

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

1. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia : 110014003003 2020 00318 00
Proceso : Verbal
Demandante : Andrés Alberto Soto
Demandado : Germán Matiz Gualteros
Alicia Matiz Gualteros
Decisión : Sentencia de Primera Instancia

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Cumplido el trámite de rigor, se adentra esta instancia judicial a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del asunto del epígrafe, previos los siguientes,

3. ANTECEDENTES

3.1. Andrés Alberto Soto, por intermedio de apoderado judicial, solicitó se declare a su favor y en contra de los demandados, la indemnización prevista en el artículo 522 del Código de Comercio, a título de perjuicios causados en la modalidad de lucro cesante por valor de \$66'651.105,99 y daño emergente por \$5'600.000.00 con sus respectivos intereses moratorios a la tasa máxima legal y la respectiva condena en costas a cargo de los demandados.

3.2. Fundamentó sus pretensiones en la siguiente versión de los hechos:

3.2.1. Que mediante contrato privado celebrado el 1 de febrero de 1999 el actor recibió en arriendo el local comercial ubicado en la Calle 72 No. 78 – 11 de Bogotá por parte del señor Juan Evangelista Matiz, donde operaba el establecimiento de comercio denominado DECORACIONES ALFOCOR S.A.S., cuyo objeto social se enfilaba a la venta de cortinas y accesorios conexos a la decoración de interiores.

3.2.2. Manifestó que posterior al fallecimiento del inicial arrendador, el señor Germán Matiz Gualteros lo presionó para firmar un nuevo contrato el 1 de febrero de 2015.

3.2.3. Adujo que acreditó su comercio en el sector, desde el inicio de la negociación hasta enero del 2019, a tal punto que obtuvo de él su sustento y el de su familia. Sin embargo, el 11 de mayo de 2018 recibió comunicación escrita por parte de German Matiz Gualteros informando la terminación del contrato el 31 de enero de 2019, con fundamento en la causal 3ª del artículo 518 del Código de Comercio. No obstante, trascurrido el más de un año desde su entrega, el demandado no había iniciado obras de remodelación sobre le inmueble.

3.2.4. A raíz de lo anterior, el demandante sufrió un perjuicio considerable en su economía, pues perdió su clientela y la ubicación privilegiada para desarrollar su actividad; menoscabo que tasó en \$72'251.105,99 aproximadamente, al 20 de enero de 2020.

3.3. **El trámite surtido**

3.3.1. Sometido a reparto el asunto puesto a consideración de la jurisdicción, su conocimiento le correspondió a esta Sede Judicial, quien, luego de inadmitir la demanda, avocó su conocimiento por auto calendarado el 3 de septiembre de 2020, proveído mediante el cual, entre otras cosas, se ordenó la notificación del demandado.

3.3.2. En cumplimiento del laborío en referencia, el demandado Germán Matiz Gualteros se notificó por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda¹, quien presentó contestación enervando las pretensiones y formuló excepciones previas², réplicas descorridas en tiempo por el extremo demandante³ y las segundas resultas de manera favorable por auto del 3 de mayo de 2021⁴, razón por la que se ordenó integrar el contradictorio con Alicia Matiz Gualteros.

3.3.3. Alicia Matiz Gualteros se notificó personalmente⁵ y en oportunidad contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones⁶ y objetando el juramento estimatorio, escrito que de igual manera fue descorrido por el extremo actor⁷.

3.3.4. Reunidos los repuestos, se citó a los sujetos procesales para llevar a cabo la audiencia establecida en el artículo 372 del Código General del Proceso, misma que se celebró el 3 de noviembre de 2022 agotando cada una de sus fases y convocando a la de instrucción y juzgamiento.

4. CONSIDERACIONES

4.1. Los presupuestos jurídico-procesales reclamados por la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio como lo son demanda en forma, capacidad jurídica para ser parte, capacidad procesal y competencia en el fallador, se demostraron a plenitud, por lo que la decisión reclamada de la jurisdicción está llamada a ser necesariamente de mérito. De otra parte, no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado o que conduzca a sentencia inhibitoria.

4.2. Como pretensión, en resumidas cuentas, se tiene que el demandante reclama que se condene a los convocados a pagarle los daños y perjuicios debidamente actualizados, originados en virtud de la restitución que tuvo que hacer, como arrendatario, a los demandados, en calidad de arrendadores, respecto del primer piso del inmueble ubicado en la Calle 72 No. 78 – 11 de Bogotá, donde operaba su local comercial destinado a venta de cortinas e instalación de accesorios conexos.

