Rama Judicial

República de Colombia

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C. Veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021)

REF: RAD: VERBAL No. 11001310304120180007200
Demandante: **GEIMNIR LÓPEZ ROZO.**
Demandado: **RICARDO ASCENCIO ROJAS y otra.**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

ANTECEDENTES

Por vía de reforma de demanda y a través de apoderado judicial, la señora GEIMNIR YAZMÍN LÓPEZ ROZO demandó por los trámites del proceso verbal de responsabilidad civil contractual a RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO, con las siguientes pretensiones:

1. Que se declare civil y contractualmente responsable a los demandados RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO, de los daños materiales y morales ocasionados a la señora GEINMIR YAZMÍN LÓPEZ ROZO como consecuencia de la obra realizada por ellos en el inmueble ubicado en la Calle 17 Sur No. 17 - 13 Barrio Restrepo, del cual era arrendataria.

2. Que como consecuencia del reconocimiento anterior los demandados paguen por concepto de perjuicios ocasionados la suma de $527.280.101, conforme a la estimación hecha en la demanda.

3. Que los demandados, sean condenados al pago de las costas del proceso.

HECHOS

Como hechos para fundamentar sus pretensiones, la demandante alegó los que se compendian de la siguiente manera:

El 1º de marzo de 2015, las partes suscribieron contrato de arrendamiento sobre el local comercial situado en la calle 17 Sur No. 17- 13 del barrio Restrepo de Bogotá, cuyo objeto era el de vender artículos de piñatería y demás productos afines.

En enero de 2017, el local presentó una gotera que provenía del segundo piso del inmueble sin respuesta positiva por parte del demandado, para la realización del arreglo, que generó un corto y por tal razón no era posible mantener con luz el local.

El día 17 de enero de 2017, el demandado Señor RICARDO ASENCIO ROJAS, inició una obra en el segundo piso, con el propósito de adecuar un nuevo local comercial, lo que implicó la demolición de muros, remoción de pisos y ruptura de techos, con el fin de construir un tercer piso.

El Señor ASENCIO ROJAS, le informa a la demandante que iniciaría intervención en el local objeto del contrato, hecho que consta en la prueba documental de visita del Ingeniero Civil MARIO LEOPOLDO TORRES, quien era funcionario de la Alcaldía Local de Antonio Nariño.

El 28 de enero de 2017, el demandado, se acercó al local, e informó en presencia del Señor CARLOS ANDRÉS TRUJILLO, que se encontraba realizando una obra de construcción en el segundo piso, por la cual se vería afectado el local arrendado la demandante, puesto que se debía trasladar la escalera de acceso del segundo piso, escalera que se encontraba ubicada en el intermedio de los locales de la piñatería y de ropa.

El 28 de marzo de 2017, la demandante encontró el local en mal estado, a consecuencia de las obras que se venían realizando en el piso segundo, daños tales como: represamiento de agua del segundo piso a la primera planta, las cuales generaron fisuras que crearon filtraciones hacia el primer piso. Como consecuencia, la mercancía sufrió graves deterioros, producto ellos de la humedad.

En reunión del 30 de marzo de 2017, se acordó que los arreglos locativos del local se

iniciaría el 10 de abril de 2017, su duración aproximada seria de diez días y que el arrendador reconocería a la demandante por cada día de cierre un día y medio de canon de arrendamiento, asumiría el costo de los gastos operativos que implicaba el cierre del local, reubicación del sistema de alarma, y las rejas que se tuvieran que mover para la realización de la obra.

Acorde con lo pactado, la demandante dispuso el cierre del local en la forma por dando cabal cumplimiento a los requerimientos del demandado RICARDO ASENCIO.

El 19 de abril de 2017, la Señora GEINMIR YAZMÍN LÓPEZ ROZO se hizo presente en el local puesto que esta era la fecha en que iba a ser entregado, evidenciando que para ese momento la obra aún no había culminado, por lo cual intentó comunicarse con el Señor RICARDO ASENCIO a su teléfono celular, sin obtener respuesta por parte del mismo.

Acude la demandante el 12 de mayo de 2017, al local objeto de en compañía de su hermano JEFFER LÓPEZ, quien es arquitecto, y tienen un encuentro con el Señor RICARDO ASENCIO, donde este les manifiesta que es necesaria la instalación de unas columnas con zapatas, en razón a que el inmueble se está hundiendo, solicitándole al hermano de la demandante, realizar la cotización para esos efectos.

El día 13 de mayo de 2017, se hace la entrega del local a la demandante, fecha en la cual no se encontraba listo para ser entregado, puesto que no había lavamanos ni sanitarios instalados, los baños no tenían puertas.

El 21 de junio de 2017, la Alcaldía Local Antonio Nariño, selló la obra que se adelantaba en el local objeto de este litigio.

El 28 de septiembre de 2017, la señora YAZMIN LÓPEZ y el señor RICARDO ASCENCIO acuden al Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, se da por fracasada la conciliación toda vez que no hubo acuerdo conciliatorio.

