidad entre una y otra cosa"*³.

Puestas así las cosas, advierte delantadamente el Despacho que las pretensiones de la parte demandante **están llamadas al fracaso**, toda vez que en el asunto *sub examen* no se encuentran probados a cabalidad la totalidad de los elementos estructurales de la responsabilidad contractual enrostrada, como pasa a explicarse:

3.2. **EXISTENCIA DEL CONTRATO:**

Este elemento no admite reparo, pues tal y como se anotó al abordar el presupuesto de legitimación en la causa, reposa prueba del contrato de administración delegada suscrito por los extremos en contienda, mismo que no fue tachado de falso, y por ende, se presume su autenticidad. Luego, será a partir de su clausulado y de lo probado en el proceso que habrá de determinarse la configuración de los restantes presupuestos de la responsabilidad civil, cosa que no acaeció.

3.3. **INCUMPLIMIENTO CULPOSO (DAÑO):**

3.3.1. Aunque el extremo activo adujo que había lugar a responsabilidad civil por el incumplimiento del contrato de administración delegada, ciertamente sus pedimentos los hizo extensivos al supuesto incumplimiento del contrato de arrendamiento signado por la administradora demandada, **Soluciones Inmobiliarias Industriales S.A.S** y el arrendatario, **Vera Construcciones Sucursal Colombia**. Así se colige al querer para sí el pago directo del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2017; la cláusula penal por falta de preaviso para la terminación de éste; y lo atinente al seguro inmobiliario.

No obstante, debe decirse que la edificación de las pretensiones de esa manera implica un desatino jurídico y contractual, puesto que, debía consultar primero si en verdad la actora estaba posibilitada para reclamar rubros provenientes de un contrato de arrendamiento en el cual no fue parte, y además, si el comportamiento de la administradora desbordó o no las instrucciones impartidas.

3.3.2. Sobre el **contrato de administración delegada** hay que decir que no es un contrato típico, pero el Tribunal de Bogotá basado en la jurisprudencia del Contencioso Administrativo, ha entendido que le es aplicable las disposiciones concernientes al **contrato de mandato**, es decir, *"(...) que en términos del pacto arrimado, se enmarca dentro de la tipología del contrato de mandato, el que, a su turno, corresponde a aquél en el que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador y, en general mandatario (...)* En este orden de ideas, se advierte que el mandato es consensual por excelencia, y que **el mandatario asume la obligación primordial de cumplir la gestión que se le ha encomendado, debiendo realizar los actos preindicados por el mandante, en los términos previstos en las eventuales instrucciones o acuerdos (...)**"⁴.

³ CSJ, Sala de casación civil, sentencia SC4901-2019 del trece (13) de noviembre de dos mil diecinueve (2019). Rad: 08001-31-03-014-2007-00181-01. M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

⁴ Tribunal de Bogotá, sala civil, Sentencia del 16 de julio de 2014. Rad: 2011-0571-01. M.P. LUÍS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ.

A voces del Consejo de Estado “de acuerdo con esta perspectiva, **es claro que la administración delegada entre particulares o entre éstos y entidades públicas, entraña la relación contractual propia del mandato**, pues, a través de aquél, “una persona confía la gestión de uno más negocios a otra por cuenta y riesgo de la primera”, y, en ejercicio del mismo, **el mandatario puede contratar en su propio nombre o en el del mandante, pero si contrata en su propio nombre, no obliga al mandante respecto de terceros** (Código Civil, artículos 2142 y 2177)”⁵.

En efecto, dirigida la mirada al contrato de administración delegada, se avista que consignó que se regiría “**por el código de comercio en lo atinente al contrato de mando**”, por lo que no hay duda que pese a la falta de tipificación del contrato signado por las partes, le es aplicable preceptos que le son inherentes, **los del contrato de mandato**, y si bien se esbozó que se ceñiría al Código de Comercio, la Doctrina ha apuntado que “**en un solo capítulo trata el código de comercio los derechos y obligaciones de las partes contratantes (artículos 1266 a 1278), recogiendo, en verdad, las mismas nociones que trae el código civil, para la administración del mandato**. Así, por ejemplo, el artículo 1266 que corresponde al 2157 del código civil, señala que **el mandatario no podrá exceder los límites de su encargo. Debe ceñirse a los términos del mandato**: lo que supere las facultades concedidas solamente obliga al mandatario, salvo que el mandante, por acto posterior, los ratifique en los casos no previstos (artículo 1267)”⁶.