La pretensión tuvo como génesis lo reglado en el artículo 522 del Código de Comercio, y el hecho de que los demandados –como arrendadores– no otorgaron

¹ PDF. 25

² PDF. 21 y 22

³ PDF. 28 y 29

⁴ PDF 42

⁵ PDF 52

⁶ PDF 53 y 54

⁷ PDF 64

al bien restituido la destinación que les sirvió de fundamento para solicitar su entrega, la cual era, según se indicó, que los arrendadores no iniciaron las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la restitución.

Como soporte de lo anterior, alegó que los demandados le pidieron la restitución del bien inmueble destinado como local comercial, argumentando la necesidad de construirlo, repararlo, demolerlo por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, empero, incumpliendo lo anterior, no iniciaron las aludidas obras de construcción dentro de los tres meses siguientes a su entrega.

4.3. Las aspiraciones así descritas, deben ser estudiadas con fundamento en lo consagrado en los artículos 518 y 522 del Código de Comercio. El primer canon establece que:

“...ART. 518. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

“1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

“2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

“3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva...”.

Mientras que, la segunda normativa prevé que:

“...Art. 522. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

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

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

4.4. Las anteriores cadenas normativas, tienen como único propósito proteger íntegra y ampliamente al comerciante que, a título de arrendamiento, haya ocupado un fundo con un mismo establecimiento de comercio por un término superior a dos años, esto es, para el asunto *sub-judice*, aplicable al demandante que llevaba ocupando el bien con la misma actividad comercial desde el 1 de febrero de 1999, cuando celebró contrato de arrendamiento con el progenitor de los demandados, señor Juan Evangelista Matiz Diaz (q.e.p.d.).

La mentada protección consiste, a grandes rasgos, en el derecho que le asiste al arrendatario comerciante de la renovación automática del contrato de arrendamiento, salvo la ocurrencia de los siguientes eventos: **i)** cuando incumpla sus obligaciones contractuales; **ii)** cuando el arrendatario requiera el bien para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa

sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario; o, **iii)** cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación.

De esta manera el legislador, para ofrecer garantía a tal magnitud de protección, amparó el derecho de indemnización a favor del comerciante-arrendatario, en los casos en que el arrendador no haya dado al inmueble restituido, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, “el destino indicado o no da principio a las obras”.

De ocurrir tales eventos que desfavorecen la actividad del comerciante, el propietario queda con la obligación de indemnizar al arrendatario por los perjuicios ocasionados, los cuales, previa valoración y estimación de peritos, deberán incluir el lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

4.5. Contrarrestando el anterior marco normativo con la pretensión esgrimida por la parte demandante, considera esta Célula Judicial que la prosperidad del *petitum*, en esos precisos términos, depende, indefectiblemente, de la debida concurrencia de los siguientes presupuestos: **a)** la ocupación del demandante como arrendatario de un mismo bien inmueble destinado a un establecimiento de comercio, por un lapso igual o superior a dos años, **b)** la restitución de tal bien a su propietario, con fundamento en los numerales 2º o 3º del artículo 518 del Código de Comercio, **c)** no haber dado inicio a las obras de construcción que dio origen a la restitución, dentro de los tres meses siguientes a la restitución del bien, y **d)** la comprobación y cuantificación de los perjuicios causados al arrendatario por el incumplimiento referido en el punto anterior.

Sobre el último de los requisitos descritos en precedencia, la jurisprudencia patria ha sostenido enfáticamente, que la prosperidad de la solicitud de perjuicios en los términos acá descritos depende, indubitablemente, de su efectiva causación y comprobación con el caudal probatorio del debate.

En otros términos, el hecho de que el propietario incurra en la conducta descrita en el canon 522 del Código de Comercio, *per se*, no abre paso favorable a la reparación de perjuicios reclamada a favor del arrendatario. Por el contrario, la normativa no impone una responsabilidad objetiva pues, en todo caso, el perjudicado debe acreditar suficientemente el daño que alega se le ha ocasionado, en este caso, por la inactividad de su anterior arrendador, y su vez que los arrendatarios pueden relievesarse de la responsabilidad que se le achaca, acreditan vehementemente causas como ausencia de culpa, o el quebrantamiento del nexo causal entre el hecho imputado y el daño causado.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado al siguiente tenor:

“...El artículo 522 indica en su segundo inciso los factores que se pueden incluir en la estimación de los perjuicios, los que, desde luego, deben ser ciertos, es decir, que verdaderamente se hayan causado al arrendatario. La fijación del monto respectivo debe hacerse con intervención de peritos como lo dispone el mismo texto legal.