TRAMITE

Admitida la demanda y su reforma, a través de apoderado, los demandados RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO la contestaron en tiempo, oponiéndose a sus hechos y pretensiones manifestando que se debió hacer un cierre del establecimiento de comercio de la demandante, aproximadamente por 28 días, por el cual las parte acordaron la condonación de día y medio del canon de arrendamiento

por cada día de cierre del establecimiento de comercio, lo cual sucedió del 10 de abril al 26 de abril de 2017; que nunca se habló de la terminación del contrato de arrendamiento, ni de parar la obra por un año, solo de unas reparaciones locativas que fueron concertadas por las partes y que no requerían licencia de construcción; no obstante la demandante impedía a los obreros ingresar r a trabajar en las mejoras; por otra parte el proceso administrativo dentro del cual se impuso multa a las arrendadores, fue apelado ante el Consejo de Justicias, donde sse revovó la decisión de la inspectora 15 A Distrital de Policía.

Propusieron las siguientes excepciones de mérito:

“Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales e indebida acumulación de pretensiones por cobro de lo no debido”;
“Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto”;
“Cláusula compromisoria contractual que desvirtúa la pretensión que exonera de responsabilidad al arrendador”;
“Ausencia de responsabilidad de los demandados”;
“Ausencia de culpa”- “El hecho de un tercero”;
“Compensación”;
“Incumplimiento del contrato firmado entre las partes”;
” Principio de buena fe en el ordenamiento civil colombiano”

DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

Los señores RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO formularon demanda de reconvención a fin de que se declare civil y contractualmente responsable a la señora GEIMNIR YAZMIN LOPEZ por incumplimiento del contrato de arrendamiento del local entregado en arrendamiento de fecha 1 de marzo de 2015 ubicado en la calle 17 Sur No. 17-13 de Bogotá, pues abandonó el local comercial sin previo aviso el 30 de agosto de 2017, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento. En consecuencia, solicita se condene a la señora GEIMNIR YAZMIN LOPEZ al pago de la multa por incumplimiento, cuyo valor es de dos cánones de arrendamiento; que se condene a la demandada en reconvención a la restitución del bien inmueble arrendado con los parámetros de la cláusula decimosexta del contrato.

Admitida la demanda, la señora GEIMNIR YAZMIN LOPEZ demandada en reconvención dio contestación oponiéndose a las pretensiones de la misma.

A continuación, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en la que se recepcionaron los interrogatorios así

Interrogatorio a la demandante GEMNIR YAZMIN LÓPEZ: Indicó que en enero de 2017 los arrendadores iniciaron obras en el segundo piso, lo que ocasionó que se cayera el Draywoll; luego en febrero del mismo año, al llegar a abrir el almacén, lo encontró inundado, por lo que se le dañó una mercancía; el señor ASCENCIO le informó en enero que iba a hacer una reforma en el inmueble; trataron de llegar a un acuerdo económico de condonación de dos meses de arrendamiento, acordando que el arrendador entregaría en 10 días, reconociéndole día y medio por cada día que el almacén esté cerrado, a lo cual ella accedió; ella plasmó el acuerdo en un documento, pero él no quiso firmar; comenzó la obra aislando la mercancía de ella en la parte de atrás; en esa semana santa ella se fue de viaje, pero cuando regresó, encontró el local sin luz y en condiciones desastrosas, ante lo cual intentó conseguir una respuesta del Sr. ASCENCIO, pero nunca quiso hablar, ante dicha circunstancia lo convocó a una conciliación pero no asistió, el mismo día ella le hizo llegar el recibo de la luz, pues el consumo no era suyo sino para las, pero el Sr. ASCECENCIO se lo devolvió con insultos y malas palabras; pasaron los días y no se le entregaba el inmueble causándole graves perjuicios; intentó tener reuniones para arreglar, sin éxito, a veces propiciadas por la demandada AMANDA DE ASCENCIO; se le dañó mucha mercancía por la humedad; dejando trabajar a los obreros, sin poder trabajar, sin pisos, sin luz etc; se le propuso condonar dos meses de arrendamiento como compensación de los daños, pero no volvieron a hablar; que un día, al habérseles sellado la obra, por la alcaldía Local, se reunieron nuevamente, acordando que no le cobrarían cánones de arrendamiento de mayo hasta diciembre de 2017 y que siguiera atendiendo el almacén; les pidió que asumieran los costos de reinstalación de las alarmas y limpieza del local para poder trabajar, a lo que los demandados accedieron; acordaron hacer un documento del acuerdo, pero el Sr. RICARDO le entregó uno que no contenía nada de lo acordado; , le llegó una citación para conciliación en la Personería, donde no hubo acuerdo; intentó hacer entrega del inmueble mediante un documento en el que se le anunciaba la entrega material del local. Llegado el día, le hizo entrega, mediante un acta. Los arrendadores la demandaron en un proceso ejecutivo por un bien que ella no pudo disfrutar; para precisar, indica que los demandados iniciaron obras en el segundo piso, en enero de 2017; pero su local fue intervenido a partir del 10 de abril, para modificar el sitio de una escalera de acceso al segundo piso; el local duró cerrado hasta el 31 de agosto del mismo año, por todo lo que ocurrió; que hay un video que respalda que entregó el local libre de cualquier objeto, pues ella sacó previamente su mercancía; por otra parte el sellamiento de la Alcaldía Local se hizo el 20 de junio del mismo año y naturalmente le afectaba su local; además el ofrecimiento de pagarle día