De otro lado, más allá de lo atinente al deber de cumplimiento del encargo, debe atenderse **si el mandato fue o no representativo**, pues según corresponda, podría o no la demandante exigir directamente consecuencias jurídicas del sub-contrato celebrado por la administradora accionada, esto es, del contrato de arrendamiento con **Vera Construcciones Sucursal Colombia**.

Sobre este punto, se tiene sentado que “**es posible el mandato sin representación**. Es decir, **que el mandato no es representativo, porque puede darse el evento de que el mandatario oculte la calidad con que actúa frente a terceros**, o sea, que obrando para el mandante, **no indique su condición de mandatario**, lo que se conoce ordinariamente como representación indirecta o mediata, **en contraposición a la directa o inmediata en donde la calidad de mandatario es puesta de presente al ejecutar el acto jurídico**”⁷.

El Tribunal de Bogotá ha explicitado que “**para el buen suceso de la gestión encomendada, el mandante puede ceder o transferir algunas autorizaciones o facultades al mandatario, con el fin de que sean utilizadas estrictamente de acuerdo con los términos convenidos, con independencia de que el mandato lleve o no consigo la facultad de representación, cual se previene en los artículos 1262 del Código de Comercio⁸ y 2177 del Código Civil⁹**”.

⁵ Consejo de estado, sala de lo contencioso administrativo, sección cuarta, sentencia del dieciséis (16) de septiembre de dos mil diez (2010). Rad: 13001-23-31-000-1999-90004-01(16605). Consejera Ponente: CARMEN TERESA ORTIZ DE RODRÍGUEZ.

⁶ BONIVENTO FERNÁNDEZ José Alejandro, “los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales”, Tomo I – Décima sexta edición, Ediciones Librería del profesional. Bogotá DC.- Colombia 2004. Págs. 633-634.

⁷ BONIVENTO FERNÁNDEZ José Alejandro, “los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales”, Tomo I – Décima sexta edición, Ediciones Librería del profesional. Bogotá DC.- Colombia 2004. Págs. 592-593.

⁸ “El mandato puede conllevar o no la representación del mandante”.

⁹ “El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contestar a su propio nombre o al del mandante; **si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante**”.

195

"Por esto, tratándose del mandato no representativo, se entiende que se ha celebrado el contrato y que el mandatario, en cumplimiento del encargo, actúa en nombre propio, así en el fondo lo haga por cuenta ajena, sólo que frente al tercero carece de representación, en tanto los efectos jurídicos del negocio realizado se radican en cabeza del encomendado, quien fuera de responder ante la persona con la cual ha contratado, es el único que podría exigir el cumplimiento de lo estipulado. En cambio, exhibida la facultad de contratar en nombre y por cuenta de otro, la relación jurídica se traba es entre el comitente y el tercero"¹⁰.

Realizando una interpretación sistemática del **contrato de administración delegada** (Art. 1622 C.C.)¹¹, cabe anotar que no lleva implícita la representación del mandante (demandantes), pues dentro de las autorizaciones dadas al administrador se insertó la de "b) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos (...) en dichos contratos el ADMINISTRADOR obra como ARRENDADOR frente a terceros", entregándole amplias facultades para la administración, desde el cobro de cánones de arrendamiento hasta la posibilidad de iniciar acciones judiciales contra los arrendatarios para el pago de rubros adeudados y/o restitución del inmueble.

Tal modalidad sin representación se refuerza al observar que en el contrato de arrendamiento celebrado por la administradora con **Vera Construcciones Sucursal Colombia, el 15/12/2015, Soluciones Inmobiliarias Industriales S.A.S** obró como **arrendador**, sin que dentro de su contenido haya puesto de presente su calidad de mandatario, por lo que frente a terceros se entiende que fungió en causa propia, y es el único facultado para reclamar cualquier indemnización proveniente del contrato de arrendamiento.

Claro debe quedar que no se está admitiendo que aquél tercero (arrendatario) debía ser parte en este asunto, o tuviera interés en el mismo, pues se itera, la legitimación en la causa estuvo bien integrada por los comparecientes. No obstante, la falta de representación sí repercute en las pretensiones de la demandante, puesto que, si la administradora contaba con amplias facultades y actuaría frente a terceros en causa propia, como lo hizo, la relación contractual y el incumplimiento que puede endilgársele a ésta no puede ser otro que el que llegare emerger del contrato de administración delegada, no del sub-contrato de arrendamiento.