“Lo que se deja expuesto conduce a concluir que esa obligación de indemnizar de que se está hablando, no tiene como fuente la responsabilidad por culpa aquiliana de que trata el título 34 del libro IV del Código Civil, sino la ley que la consagra; de consiguiente, es del todo ajena al factor culpa esencial en aquélla, aunque como lo expresó la comisión que elaboró el proyecto del Código de Comercio, el fundamento ético de tal responsabilidad se apoya simultáneamente en los fenómenos jurídicos del abuso del derecho y del enriquecimiento sin causa.

“De esta responsabilidad sólo se libera el deudor de la indemnización si se demuestra que un acontecimiento imprevisible e irresistible le impidió utilizar el local para su propio negocio o para iniciar oportunamente las obras tendientes a reconstruirlo, repararlo, demolerlo o construir una edificación nueva, según el caso. Es el efecto liberatorio de la fuerza mayor y el caso fortuito para todo tipo de responsabilidad, sobre la base de que no se hayan producido por culpa del deudor...”⁸.

También ha señalado que:

“Si el precepto en cuestión (C. Co., art. 522) prevé únicamente las consecuencias contra el propietario, cuando incumple los fines que se propuso al desahuciar al empresario arrendatario, mas no el esquema de la responsabilidad, es claro que esta, en ese preciso caso, debe gobernarse por las reglas generales del Código Civil, en donde cabe la prueba de la diligencia y cuidado, amén de una causa extraña.

“En ese orden, no se trata, por supuesto, de una responsabilidad civil puramente objetiva, en el sentido de que el dueño del inmueble donde funcionaba el establecimiento de comercio de propiedad del arrendatario, debe resarcir los daños causados por el incumplimiento de la finalidad prevista en el desahucio, así no haya existido culpa de su parte (...)”⁹.

E, igualmente:

“...Empero, como ya quedara dicho, la anotada prescripción legal no apareja de ninguna manera, en lo que al perjuicio concierne, que el interesado quede exonerado de acreditarlo en debida forma; desde luego que en la materia se sigue la regla general conforme a la cual quien alegue un daño debe demostrar su existencia y su cuantía, es decir, que le incumbe probar que ciertos intereses suyos tutelados por la ley, sufrieron verdadero menoscabo, así como su intensidad.

“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, págs. 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” (Sent. oct. 8/97)...”¹⁰.

4.6. Pues bien, con sustento en las anteriores consideraciones, procederá esta Unidad Judicial a analizar el caso particular, verificando de forma individual los anteriores presupuestos, para determinar si deben salir adelante o no las pretensiones incoadas:

4.6.1. En relación al primero de los requisitos indicados, es decir, el atinente a la ocupación del demandante en calidad de arrendatario del inmueble objeto de la

⁸ (entre otras, CSJ, Cas. Civil, Sent. sep. 29/78. M.P. José María Esguerra Samper).

⁹ (entre otras, CSJ, Cas. Civil, Sent. abril 14/2008, Exp. 2001-00082. M. P. Jaime Alberto Arrubla Paucar).

¹⁰ (Sentencia de casación, julio 27 de 2001. Expediente 5860. Magistrado Ponente: Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles).

restitución, por periodo igual o superior a dos años; está lo suficientemente acreditado, primero, porque con la demanda de adosó ambos contratos, el que primigeniamente suscribió el demandante con el progenitor de los demandados señor Juan Evangelista Matiz el 1 de febrero de 1999, al tiempo que se incorporó la renovación del mismo a raíz del fallecimiento de arrendador inicial, esta vez celebrado entre el demandante Andrés Alberto Soto como arrendatario y los aquí demandados Germán Matiz Gualteros y Alicia Matiz Gualteros, como arrendadores, suscrito el 1 de febrero de 2015. Aunado, así mismo lo admitieron las partes en las declaraciones rendidas en las audiencias celebradas; luego entonces, fue acreditado de forma incontrovertible.

Además, así se desprende de lo narrado en los hechos 1º y 2º de la demanda (PDF 01 Cuaderno Principal fls. 42) y de las respectivas contestaciones (PDF 018 y 053), con fuerza de confesión en lo que atañe al contrato suscrito el 1 de febrero de 2015 entre las partes en litigio (Art. 193 del Código General del Proceso).