y medio por cada día en que estuviera cerrado el local, nunca fue cumplido por lo demandados; en este momento el local fue arrendado a una panadería, desde hace más de un año; ella desocupó el local pero no fue antes del sellamiento; que en efecto, la compañía de Seguros Suramericana, le entregó indemnización parcial por daños en su mercancía, ante una reclamación que ella presentó; el monto fue alrededor de $800.000; el día en que ella hizo entrega del local, el Sr. Ricardo no estuvo de acuerdo con el acta de entrega así que salió y se fue y no le quiso recibir las llaves del local; que el Sr. Ricardo, cuando iba a intervenir el local, le dijo que la obra tomaría como una semana, por lo que ella esperaba que le entregara el local habilitado el 19 de abril de 2017.

-Interrogatorio del demandado Sr. RICARDO ASCENCIO ROJAS: Aseguró le arrendaron el local a la Sra. YAZMIN en marzo de 2015 mediante un contrato a 12 meses renovable automáticamente; en 2017, el inquilino del segundo piso le entregó el local, por lo que tenía que hacer algunas reparaciones al mismo; al ver esto, la Sra. YAZMIN le pidió que aprovechara para hacerle unos arreglos en su local; por ello en marzo 30 se reunieron para acordar el cierre de este para las obras; le informó necesitar 5 metros desde la cortina de acceso al local ; a partir de ahí harían una pared en Draywall para que no le perjudicara su mercancía; por eso les entregó las llaves de la cortina para hacer las mejoras que ella misma estaba pidiendo;acordaron le reconocería día y medio de arriendo a ella por los perjuicios (pago de empleada y falta de ventas etc); el 10 de abril ella le deja el local para trabajar dejando la mercancía detrás de la pared de draywall, con llave; ya en mayo 13 quitaron la pared provisional para entregarle el local; le entregaron las llaves de la cortina; sin embargo faltaron unos pequeños arreglos; al día siguiente, ella salió a las 3:00 pm y otro día no llegaba así que no dejaba trabajar a los maestros; luego de un mes, en junio 5 ella va y pone una queja para el cerramiento del local, así como el segundo piso y efectivamente hicieron un “sellamiento preventivo”; fue a la Alcaldía a averiguar, donde le informaron de la queja; que le impusieron finalmente una multa de sanción; que YAZMIN luego dijo que se le había perdido un mercancía, por lo que exigía 15 meses de arriendo, a lo cual él se negó; luego se bajó a 7 meses pero cobrando más gastos como la limpieza, etc. Por lo que se rompió el acuerdo; en mayo 23 ellos acudieron a la Personería para pedir una conciliación; si bien YAZMIN asistió no quería llegar a ningún acuerdo, luego le mandó un correo, anunciándole que el 31 de agosto le iba a entregar el local; fecha para la cual ya se había llevado toda la mercancía; ese día ella llevaba un documento para que le firmara en donde decía se tenía que ir porque él le había causado perjuicios; lo por ello no le entregó local; en septiembre 18 apelaron ante el Consejo de Justicia, sobre la sanción por construir sin licencia, cuando solo hizo unas reparaciones locativas para lo que no requería licencia alguna; en septiembre 18 ella

lo citó a la Procuraduría, pero tampoco ella aceptó ningún arreglo; que ella le habló de daños por $4.000.000 pero sin facturas que lo demostraran; por su parte el consejo de Justicia revocó la sanción, mientras tanto la arrendataria nunca le quiso entregar el local, pues él ya solo quería que le entregara pero no accedió; en marzo de 2018 entró al local con dos testigos y en junio lo volvió a arrendar; que aclara que el sello preventivo no impedía el acceso al inmueble; que respecto de la promesa de pagar día y medio por cada día cerrado, no se lo pagó porque ella no le entregó el local; que no tiene problema en pagarle eso, más las facturas de compra de la mercancía que dice ella que se le dañó con la obra; pero ella no presentó nada y su respuesta fue ir ella misma a pedir el sellamiento de la obra, lo que iba contra ella misma; que él no recibió el local el 31 de agosto, porque él se negó a firmar un acta que contenía falsedades sobre su conducta, por lo se enojó y cerró el local con sus llaves y se fue; que la obra duró 30 días hasta que él le entregó; además no tiene ningún sentido que le haya pedido 15 meses de arriendo, por el mes que estuvo cerrado el local; además no le vio el daño a la mercancía que ella alegaba, pues cuando tumbó la pared de draywall vio que la mercancía la tenía bien cubierta y protegida; ella nunca demostró el supuesto daño a la misma; que la inundación no cree que haya existido porque la casa tiene una placa de concreto; si bien hubo filtraciones de la terraza al segundo piso que tiene baldosa, este no pasa al primer piso.