Tan así que el demandante **Camilo Ortigón Mantilla** en su interrogatorio acotó que "realmente nosotros no tuvimos mucha relación con el inquilino (...) yo no recuerdo ni siquiera haber conocido al inquilino pero nuestra relación era con la inmobiliaria".

3.3.3. De lo discurrido, recaba el Despacho que el elemento estructural de responsabilidad por incumplimiento del **contrato de administración delegada** no se encuentra acreditado.

Eso es así, porque al no conllevar la representación el mandato, aunque relacionados, no puede decirse que el contrato de administración delegada y el de arrendamiento sean unísonos, razón por la cual para efectos de la responsabilidad enfrentada interesa es determinar si el acto suscrito por las partes fue insatisfecho.

¹⁰ Tribunal de Bogotá, sala civil, sentencia del veintiocho (28) febrero de dos mil catorce (2014). Rad: 110013103034-2007-00180-01. M.P. JULIA MARÍA BOTERO LARRARTE.

¹¹ "Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad".

Para el efecto, se tiene que cuando se le indagó a la demandante **Carolina Ortega Uribe** sobre cuáles consideraba eran los motivos de incumplimiento del contrato de administración, aquella indicó: "abuso de confianza, en mi opinión malversaron los fondos que me cobraron por un seguro y se apropiaron de unos dineros que no eran de ellos, **mi oficina nunca estuvo asegurada**, primero", además, se dolió de que la demandada no hizo su labor de administración, puntualmente que "**no hicieron gestión para evitar el desalojo o cobro de los dineros que ellos nos estaban adeudando [arrendatario]**", como también porque la administradora no entregó la oficina en las mismas condiciones, habiendo tenido que incurrir la demandante en gastos de arreglo de la misma.

A juicio de este Despacho, el mandatario no excedió los límites de su encargo (Art. 1266 C.co), pues no se avista que haya desdeñado las autorizaciones que le confirieron ni las obligaciones pactadas.

Véase que, en lo tocante al **seguro inmobiliario**, si bien se estipuló en la cláusula décimo cuarta que "los propietarios autorizan a el administrador", para que tomara una póliza "de seguro que cubra el riesgo de canon de arrendamiento", contemplando una deducción del 2.5% mensual, deducciones acordadas en virtud de que la demandada podría "cobrar mensualmente al arrendatario el valor del canon de arrendamiento **para luego entregarlo a los propietarios previa deducción a la que hay lugar de acuerdo con este contrato de administración**", comprendiendo dentro de las deducciones la remuneración por la gestión del administrador en equivalencia al 08% del canon (cláusula cuarta), no aparece probado que el seguro fuera *"inexistente"*.

Aunque la mentada póliza era facultativa, las probanzas dan cuenta que la demandada sí retuvo de los cánones de arrendamiento diferentes ítems, entre ellos, lo correspondiente al 08% de la gestión, su IVA, Rete Ica, y el seguro inmobiliario por **2.5%**, así se desprende de las cartas (estados de cuenta) y facturación librada por la administradora (fls 9-78).

No obstante, *contrario sensu* a lo sostenido por la demandante, y pese al silencio de la oficiada, no puede obviarse que fue la misma accionante quien aportó al reformar la demanda certificación emitida por **SERFININM SAS** fechada el **06/02/2018** en el sentido que hacía constar que "la empresa SOLUCIONES INMOBILIARIAS INDUSTRIALES SAS (...) **tenía garantías para el pago de cánones de arrendamiento** con la sociedad VERA CONSTRUCCIONES (...) **desde el 15 de diciembre de 2015 hasta el 15 de diciembre de 2017**" (fl 113), es decir, durante el *lapsus tempos* de duración del contrato de arrendamiento.

Así las cosas, no puede desconocerse una prueba oportunamente arrimada y que valorada en conjunto con las restantes (estados de cuenta) (Arts. 173, 176 CGP), permite colegir que el supuesto detrimento patrimonial por un seguro inmobiliario *"inexistente"* no se abre paso, pues fue la misma actora quien enseñó que sí precedió la garantía. Luego, los posibles descuentos que por concepto de ésta haya realizado la pasiva, ningún reproche merece, pues se memora, fue algo permitido dentro del contrato de administración delegada.