En lo referidos hechos quedó plenamente expuesto que entre el demandante (como arrendatario) y el señor Juan Evangelista Matiz (como arrendador) se celebró un contrato de arrendamiento con destinación comercial desde el 1 de febrero de 1999; posteriormente, entre el demandante (como arrendatario) y los demandados (como arrendadores), se celebró un contrato de arrendamiento sobre el mismo primer piso del bien ubicado en la Calle 72 No. 78 – 11 de Bogotá con destinación comercial, por un periodo de 12 meses contados a partir del 1 de febrero de 2015, el cual fue prorrogado de forma tácita, desde el 1º de febrero de 2016 hasta su entrega con ocasión a la restitución pedida.

4.6.2. Ahora bien, circunstancia análoga sucedió con el segundo de los elementos anotados, es decir, sobre la restitución del inmueble a su propietario, con fundamento en el numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio.

El presupuesto fáctico en mención fue admitido por los demandados en la contestación del hecho 5º de la demanda, en el que expresamente consignó que:

“...Es cierto según se desprende de la comunicación de fecha 11 de mayo de 2018 que fue aportada con la demanda, fecha en la cual mi representado comunicó al demandante su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento, lo cual hizo con más de seis (6) meses de anticipación, tiempo por demás suficiente para que el demandante encontrara un nuevo lugar donde ubicarse y poder desarrollar su actividad comercial como lo había hecho hasta ese momento...”. (PDF 18)

Y “...Es cierto; al tomar las riendas de los bienes dejados por mi padre mi hermano GERMAN MATIZ WALTEROS, denota la necesidad de solicita el bien inmueble por cuanto se iba iniciar una obra nueva como es la demolición de la casa hecho que ya ocurrió y que hoy en día se trata de un edificio de 5 plantas, edificio que fue construido después de la demolición completa, según como consta en el álbum fotográfico que voy a adjuntar en los anexos. Como también dejo claro que nunca se volvió a arrendar después de desocupado y que desde la fecha de su desocupación **que fue el 29 de abril del 2019** jamás se volvió a ejercer comercio en el mismo inmueble, siempre estuvo cerrado hasta que se hicieron los correspondientes estudios para obtener una licencia de construcción acorde a los requerimientos de esta zona...”. (PDF 53)

De igual manera, también, con el interrogatorio de parte rendido por los demandados manifestaron, en síntesis, que:

German Matiz Gualteros

“...las condiciones eran las normales, comenzó a partir de 1 de febrero de 2015 con un canon de \$780.000 a un año, que no se puede subarrendar...la casa ya estaba agrietándose porque era antigua y estaba peligrando de caerse, y entonces le pase la carta a don Alberto informándole ese argumento, que se necesitaba para demolerla para hacer una construcción nueva. Yo le paso la carta con mucho tiempo de anticipación para que don Alberto buscara otro local...”. A partir del min 57 de la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, celebrada el 3 de noviembre de 2022 PDF 68.

Alicia Matiz Gualteros

“...También desde la fecha solicite junto a mi esposo cotizaciones para determinar si se podía construir sobre ese terreno a si se debería hacer la demolición y hacer una obra nueva. Inicie con la administración absoluta desde el 21 de febrero de 2018, el contrato terminó porque la casa estaba bastante deteriorada, comenzó la sucesión para el 2017 y finalizó el 1 de julio de 2020...la entrega del local se hizo el **29 de abril de 2019**. La obra inicio finales de 2020 y comienzos de 2021...”. A partir del min 1.15 de la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, celebrada el 3 de noviembre de 2022 PDF 68.

4.6.3. En cuanto al tercer requisito, consistente en no haber iniciado las obras de construcción que dio origen a la restitución dentro de los tres meses siguientes a la restitución del bien, considera esta Unidad Judicial que, por lo menos en cuanto a la construcción del predio fue fehacientemente demostrado, pues inclusive da cuenta de ello el material fotográfico aportado al plenario por parte de los demandados, y de acuerdo a las manifestaciones que en ese sentido hicieron las partes.

Sin embargo, lo que no se comprobó en el curso del proceso, es la fecha en que tuvo lugar la entrega real y material del inmueble por parte del señor Andrés Alberto Soto a los aquí demandados Germán Matiz Gualteros y Alicia Matiz Gualteros; como para determinar a partir de dicha data, que dígase de tajo, no se logró determinar a ciencia cierta cuando ocurrió; verificar si los demandados iniciaron o no las obras dentro del término legal para ello, o si, realizadas dichas adecuaciones fuera del lapso legal, ocurrió en el plenario algún tipo de eximente de responsabilidad por fuerza mayor o caso fortuito, aunado, a que tampoco se encuentra indubitadamente honrado por parte del demandante que cumplió íntegramente sus obligaciones como arrendatario, además de la entrega a partir de la finalización del contrato de arrendamiento.