-Interrogatorio de la demandada AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO: Aclaró que la mayoría de hechos los sabe por relato de su esposo; quien le entregó el inmueble a la demandante luego de los arreglos en mayo de 2017, pero vio a su esposo bastante nervioso y molesto por la conducta de YAZMIN porque después de haberle entregado el inmueble, no viene, lo dejaba plantado con el obrero para terminar los arreglos y no lo dejaba entrar, pero él si debía pagarle el día completo al maestro de obra, ella viene dos horas y se retira. Esto los tenía a ellos bastante afectados; buscó acercarse a ella para llegar a un acuerdo; es cierto que faltaban algunos arreglos, pero ya estaba bien la luz y podía ella atender sus cliente; después de unos días, vieron que el desacuerdo siguió; YAZMIN dijo que llegaría a un acuerdo con su papá; al día siguiente el papá vino y les pidió 15 cánones de arrendamiento para arreglar, lo cual les pareció muy exagerado; de pronto ella desapareció y no volvieron a saber más de ella hasta el 22 de julio día en que pidieron cita en la Personería; allí se volvieron a reunir y le pidieron demostrar los supuestos daños con pruebas, pero ella no entregó nada; acordaron que el 27 de junio firmarían un acuerdo; pero los varios intentos de conciliación fracasaron porque ella siempre intentó redactar documentos leoninos; intentaron que ella entregara el local pero tampoco a eso accedía; en ese momento YAZMIN está pidiendo 190 millones, que no se sabe de dónde pretende esa suma; posteriormente ella volvió a aparecer para anunciarles la entrega del local, y tampoco

se pudo; finalmente su esposo recupera el local el 5 de marzo de 2018 entrando en él con dos testigos y toma posesión, por lo que ahora lo tiene arrendado; respecto de la obra, se hizo una división para no dañar la mercancía; que alguna vez ella si vio cajas mojadas por debajo pero no vio mercancías dañadas; aclara que la mayoría de hechos los sabe por relato de su esposo; respecto de la entrega del local YAZMIN les fijó una fecha, pero ese día no les entregó.

En la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, se escucharon los siguientes testimonios:

Testimonio de MAYRA ALEJANDRA HERNANDEZ BULLA: Aseguró rabajar en el almacén "Café" en 2017, que quedaba al lado del local de la piñatería de la señora YAZMIN; que llegó el ingeniero Carlos Acosta, se presentó y anunció que iba a hacer unos arreglos en el inmueble; YAZMIN le comentó que iba a cerrar el local por una semana para dichos arreglos; tiempo después vio en el local de filtraciones, por lo que no podía abrir y le mostró que la mercancía se le había dañado, eran unos juguetes llenos de agua, mohosos y todos llenos de tierra; que los problemas de filtración de agua ocurrieron en los dos locales, también en donde ella trabajaba; que pasó como un mes durante el cual el local de YAZMIN permanecía cerrado; ella se retiró como en junio de 2017 y no se enteró que más pasó con esos locales.

Testimonio de SANDRA MILENA ROJAS LEÓN: Afirmó que de las obras en el local no puede hablar porque no las presenció dado que entró a trabajar con YAZMIN en septiembre de 2016 hasta diciembre de ese año, cuando el local estaba bien arreglado y tenía clientela, pero ella entró cuando había un daño en la tubería, no había agua y el Sr. Ricardo no acudió a arreglarlo rápido; también estuvo presente el día de la intención de entrega del local al Sr Asencio,, el 30 de agosto de 2017 y vio que el local estaba casi destrozado, el techo tenía humedad, por lo que no cree que haya sido un tema de cambio de pisos nada más; YAZMIN tenía mucha mercancía perdida o dañada, por lo que le quiso entregar el local al señor ASCENCIO, pero él no lo quiso aceptar y se retiró; no sabe cuánto duró la obra porque ya no estaba trabajando allí.

Testimonio de EDWIN STEVEN GOMEZ DIÁZ: Dijo que le consta que YAZMIN tenía un local al lado de su negocio; que don RICARDO anunció que haría unos arreglos como en marzo o abril; que los arreglos terminaron como a principios de junio; le consta que hubo una modificación en la fachada pero no sabe de los arreglos en el interior del local de YAZMIN; ella le comentó que había llegado a un acuerdo con don RICARDO para hacer unos arreglos al local, pero que eso se extendió y por eso tuvieron problemas; que vio que ella abrió y estuvo unos días, pero después volvió a ver cerrado el local; que ella