196

Desde otra arista, no se pasa por alto que en virtud de la ley (Art. 2158 C.C.)¹² y el contrato de administración delegada, la encartada estaba facultada para iniciar acciones de cobro y restitución respecto al inmueble administrado y dado en arrendamiento¹³. Empero, deber precisarse, una vez más, que la falta de preaviso para la terminación del contrato de arrendamiento no constituye quebrando de la gestión encomendada, puesto que, a más de que el mandato no era representativo, los demandantes se comprometieron a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento.

Mírese que dentro de las obligaciones de los propietarios (cláusula tercera), se encontraban las de "c) **respetar las condiciones del contrato de arrendamiento y lo estipulado en la ley**", incluso, relevando que en caso de terminación del contrato de administración delegada **"los propietarios se comprometen a respetar el contrato de arrendamiento y las prórrogas que el administrador haya pactado en el desarrollo del presente contrato"** (cláusula sexta).

Siendo así, en los hombros de la pasiva ninguna responsabilidad recae por el hecho de haber terminado amistosamente el contrato de arrendamiento con **Vera Construcciones Sucursal Colombia**, pues sin perjuicio de que obró en nombre propio como arrendador, y que el contrato podía ser desatado mutuamente (Art. 1602 C.C.)¹⁴, nótese que el preaviso allí previsto no era camisa de fuerza (cláusula octava), pues también se consignó que **"no obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato"** (cláusula novena).

Entonces, aviene nítido que los demandantes se comprometieron a honrar no solo el contrato de administración, sino el de arrendamiento en virtud de las amplias facultades conferidas a la demandada, de suerte que el terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento era legal y contractualmente posible, sin que ello represente incumplimiento de sus deberes de gestión, y mucho menos, que haya campo a cobrar cláusulas penales por el mismo.

Con todo, aun haciendo abstracción a lo anterior, el contrato de arrendamiento no aparece incumplido, pues sin perjuicio de la liberalidad en su culminación, el canon del mes de diciembre de 2017 no se habría causado, pues su pago debía hacerse anticipadamente los primeros cinco (05) días de cada mes (cláusula tercera), y si como lo expuso la demanda el arrendatario se fue o entregó el bien **"en la primera semana de diciembre de 2017"**, dable es inferir que el canon no se alcanzó a generar.

Súmese que, aunque el libelo introductorio refiere que **"sorpresivamente y sin contar con la carta de preaviso que exige el contrato de arrendamiento para dar por terminado el contrato de arrendamiento con la debida antelación de tres meses, y menos aún sin que la inmobiliaria procediera a avisar de tal circunstancia a los propietarios del inmueble"**, esto es, conducta que en línea de principio podría constituir incumplimiento bajo el entendido de era obligación de la administradora **"rendir a los propietarios mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos"**¹⁵, lo cual es armónico con el deber

¹² "El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado".

¹³ Cláusula 2 literal "d", y cláusula tercera, parágrafo 03, numeral 06 del contrato de administración delegada.

¹⁴ "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, **y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales**".

¹⁵ Cláusula segunda literal "g" y cláusula tercera, parágrafo 3, numeral 07 del contrato de administración delegada.

de información previsto en el artículo 1268 del Código de Comercio¹⁶, en el caso que nos concierne ello no se presentó.

Por el contrario, fueron los mismos pretenses quienes en su interrogatorio reconocieron que en el mes de noviembre de 2017 la administradora les comunicó que "los inquilinos se iban", a lo cual no mostraron inconformidad, tan solo que de ser así, harían efectiva la póliza de seguro por los eventuales cánones debidos, seguro inmobiliario que como se vio, aparece existente dentro del plenario con la certificación emanada de **SERFININM SAS.**

Acto seguido, el demandante **Camilo Calderón Mantilla** señaló que nunca tuvieron inconvenientes con la administradora, de hecho, los cánones de arrendamiento fueron pagados "juiciosamente entre enero [2016] y el día que nos comunicaron por teléfono" de la terminación del contrato de arrendamiento, ítérese, noviembre de 2017.

Para el Despacho, esas atestaciones de entrega oportuna de informes de gestión y pago de cánones de arrendamiento, se tienen como confesión, puesto que los demandantes tienen capacidad y poder dispositivo sobre el derecho que resulta confesado, pues comparecieron al proceso por conducto de *advocatus* (Arts. 54, 73 CGP); el cumplimiento reconocido de obligaciones de su contraparte le produce consecuencias jurídicas adversas y favorecen a su contendor; no se encuentra que el hecho confesado requiera de otro medio de prueba, como lo sería la aportación de documental *ad substantiam actus* (Art. 256 CGP), y versa sobre hechos personales sobre los cuales evidentemente tendrían que tener conocimiento como suscriptores del contrato de administración delegada (Art. 191 CGP).