Como sustento de la anterior conclusión, se tienen las declaraciones que sobre el punto particular a la entrega hicieron los extremos de la litis tanto es sus escritos de demanda y contestaciones, como en las declaraciones al interrogatorio de parte oficioso, realizado por el despacho.

Andrés Alberto Soto

“...En cuanto al contrato celebrado con German Matiz, él me presionó para firmar un nuevo contrato en el 2015 y yo le firmé el nuevo contrato...me llenó otros requisitos que no tenía el primero. Tales como me puso unas cláusulas que no tenía derecho, en después, en un caso, a reclamar indemnización, le pagaba 900.000...el contrato se finalizó porque me pasó una carta el 11 de mayo de 2018 porque iba a construir o que iba a remodelar, entonces él me pasó una carta y yo se la firmé y le entregué como me dijo él, el **31 de enero de 2019**...”.

A partir del min. 13 de la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, celebrada el 3 de noviembre de 2022 PDF 68

“...El local lo entregué el 31 de enero de 2019... yo vi que no había necesidad ni ellos me hicieron firmar nada ni yo tampoco, entonces les hice la entrega así no más.... Cuando yo lo recibí tampoco me hicieron inventario y cuando yo lo entregué tampoco hicimos inventario únicamente el local solo porque no había nada, ese mismo día entregué las llaves del local, no había ninguna cosa pendiente...”. Audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, celebrada el 9 de marzo de 2023 PDF 72.

German Matiz Gualteros

“La entrega fue en el mes de abril de 2019. Estaban presentes mi hermana, don Alberto, Griselda la hija de don Alberto y pues Juan el esposo de mi hermana, no recuerdo el día exacto. Lo que me acuerdo es que fue muy cordial, hasta nos tomamos una o dos cervezas con don Alberto... creo que no se levantó ningún documento de entrega, yo voy a responder por mí, totalmente ignorante al respecto, yo lo vi muy amigablemente muy cordialmente la terminación de palabra, y en lo que respecta a mi parte, nunca pensé en eso que tocaba de verdad hacer un documento de entrega... Don Alberto no entregaba, ni modos de obligarlo y él nos entregó hasta esa fecha en abril, fue una decisión de él entregarnos en abril. Mi hermana si ya estaba molesta porque de todas maneras ella quería empezar a hacer obras y empezar a hacer estudios y mirar si se empezaba a demoler...”. A partir del min. 30 de la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, celebrada el 9 de marzo de 2023 PDF 72.

Alicia Matiz Gualteros

“...El 23 de enero de 2019 don Alberto ya había recibido la carta pidiéndose el local, pero finalmente el 29 de abril de 2019 fue cuando él entregó formalmente el local debiendo 3 meses de arriendo, de todas maneras, antes y después de entregar el local don Alberto, nosotros con mi esposo estuvimos indagando con respecto qué hacer con el predio, pues la verdad no teníamos claro la parte económica ni tampoco qué íbamos hacer con la casa que mis padres nos dejaron como herencia... En ese respecto si hubo carencias porque nosotros no, formalmente no hicimos con él ningún escrito, estaba don Alberto, don Milton mi esposo y yo, de una forma muy sencilla el entregó el local, el local estaba en muy pésimas condiciones, el piso ya estaba deteriorado, el portón del establecimiento para abrir y cerrar estaba totalmente trabado, ya las paredes estaban totalmente deterioradas al igual que el balo también, no en una forma la verdad, sin ningún formalismo nosotros recibimos el local que don Alberto nos dejó. No hicimos porque pensábamos que estábamos tratando con una persona de buena fe y la verdad no pensamos que don Alberto fuera a obrar de esta manera...”. Desde min. 38, audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, celebrada el 9 de marzo de 2023 PDF 72.

4.6.4. Ahora bien, comprobado cómo se encuentra que no fue debidamente demostrada la fecha cierta de la restitución del local dado en arrendamiento, debe detenerse este Despacho en punto al cumplimiento o no de las obligaciones del arrendatario, es decir, si satisfizo en totalidad los cánones hasta cuando generó la entrega y si entregó tardíamente y en malas condiciones el bien arrendado, lo que impidió iniciar las obras a tiempo.

Pues bien, en relación con el anterior argumento, el despacho considera necesario resaltar que, los contratantes, como lo establecen los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil, deben celebrar y ejecutar los contratos de buena fe.

En lo que respecta al canon 871 del Código de Comercio en mención, dispone que: "...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..."

Por su parte, el artículo 1603 del Código Civil, indica que: "...Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella..."

Bajo el anterior principio, el legislador enfatizó en el artículo 1609 del Código Civil, lo siguiente: "...En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos..."