le contó que en la parte de atrás del local tenía una mercancía y que se le había dañado, porque por esos días llovió muy duro y se entró el agua; que el local que él ocupa no sufrió ninguna afectación; solo hubo una gotera, pero no grave; que no sabe si las obras que don RICARDO hizo en el segundo piso, ocasionaron algún daño al local de YAZMIN; que desde enero a junio de 2017 él no ingresó al local de ella; que para el segundo semestre de 2017, el contador de la luz había quedado ahora en el local de YAZMIN por lo que a él le preocupó que no podía ingresar a hacer la lectura porque estuvo cerrado un tiempo; **que como en agosto ella le permitió ingresar a hacer la lectura del contador** y le comentó que no podía abrir el local porque estaba en un proceso con el propietario; cuando ingresó al local de ella, vio el techo desprendido en una esquina; que eso fue después de los trabajos realizados; que las modificaciones fueron el cambio de la ubicación de la escalera y una reja de entrada al local de YAZMIN.

Proferido la sentencia correspondiente el 29 de octubre de 2019, por vía de apelación, el H. Tribunal superior de Bogotá decretó la nulidad de lo actuado a partir del fallo, ordenando integrar el litisconsorcio necesario con los señores JOSÉ GONZALO LÓPEZ y CARLOS ANDRÉS TRUJILLO NAVAS, quienes fueron debidamente notificados, no obstante, guardaron silencio dentro del término de traslado.

Cumplido lo ordenado por el superior, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P.

La parte demandante no presenta alegatos de conclusión por cuanto no compareció a la audiencia de fallo con un nuevo apoderado, dejando constancia que, pese a que el actual presentó renuncia al poder, no habían transcurrido los 5 días de que trata el artículo 76 del C-G-P., para dar por terminado el mandato.

Se escuchó en alegatos de conclusión al apoderado de la parte demandada y demandante en reconvención.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES: En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues no hay duda acerca de la competencia de este despacho;

se cumplen las exigencias generales y específicas ínsitas a este tipo de escritos demandatorios; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo, y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

LA ACCIÓN

Por regla general, la consumación de un hecho violatorio de un derecho ajeno impone la obligación jurídica a su autor de reparar el daño causado, cualquiera que sea la fuente de la obligación. Por esta razón, la acción encaminada al resarcimiento del perjuicio recibido con ocasión del hecho violatorio, persigue en primer término, que se declare responsable al demandado en el campo en que ella se origine, pues unas veces tiene escenario en el ámbito contractual, si deviene del incumplimiento de obligaciones previamente adquiridas, y otras en el extracontractual, cuando no existe ese medio convencional previo, pero se ha violado una norma de conducta o se ha realizado un comportamiento que causa daño al demandante.

La responsabilidad contractual y la extracontractual, se desenvuelven cada una dentro de su propia órbita jurídica, definida y limitada por el legislador, pues mientras que la primera, esto es, la contractual, se desarrolla bajo los preceptos contenidos en el Título XII, Libro IV, del Código Civil, la extracontractual encuentra su fundamento en el Título XXXIV del mismo ordenamiento.

Y la diferencia entre las dos responsabilidades, no sólo radica en su origen y en el distinto tratamiento que el legislador les dio al otorgarles su propio régimen en la normatividad civil, sino que también difieren en el ejercicio de la acción; pues la contractual solo la tienen quienes formaron parte en el acuerdo infringido (o sus causahabientes), y no pueden demandar por fuera de esa relación contractual preexistente la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones convenidas en el respectivo acuerdo, y sin que en ella tengan injerencia los terceros, ajenos al convenio. En cambio, en la responsabilidad sin previo vínculo, la acción solo la tiene, aquel que ha sufrido el daño, frente al presunto autor del hecho dañoso.

En virtud del principio de la autonomía de la voluntad, la legislación civil positiva reconoce a los particulares plena libertad para crear, modificar o extinguir obligaciones mediante actos jurídicos, ya sean éstos de carácter unilateral, bilateral o plurilateral; pero como la sola existencia de la voluntad no es suficiente para producir efectos en derecho, ésta requiere una manifestación externa, para cuya interpretación en materia contractual el

Código Civil, en el Título XIII del Libro IV (Arts. 1618 a 1624) establece reglas de hermenéutica destinadas no solo a hacer prevalecer la intención de los contratantes, sino también, a realizar en el campo de la esfera privada los principios superiores de la buena fe, la eficacia, la equidad y el equilibrio de las prestaciones en la ejecución de los contratos.

En desarrollo de ese principio de autonomía, el artículo 1602 del Código Civil otorga pleno reconocimiento jurídico a los contratos legalmente celebrados, al punto de determinar que el contrato es una "ley para los contratantes" y que por lo tanto, no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, quedando las partes obligadas a su ejecución de buena fe y a cumplir no solo lo que en él se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella (art. 1603 Ibídem), de modo que si una de las partes incumple las obligaciones a que se comprometió, faculta a la otra para demandar que se le cumpla la obligación insatisfecha, que se le resuelva el contrato y se le paguen los perjuicios que el incumplimiento le haya causado.