Finalmente, lo relativo a la entrega del inmueble en mal estado, y los gastos en que habrían incurrido los demandantes para su arreglo, además de que no fue algo tocado en la demanda, ni en las pretensiones, ciertamente ninguna prueba se aportó en tal horizonte, carga argumentativa y probatoria que al ser abandonada impide que sea un punto que encuentre abrigo (Art. 167 CGP), suerte que también corre lo tocante a la pretensión del "*crédito hipotecario*" cuando fue relacionado a la ligera en la demanda, dejándolo desprovisto de fundamento y medio de convicción alguno.

En rigor, no se encuentra probado el supuesto incumplimiento de la demandada que abra paso a las consecuencias de la responsabilidad civil contractual, menos del daño sufrido, el cual "*para que sea "susceptible de reparación, debe ser 'directo y cierto' y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado'" (...)* **La condición de ser directo reclama, en la responsabilidad contractual, que él sea la consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento del respectivo acuerdo de voluntades, o de su cumplimiento imperfecto o inoportuno (...)**"¹⁷.

3.4. NEXO DE CAUSALIDAD:

Resulta inane entrar en elucubraciones frente a este elemento, pues como pasó de verse, el daño (incumplimiento contractual) no se demostró, y en tal medida, ningún juicio de causalidad puede abordarse, como quiera que ello es viable siempre que el daño sea cierto "*y, en el caso de la segunda clase de responsabilidad atrás mencionada -contractual-, provenir directamente del incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado*

¹⁶ "**El mandatario deberá informar al mandante de la marcha del negocio; rendirle cuenta detallada y justificada de la gestión** y entregarle todo lo que haya recibido por causa del mandato, dentro de los tres días siguientes a la terminación del mismo".

¹⁷ CSJ, Sala de casación civil, sentencia SC20448-2017 del siete (7) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). Rad: 47001-31-03-002-2002-00068-01. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

198

(...) Y la causalidad, a que el daño sea "ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor"¹⁸.

4. Con base en lo ampliamente discurrido, se colige que la demandante no desplegó la carga probatoria necesaria para sacar adelante sus súplicas, lo que conlleva a que las mismas sean denegadas.

Basalmente, el contrato de administración delegada al que le es aplicable las disposiciones del contrato de mandato, no contempló la representación, razón medular por la que el incumplimiento endilgado solo podía aflorar del contrato suscrito entre las partes, no del sub-contrato de arrendamiento. Con todo, de los razonamientos esgrimidos, se extrae que ninguno de dichos actos jurídicos fueron insatisfechos, y en tal grado, no podía el extremo activo aspirar hacerse a las indemnizaciones que eventualmente pudieran desencadenarse de cada uno.

4.1. Ahora bien, el desecho de las pretensiones no dará lugar a condenar en costas procesales a la demandante, como quiera que "solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación" (Art. 365 No. 8 CGP), recordando que en el caso concreto la demandada nunca compareció, permaneció silente, sin que haya mostrado la asunción de gastos de ningún tipo que pudiera reclamar a la demandante (Art. 366 No. 3 ibídem).

5. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda presentada por **CAROLINA URIBE ORTEGA** y **CAMILO CALDERÓN MANTILLA**, contra **SOLUCIONES INMOBILIARIAS INDUSTRIALES S.A.S**, de conformidad a la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DISPONER** la terminación del referenciado proceso y el levantamiento de las cautelas que se hubieren practicado, de ser el caso. Por secretaría, librese los oficios a que haya lugar.

TERCERO: No condenar en costas conforme lo esgrimido (Art. 365 No. 8, art. 366 No. 3 CGP).

NOTIFÍQUESE,


MARÍA ISABELLA CORDOBA PAEZ

Juez

CCSS

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C

La anterior providencia se notifica por estado No. _____ del _____, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M.

CECILIA ANDREA ALJURE MAHECHA
Secretaria

¹⁸ CSJ, Sala de casación civil, sentencia SC5516-2016 del veintinueve (29) de abril de dos mil dieciséis (2016). Rad: 08001-31-03-008-2004-00221-01. M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