4.6.5. Descendiendo tal normatividad al asunto *sub examine*, se extrae que es deber de los contratantes desarrollar sus obligaciones contractuales en los términos pactados, pero, más aún, que se cumplan a su vez "las cosas" que deriven de tales convenios en razón a su naturaleza o que, por mandato legal, pertenecen a ellos.

Naturalmente, se instituye la imposibilidad de que, quien incumpla, pueda exigir el cumplimiento de su contraparte, pues en estos casos ninguno de los contratantes estaría en mora frente a su adversario en el proceso.

De esta manera, acorde con lo anteriormente expuesto, y analizado en forma conjunta el material probatorio recolectado en las diligencias, observa el despacho que, el demandante no demostró con suficiencia haber cumplido su deber de realizar la entrega del bien al finalizar el contrato de arrendamiento, pues, de un lado, se afirmó que aquella ocurrió el 31 de enero de 2019, y por el otro lado, se aseveró que la restitución tuvo lugar el 29 de abril de 2019, sin que de una u otra aseveración se encuentre el soporte probatorio necesario aunque fuera documental; pues la parte pasiva aseguró que el demandante no entregó el bien en la fecha acordada, esto es, el 31 de enero de 2019, sino que se demoró por lo menos tres (3) meses después, mensualidades que tampoco pagó.

Ante la anterior afirmación, se tiene que, al ser indefinida, era deber del extremo actor desde la demanda o en las restantes oportunidades procesales para incluir pruebas, demostrar cuándo a ciencia cierta ocurrió la entrega del local comercial y que, por lo menos hasta esa data, su prohijado cumplió íntegramente con los deberes que le correspondían como arrendatario, para que quedara facultado a reclamar de los demandados la indemnización que hoy pretende obtener.

Aunado a lo anterior, tampoco se reforzó la tesis de iniciar tardíamente las construcciones báculo de la causal de restitución, porque de todo lo actuado no se logró tener certeza de la fecha en que ello ocurrió, lo único es que, por lo menos para el 19 de junio de 2019 no habían iniciado las aludidas obras, de acuerdo las imágenes aportadas con la demanda y las declaraciones que se extraen de los mismos demandados; sin embargo, en teoría, si fuera cierto que la entrega real ocurrió el 29 de abril, aún los demandados se encontraban en tiempo para iniciar las obras en el fundo restituido; empero, reitérese, no se puede contabilizar el lapso legal cuando ni siquiera está demostrada la fecha de la restitución.

4.6.6. Aunado al análisis del anterior material probatorio, sin dubitación, torna evidente que no está acreditado el cumplimiento de la parte demandante en el desarrollo del contrato de arrendamiento que dio origen al proceso.

Esto es, no se probó que la parte demandante cumplió con su obligación legal y contractual de entregar el bien arrendado en su momento debido, que era el día 31 de enero de 2019, pese a que los demandados –arrendadores- solicitaron la restitución de este en debida forma, esto es, con el suficiente tiempo de antelación que dispone la norma.

Por tal motivo, considera esta dependencia judicial que el actor no está facultado para solicitar el resarcimiento de perjuicios derivados del vínculo contractual por arrendamiento, cuando no demostró que cumplió satisfactoriamente los términos de este, como se estudió en el trámite.

Entonces, y con respaldo en las anteriores consideraciones, concluye el despacho, que la pretensión del actor esta llamada al fracaso, pues, al haber incumplido con sus obligaciones contractuales o no obrar constancia de así haberlo hecho, no se encuentra en posición legal de reclamar el resarcimiento generado por el incumplimiento de su contraparte al no haber elevado las construcciones dentro de los tres meses posteriores a la entrega, pues, como ya se abordó, en términos del artículo 1609 del Código Civil “...ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos...”.

4.7. Pero como si fuera poco el anterior análisis, importa relieves que, en todo caso, el cuarto presupuesto para la prosperidad de las pretensiones, consistente en la comprobación cierta de los perjuicios causados al arrendatario por el incumplimiento de los arrendadores, tampoco fue irrefutablemente acreditado en el paginario.

Al respecto, la parte demandante deprecó en la demanda, la indemnización de los perjuicios a él causados por los señores German y Alicia Matiz Gualteros, con ocasión de la restitución del bien arrendado donde ejercía su actividad comercial, perjuicios instituidos por concepto de daño emergente y lucro cesante; instituciones que el artículo 1614 del Código Civil, define como:

“...Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento...”.

Así entonces, como ya se dijo en el párrafo precedente, deviene necesario para quien reclama el pago de perjuicios, demostrar ciertamente su existencia y cuantía.