Dentro de las diferentes acciones que brotan de la esfera contractual, aparecen las previstas por el artículo 1546 del Código Civil, fruto de la denominada condición resolutoria tácita propia de todo contrato bilateral, que faculta al contratante que haya cumplido con las obligaciones a su cargo o haya estado dispuesto a cumplirlas, a promover el cumplimiento del contrato o su resolución con indemnización de perjuicios en contra del contratante incumplido. No sobra precisar que en contratos de tracto sucesivo, como el arrendamiento, suministro, vigilancia, etc., en donde las obligaciones recíprocas se generan periódicamente, no hay lugar a la resolución sino a la terminación del contrato, dada la imposibilidad de volver las cosas al estado anterior, por razón de la naturaleza del contrato.

Así mismo aparecen las acciones previstas por el artículo 1610 del Código Civil, para que en caso de mora del deudor, el acreedor junto con la indemnización de la mora, pida cualquiera de estas tres cosas:

1) Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.
2) Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor.
3) Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

Son elementos comunes a esta modalidad de acción: a) la existencia de un contrato válida; b) el incumplimiento del demandado; c) el cumplimiento del demandante; d) la existencia de un daño; e) la culpa del demandado en la producción del daño.

CASO CONCRETO:

Se desprende del libelo introductorio, que a través de esta acción pretende la demandante GEIMNIR YAZMÍN LÓPEZ ROZO, obtener la indemnización de los daños sufridos por el cierre del establecimiento de comercio que forma parte del inmueble ubicado en la Calle 17 Sur No. 17 - 13 Barrio Restrepo, dado en arrendamiento a la demandante por los demandados RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO.

Ubicada la responsabilidad que se atribuye a los demandados en el ámbito contractual, probatoriamente constituye punto pacífico entre las partes de este litigio, la celebración del contrato de arrendamiento legalmente válido, a través del cual los demandados RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO dieron en arrendamiento a la demandante GEINMIR YAZMÍN LÓPEZ ROZO, el referido local comercial; igualmente que en el inmueble del que forma parte el local comercial dado en arrendamiento, se realizaron trabajos de reparaciones locativas, punto sobre el cual no hay discusión.

Igualmente se encuentra probado que por acuerdo por las partes, el local fue cerrado a partir del 10 de abril de 2017, para la ejecución de arreglos locativos, punto sobre el cual coinciden las partes, pues así lo admitieron los demandados al replicar la demanda.

Como punto de partida, para dilucidar el tema, habrá de precisarse que la causa de la tenencia del inmueble por parte de la demandante fue su condición de arrendataria derivada del contrato de arrendamiento celebrado con los demandados, en virtud de lo cual, la ejecución de obras, mejoras y reparaciones locativas, son el resultado, en primer lugar, de precisos lineamientos normativos que rigen esta modalidad de convenios, y en segundo lugar, del acuerdo de voluntades de las partes para el cierre del local para la ejecución de tales obras, el cual es ley para los contratantes como lo determina el artículo 1602 del Código Civil, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Y es en este punto, donde debe deslindarse, en primer lugar, el alcance de la obligación de los arrendadores, su responsabilidad por el cierre del local y las presuntas demoras

en las reparaciones locativas, así como la afectación a la actividad económica que ejercía la demandante en el establecimiento de marras.

Como se indicó en párrafos anteriores, el numeral 2º del artículo 1982 del Código Civil, impone al arrendador mantener el inmueble en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendado, obligación que los arrendadores pretendieron cumplir, previo acuerdo con la arrendataria, en que acordaron el cierre temporal del establecimiento de comercio.

Con relación a las obligaciones a cargo del arrendatario, hay que recordar que las reparaciones se realizaron, en este caso, en el inmueble que no se encuentra dentro de la esfera de la tenencia y disposición de los arrendadores, pero sí de la arrendataria, quien por consiguiente, dentro del ámbito de su responsabilidad, debía permitir el ingreso del personal contratado por los arrendadores y velar porque los trabajos se ejecutaran Sobre el punto, conviene precisar que el Código Civil al determinar las obligaciones a cargo del arrendatario, en su artículo 1999 del Código Civil señala que “El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes”.

Tan exigentes son las obligaciones del arrendatario que el artículo 1997 del mismo ordenamiento sustancial le indica que “El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia”, tema sobre el cual, la doctrina ha precisado que: “… el artículo 1997 del Código Civil consagra específicamente el alcance de la responsabilidad del arrendatario deudor, prescribiendo que: ‘El arrendatario empleará en la conservación de la cosa, el cuidado de un buen padre de familia’, o sea, en el fondo, repite el mandato del 1604, ya que sabemos que, responder por culpa leve de acuerdo con el artículo 63 del Código Civil, es actuar como un buen padre de familia. Por tanto, la obligación de conservar la cosa, implica que el arrendatario dé el cuidado al objeto como si fuera propio; si se aparta de esa conducta, se entiende que está incumpliendo el contrato, respondiendo de los perjuicios, ante el arrendador”. JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ, Los Principales Contratos Civiles, décima tercera edición, Ediciones Librería del Profesional, página 366.