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia, desde vieja data a guardado la siguiente postura:

“...Tanto la jurisprudencia como la doctrina admiten que el perjuicio debe ser reparado en toda extensión en que sea cierto. No solo el perjuicio actual es cierto, sino también el perjuicio futuro, pero no lo es el perjuicio simplemente hipotético. La jurisprudencia califica el perjuicio futuro de cierto y ordena repararlo, cuando su evaluación es inmediateamente posible, al mismo título que el perjuicio actual. La Corte Francesa de Casación -dice Chapus en su obra citada- se ha esforzado en ciertas sentencias por enunciar esta doctrina en términos no

dudosos y ha declarado que si no es posible decretar la reparación de un perjuicio, aunque futuro, aparece a los jueces el hecho como la prolongación cierta directa de un estado de cosas actual que es susceptible de evaluación inmediata...". (Casación Civil. 29 de mayo de 1954, LXXVII, 712).

Partiendo entonces de lo anterior, se concluye que los perjuicios causados al demandante, como ya se anticipó, no fue probado de forma irrefutable.

4.7.1. El demandante expuso que el incumplimiento de la parte demandada, le había generado perjuicios por daño emergente, en el costo que asumió por los honorarios al perito y al abogado para adelantar la presente causa, los cuales fueron tasados en \$5.600.000; y, por lucro cesante la suma de \$66'651.105,99, debido al detrimento económico causado por el dinero que dejó de percibir, pues tuvo que dejar de ejercer su actividad económica y cerró definitivamente su local comercial, calculados en \$128.977 diarios que producía el establecimiento desde el 20 de enero de 2020 y hasta la sentencia.¹¹

4.7.2. En este orden de ideas, entonces, también era deber de la parte actora demostrar, primero, la efectiva causación de tales perjuicios y, segundo, el *quantum* de estos; sin embargo, delantadamente advierte el despacho que la labor probatoria adelantada por la demandante, encaminada a la demostración de tales daños, fue rotundamente insuficiente.

4.7.3. Véase que con la demanda se incorporó un dictamen pericial obrante a folios 15 a 39 PDF 001 cuaderno principal. No obstante, y conforme se analizará a continuación, carece de la claridad y precisión necesaria como para, en ella, fundar una decisión diferente a la que, de por sí, ya está definida.

Así pues, en el dictamen adosado en relación con los valores por daño emergente y lucro cesante, aquellos tuvieron como soporte únicamente el dicho del demandante sobre la aparente producción diaria de su local comercial y, sobre todo, por un instrumento denominado "estado de situación financiera" suscrito por un profesional en contaduría pública,

Es decir, la perito no efectuó una revisión de todos los estados financieros y contables tanto de la persona natural acá demandante como del establecimiento comercial de su propiedad, para que así, por lo menos, examinara la realidad de las tasaciones que superficialmente arrojó, o por lo menos, haber realizado una tarea juiciosa que permitirá concluir el real perjuicio que pudo haber ocasionado el incumplimiento de los demandados al demandante, al no haber iniciado dentro del término legal la construcción que motivó la restitución. Por el contrario, la labor de la experta se concentró en dar absoluta credibilidad a las manifestaciones del demandante y al documento "aparentemente" expedido por un contador público, actividad que, para el juzgado, no era la esperada como resultado de una prueba pericial.

Aunado a lo anterior, sobre el particular el despacho la interrogó, advirtiéndole que ni siquiera guarda identidad el trabajo que aquella conservaba para la declaración en audiencia surtida el 9 de marzo de los corrientes, con el que fue aportado al expediente, sin que se pudiera justificar realmente la falta de concordancia entre uno y otro estudio.

¹¹ Escrito de subsanación PDF 06

Obsérvese que, el dictamen pericial incorporado es del todo impreciso, pues tasó lo que se supone son los daños y perjuicios causados al demandante, por la suma de \$52'646.601, no obstante, en la declaración que sobre el punto hizo la perito en el interrogatorio que le realizó el despacho indicó que: "la base para yo hacer la liquidación de los daños y perjuicios en el daño emergente obviamente tuve presente los gastos que tuvo que sacar don Alberto, que fueron por ejemplo como los establece ahí, los honorarios pagados al abogado y los honorarios pagados a mí, entonces se establecieron y se soportaron. Con respecto al lucro cesante obviamente lo hice basado en lo que la empresa producía anualmente en un balance general firmado por un contador...para un total de los perjuicios en daño emergente \$7'500.000 el lucro cesante \$31'518.300 y en total \$39'018.300...", sin lograr desvirtuar del todo la razón por la cual dista la totalidad de los perjuicios que expuso en \$39'018.300, con el valor anotado por esos mismos conceptos en el dictamen escrito presentado, por la suma de \$52'646.601, ni siquiera, realizando el juzgado la operación matemática de descontar el 33% que señaló la perito como equivalente al impuesto, dejando un enorme vacío y perdiendo toda credibilidad sobre los presuntos perjuicios deprecados por el actor.

Además, admitió que no soportó su dictamen en gestión diferente a generar una fórmula matemática sobre el valor consignado en el balance expedido por un contador público, en este caso, del documento titulado "estado de situación financiera" del periodo inmediatamente anterior, esto es, del 2018, sin contrarrestarlo con ningún otro documento contable o actividad financiera, señaló "solo me facilitaron el balance general de un año anterior, no más" "mi análisis lo basé solo en el balance porque como ya estaba cerrado y no tenían más contabilidad ni libros contables que me permitieran mirar y revisar, pues, me entregaron un balance y yo lo tomé como contabilidad". Desde minuto 45, audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 9 de marzo de 2023 PDF 72.

4.7.4. En conclusión, se tiene que a la pericia adosada con la demanda, no puede el despacho otorgarle algún valor probatorio y en su lugar será desechado, con fundamento en lo reglado en el base en el mandato contenido en el artículo 232 del Código General del Proceso, pues este no cumple con ser sólido, claro, no se desprende de él una investigación exhaustiva a la situación real, no es preciso y menos puede decirse que son contundentes los fundamentos en que se soporta; más bien, de él se desprenden imprecisiones y errores graves, que no brindan ninguna certeza de los aparentes perjuicios demandados.

Sobre de lo anterior, relíevase que el dictamen pericial, como medio de prueba, es susceptible de ser apreciado de forma individual y conjunta con los demás medios de convicción; y, por ello, el mismo no es de obligatoria aceptación para el juez; por el contrario, la prueba es absolutamente de libre valoración, razón por la que puede el juez de conocimiento considerar que no le merece la suficiente credibilidad por brotar de éste defectos o inconsistencias, como en efecto se vislumbra del aportado.

De esta manera, salta de bulto la precaria actividad probatoria de la parte demandante, incumpliendo el precepto normativo de la carga de la prueba consagrado en el artículo 167 del Código General del Proceso, el cual, impone a las partes el deber de probar la situación fáctica para conseguir una decisión favorable a sus pretensiones, pues, en relación con las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales ocurrió la aparente entrega, la construcción fuera del término legal desde la restitución y los consecuentes perjuicios, no aportó prueba idónea que dé certeza a esta juzgadora de tales hechos.

4.8. No se pierde de vista que para el juzgador, más que una facultad, es un deber el decreto oficioso de pruebas que le permitan llegar a la verdad material de los hechos ocurridos y en juzgamiento; sin embargo, tal labor no puede desbordar los límites propios que fijan las partes en el litigio y, en este caso, en la demanda ni siquiera se relataron detalles significativos que dieran cabida a ese decreto de pruebas oficioso para esclarecer el asunto, dado que también la exposición de los hechos del libelo resultó precaria en materia de los presupuestos acá estudiados; no obstante, por ese mismo motivo fue que se reiteró el interrogatorio oficioso a las partes en la audiencia de instrucción y juzgamiento, sin obtener ninguna conclusión diferente a lo que se ha manifestado a lo largo de esta providencia.

5. DECISIÓN

En consonancia con lo señalado, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

6. RESUELVE

PRIMERO. Negar las pretensiones izadas, ante la ausencia de la concurrencia irrefutable de los requisitos para considerar un incumplimiento de los demandados y ante la ausencia de la comprobación y cuantificación de los perjuicios reclamados a los demandados.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se **ORDENA** la terminación del proceso.

TERCERO: Condenar en costas de esta instancia al demandante. Tásense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2'800.000.00, de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

Notifíquese,

ÁNGELA MARCELA RODRÍGUEZ DÍAZ

Juez

<p><u>JUZGADO 3º. CIVIL MUNICIPAL</u> <u>DE BOGOTA D.C.</u> <u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u> La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 29 Hoy <u>24 de marzo de 2023</u> La Sria. LICEDT CARDONA OTALVARO</p>
--

Firmado Por:

Angela Marcela Rodríguez Díaz

Juez

Juzgado Municipal

Civil 03

Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **5128d747ed6e95fdf24b5259f7368c71ba8ad609a7d5b45c66ccf1664bbcbd3c**

Documento generado en 23/03/2023 04:43:00 PM

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