Luego, tratándose de obras que haya dispuesto el arrendador, la arrendataria no solo deberá velar porque las obras se ejecuten de manera adecuada, sino también deberá cuidar y garantizar la seguridad del bien arrendado y de los bienes de su propiedad que allí se encuentren, pues al respecto, ninguna norma impone al arrendador la obligación de cuidar, proteger y dar seguridad a los bienes de propiedad del arrendatario, ni mucho menos, que por la ejecución de obras contratadas por arrendador, el arrendatario pierda la condición de tenedor, o que cesa su obligación de conservación del bien arrendado.

Volviendo al asunto de que se trata, la responsabilidad que se atribuye a los demandados (arrendadores) se hace consistir en los daños recibidos por la demandante en las mercancías de su propiedad, la tardanza en la ejecución de obras y la prolongación del cierre del establecimiento de comercio.

Por tanto, necesario es probar que los demandados actuaron con culpa, por el daño en la mercancía, como en la demora de las obras en el local de comercio arrendado y en la apertura del establecimiento de comercio.

Sin embargo, revisado el acervo probatorio recopilado, ninguna prueba aportada al proceso, acredita de manera contundente que ciertamente los demandados incurrieron en la que culpa que pregona la demanda.

Necesario es partir del hecho que la demandante aceptó la ejecución de obras, consintió en el cierre temporal del establecimiento de comercio y no demostró haber perdido la tenencia del inmueble arrendado por haberla entregado a los demandados. Por tanto, es razonable concluir que las obras que iban a ser adelantadas en el local arrendado requerían de la anuencia de la demandante para el ingreso de materiales, trabajadores, etc.

Situación diferente es que la demandante se hubiera desprendido de la tenencia del bien y la hubiera entregado a los demandados mientras las obras se adelantaban, caso en el cual, era obligación de los demandantes ejecutar las obras dentro del plazo estipulado, pero ello no aconteció, pues la demandante no alegó ni probó tal hecho.

Por tanto, era obligación de la demandante probar, de manera fehaciente, que hubo negligencia o demora en la ejecución de las obras por causa solo imputable a los demandados, y que, como tenedora del inmueble, siempre tuvo la disposición y permitió el ingreso al local de materiales, de trabajadores, etc., que garantizara la ejecución de las obras de manera oportuna, empero, revisado el proceso no milita prueba al respecto.

La prueba documental arrimada con la demanda, especialmente las impresiones de mensajes por whatsapp, dejan al descubierto desavenencias entre las partes para el horario de ingreso de trabajadores, revisiones del local comercial, de medidores de energía etc., sin que estos documentos acrediten en manera alguna la culpa de los demandados.

Por el contrario, lejos de acreditar interés de colaboración de la demandante, se advierte interés de conflicto, al formular queja policiva cuestionando la falta de licencia de las obras adelantadas por los demandados (Fl. 74 C-1), que provocó el sellamiento de la obra e imposición de sanciones, todo lo cual fue finalmente revocado, mediante decisión del Consejo de Justicia de Bogotá, en providencia del 15 de marzo de 2018 (Fls. 174 a 184 C-1), decisiones que tampoco constituyen prueba de la culpa contractual de los demandados, de cara a los perjuicios que se pregonan, pues simplemente en la segunda de las mencionadas decisiones, hace referencia a las obras y la inexistencia de infracción a las normas urbanísticas por parte de los demandados.

En cuanto a los interrogatorios de parte que absolvieron las partes del proceso, ellos son simplemente la reiteración de los hechos que cada una de las partes esbozó en la demanda y en la respectiva contestación, sin que de su valoración pueda deducirse culpa alguna en los daños que dice la demandante haber sufrido.

Sobre el punto, es del caso destacar que, tanto en la demanda, como el interrogatorio de parte, la demandante hace referencia a daños que sufrió en sus bienes y en la tenencia del inmueble, desde el mes de enero de 2017, sin que obre prueba al respecto, caso en el cual, tales hechos quedaron simplemente en la retórica, en las meras afirmaciones, sin apoyo probatorio alguno.

Por su parte, los demandados en sus versiones, atribuyen a la demandante la demora en la ejecución de las obras, debido a que no permitía el ingreso de trabajadores y el local permanecía cerrado.

Con relación a la prueba testimonial, es precario el poder demostrado en punto a la responsabilidad que se atribuye a los demandados. La declarante MAYRA ALEJANDRA HERNANDEZ BULLA, hace referencia a que conoció de las obras, de los eventuales daños que presentó el local, a daños en algunas mercancías y que el local estuvo cerrado por un mes y después dejó de trabajar en el lugar. Sin embargo, no dice la declarante, sobre la causa de retraso de las obras, ni mucho menos, sobre la causa del cierre del local.

SANDRA MILENA ROJAS LEÓN, no aporta ningún elemento de convicción, pues dice haber trabajado para la demandante hasta el mes de diciembre de 2016, y lo poco que le consta fue por comentarios de la propia demandante, de cuyo conocimiento no emerge prueba alguna de la culpa a cargo de los demandados.

EDWIN STEVEN GOMEZ DIÁZ, dice que los arreglos comenzaron en marzo o abril y terminaron a principios de junio, pero no sabe de los arreglos dentro del local, y nada dice sobre la causa de los retrasos de la obra; que no sabe si las obras que don RICARDO hizo en el segundo piso ocasionaron algún daño al local de YAZMIN; que desde enero a junio de 2017 él no ingresó al local de ella; que para el segundo semestre de 2017, el contador de la luz había quedado ahora en el local de YAZMIN por lo que a él le preocupó que no podía ingresar a hacer la lectura porque estuvo cerrado un tiempo; **que como en agosto ella le permitió ingresar a hacer la lectura del contador** y le comentó que ella no podía abrir el local porque estaba en un proceso con el propietario; que cuando ingresó al local, vio el techo desprendido en una esquina. Es decir, concuerda el testigo con lo afirmado por los demandados, que el local permanecía cerrado y que la demandante no permitía su ingreso, ni siquiera para revisar el contador de la luz y solo lo permitió hasta el mes de agosto, con el argumento que tenía un litigio con los demandados.

Por tanto, es carente de manera absoluta, de hechos indicativos en punto a la culpa de los demandados en la producción del daño cuya indemnización se pretende, pues ni por asomo, aparece acreditado, que la tardanza en los trabajos de reparación, en la reapertura del local y los daños en las mercancías, en verdad corresponden a hechos solo atribuibles a los demandados.

Valga reiterar que la demandante de común acuerdo con los demandados, como lo afirmó en la demanda, estuvo de acuerdo con el cierre temporal del local para los arreglos locativos, sin que se haya desprendido de la tenencia del inmueble, todo ello, dentro del marco del acuerdo económico a que llegaron inicialmente las partes cuando las obras se iniciaron.

Por tanto, a partir de ello, no puede presumirse que la demora en la ejecución de las obras y el presunto daño a la mercancía, tuvo origen en la negligencia, descuido u omisión de los demandados, dado que, como se vio, para el adelantamiento de las obras era indispensable la permanente y estrecha colaboración de la demandante por ser la tenedora del bien, y como tal debía autorizar y permitir la entrada de material y de los trabajadores de la obra, aspecto que no aparece probado, ni mucho menos a la culpa de los demandados en los daños que presuntamente recibió la demandante.

Y en punto a este tema, cabe destacar igualmente, que tampoco se probó el presunto daño que se causó. Pues si bien la demandante alega pérdida y deterioro de mercancías, no aparece ninguna prueba al respecto. Simplemente aparece el juramento estimatorio que se formuló en los términos del artículo 206 del C.G.P., que haber sido objetado, se imponía a la demandante allegar las pruebas del caso.

Misma situación acontece con el lucro cesante que dice haber sufrido por el cierre del establecimiento, como quiera que no se aportaron libros de contabilidad, inventarios, movimientos financieros, libros de proveedores, etc., que acreditara que ciertamente la demandante sufrió daño o pérdida de mercancía, ni el monto que presuntamente dejó de percibir por el cierre del establecimiento.

Ante la falta de prueba de los elementos que integran la responsabilidad contractual, no es procedente acceder a las pretensiones de la demanda inicial.-

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

Por vía de reconvención lo señores RICARDO ASCENCIO ROJAS y AURA AMANDA MANCILLA DE ASCENCIO, pretenden se declare civil y contractualmente responsable a la señora GEIMNIR YAZMIN LOPEZ por incumplimiento del contrato de arrendamiento; y se le condene al pago de la multa por incumplimiento, cuyo valor es de dos cánones de arrendamiento, a la restitución del bien inmueble arrendado.

Con relación a la restitución del inmueble se encuentra probado que los arrendadores promovieron contra la arrendataria, proceso de restitución de inmueble arrendado, siendo ese el escenario para controvertir tal tópico, amén que en dicho proceso ya se dispuso la restitución, caso en el cual está por demás analizar la procedencia y estructura de esta modalidad de pretensión. En cuanto al pago de la cláusula penal, los arrendadores igualmente promovieron acción ejecutiva, en pos de obtener el pago de saldos adeudados, siendo en dicho proceso en donde debe determinarse la pertinencia de exigir el cobro de dicha penalidad y no a través de esta acción, siendo lo anterior suficiente para desestimar las pretensiones de la reconvención.

Se condenará a la demandante inicial en el 70% de las costas del proceso, ante el fracaso de la demanda de reconvención. (art. 365 – 1° C.G.P.).

DECISIÓN:

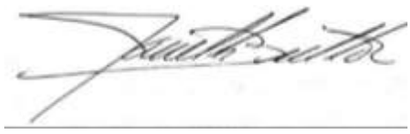
Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones tanto de la demanda inicial, como de la de reconvención.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante inicial en proporción del 70%. Tásense con base en la suma de $5.000.000, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez