

REPUBLICA DE COLOMBIA



**Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., tres de septiembre de dos mil veintiuno

**REF: VERBAL de MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS y MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS contra SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO.
RADICACIÓN: 11001310301120170005100**

Procede el juzgado a pronunciar el fallo que en derecho corresponda en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:

DEMANDA: MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS y MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovieron demanda verbal contra **SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO**, solicitando como pretensiones (*reforma demanda y corrección demanda fls. 158 a 160 cd-1*):

(i) Se declare civil y contractualmente responsable a la sociedad SARGO LTDA y a JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO de los daños ocasionados al inmueble de propiedad de los demandantes, ubicado en la Carrera 118 No. 138 A – 03 de esta ciudad.

(ii) Se condene al extremo demandado al pago de la indemnización de perjuicios materiales causados al inmueble referido, correspondientes a \$104.229.816,00 como daño emergente y \$9.918.000,00 como lucro cesante.

(iii) Se condene a la parte demandada al pago de los perjuicios morales en la suma de 100 s.m.l.m.v., causados a los actores por el daño ocasionado al inmueble de su propiedad, situación que les causó y les sigue causando aflicción y padecimiento de orden psíquico y la pérdida de tranquilidad, ya que con el producto del arriendo cubren su sustento y el de su familia.

FUNDAMENTOS FACTICOS: La parte actora fundó sus pretensiones en los siguientes hechos:

- Que el 1º de julio de 2015 los demandantes entregaron en arriendo el inmueble ubicado en la Carrera 118 No. 138 A – 03 de esta ciudad a la sociedad SARGO LTDA, representada legalmente por JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO.

- Que dicho contrato se celebró por el término de un (1) año, lapso en el que se le ocasionaron daños al bien inmueble como: paredes, piso, andén entrada, ventanearía, techo, divisiones de los salones, divisiones de aluminio, terraza y en general todo el inmueble desde el piso 1º al 4º; ello por no tener la demandada la debida precaución y cuidado de conservación, a pesar de lo establecido en el contrato de arrendamiento suscrito entre demandantes y demandados.

- Que por la gravedad de los daños ocasionados al referido inmueble los actores no han podido arrendar el mismo, siendo los cánones de arrendamiento su medio de subsistencia.

ADMISION: El Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá, a quien por reparto le correspondió el conocimiento de este asunto, mediante providencia fechada 23 de marzo de 2017, admitió la demanda (fl. 55 cd-1).

NOTIFICACION Y EXCEPCIONES: El extremo demandado se notificó en forma personal, a través de apoderada judicial, según acta vista a folio 69 cd-1), quienes, dentro del término concedido para ello, contestaron la demanda proponiendo como medios exceptivos los que denominaron "***INEXISTENCIA DE DAÑO, INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL, AUSENCIA DE CAUSA PARA EL COBRO DE DAÑOS Y PERJUICIOS y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA***" (folios 82 a 86 cd-1).

La parte demandante, recorrió el traslado del escrito de excepciones presentado por el extremo demandado, según folios 89 a 94 cd-1.

El Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá mediante proveído calendarado 17 de agosto de 2018 (fls. 111 y 112 cd-1) declaró la incompetencia para continuar conociendo del presente asunto, de conformidad con lo establecido en el art. 121 del C.G.P., remitiéndolo a esta sede judicial, quien en cumplimiento de lo dispuesto por el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil en auto del 3 de diciembre de 2018 (fl. 3 y 4 cd-2), asumió su conocimiento.

El apoderado judicial de la parte actora presentó reforma de la demanda incluyendo nuevas pruebas y modificando el valor del juramento estimatorio, por lo que el despacho mediante proveído calendarado 17 de mayo de 2019 (fl. 151) admitió dicha reforma, corriéndole traslado de esta al extremo demandado, quien se pronuncia a folios 152 a 155 cd-1.

Igualmente, el apoderado actor en apoyo a lo dispuesto en el inciso 1º, art. 93 del C.G.P. corrigió la demanda, en cuanto a la pretensión primera principal señalando que se trata es de una "responsabilidad civil contractual", no extracontractual como erradamente lo había indicado.

RECAUDO PROBATORIO: Mediante auto calendarado 11 de febrero de 2021 se decretaron las pruebas del proceso, documental obrante en el expediente, interrogatorios de parte y testimonios.

AUDIENCIA INICIAL Y DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO (ARTS. 372 y 373 DEL C.G.P.): La misma se celebró el 9 de abril de 2021, en ella se llevaron a cabo las siguientes etapas; **CONCILIACION:** Se declaró fracasada pues las partes no llegaron a ningún acuerdo (minuto 12:50 videograbación I); **INTERROGATORIO A LAS PARTES** (minuto 14:40 videograbación I), **FIJACIÓN DEL LITIGIO:** (minuto 1:19:00 videograbación I) se realizó la fijación del litigio indicándose los hechos que se aceptaron, los que no lo fueron y que serán materia de prueba en el proceso; **MEDIDAS DE SANEAMIENTO:** No hubo lugar a ello, toda vez que no se observó vicio procesal alguno (minuto 1:31:07 videograbación I).

PRACTICA DE PRUEBAS: Las pruebas decretadas en auto del 11 de febrero de 2021, se practicaron en la audiencia ante mencionada.

ALEGACIONES: En la referida audiencia las partes hicieron uso de ese término (minuto 1:24:25 videograbación II).

Teniendo en cuenta la complejidad del presente asunto el despacho le advirtió a las partes en audiencia que la decisión de instancia se proferiría por escrito, por tal razón ingresó el expediente para dictar la providencia que correspondiente.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

MARCO NORMATIVO

La responsabilidad civil consiste en estar obligado a indemnizar el daño que se ha inferido a otro, ya por el hecho de haber cometido un delito o cuasidelito, por incumplimiento proveniente de una convención y, por último, en forma excepcional, por no haber cumplido una obligación legal de carácter civil.

Por ello, la responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual. La primera tiene como fuentes las siguientes situaciones: a) responsabilidad por no cumplimiento; b) responsabilidad por cumplimiento tardío; y c) responsabilidad por cumplimiento defectuoso.

Tratándose de responsabilidad civil contractual, la misma está regulada en los artículos 1602 a 1617 del Código Civil, y que surge del incumplimiento a una relación jurídica válidamente celebrada entre las partes.

La responsabilidad civil extracontractual se encuentra reglada en forma genérica en el artículo 2341 del Código Civil, de dicho precepto es útil analizar 3 aspectos:

Distingue la Responsabilidad Civil de la Penal, acorde con la regulación de la última en código separado y con las notables diferencias existentes entre una y otra clase de responsabilidad que impiden tratarlas con las mismas disposiciones; entre otras, se cuentan: **a)** La penal defiende el orden social, la civil el particular; **b)** Aquella genera consecuencias de multa, arresto y/o prisión, la segunda un resarcimiento económico; **c)** La primera es intransmisible por ser personalísima, la segunda se puede transmitir a los herederos por activa o pasiva; **d)** La penal cobija únicamente al infractor, la civil puede vincular terceros denominados civilmente responsables; y **e)** En aquella el elemento culpa siempre debe probarse, en la última se contemplan excepcionales casos en que la culpa se presume.

Por su parte, la responsabilidad civil contractual presenta también notables diferencias con la extracontractual y, por ende, las reglas establecidas

para una son inaplicables para la otra; las más significativas son: **a-**. La primera tiene su génesis en un acuerdo de voluntades, la segunda es ajena a él; **b-**. En aquella la culpa admite 3 grados: grave, leve, levísima, en la segunda no se hace distinción; y **c-**. En la contractual se responde de los perjuicios previstos o previsibles, según sea el caso, en tanto que en la extracontractual esa distinción es indiferente desde que sean ciertos en el presente o en el futuro.

La responsabilidad contractual surge cuando se vulnera un deber singular, una obligación, es decir, siempre que el acreedor resulte insatisfecho por la inejecución, total o parcial, del comportamiento del obligado, cosa que se verifica al no realizarse la prestación resultante del título o fuente obligacional.

El art. 1494 del C.C. establece que *“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de voluntades de dos o más personas, como en los contratos y convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha infringido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.”*

En ese sentido la responsabilidad civil supone una relación entre dos sujetos, de los cuales uno ha causado un daño, en tanto que el otro, lo ha sufrido, generándose como consecuencia jurídica la de reparar el perjuicio por parte de quien lo ha causado.

Para que resulte comprometida la responsabilidad de una persona natural o jurídica se requiere que haya una culpa y que de esta sobrevengan perjuicios al reclamante, es decir, la concurrencia de los tres elementos que la doctrina ha resumido bajo las denominaciones de culpa, dolo y relación de causalidad entre aquélla y éste.

Por daño, debe entenderse aquel menoscabo que sufre un sujeto de derecho en su persona o patrimonio y para que sea indemnizable debe ser directo y cierto, además debe ser susceptible de indemnización.

La culpa se presenta cuando el actor prevé el daño que puede ocasionar con un acto suyo, pero confía evitarlo, o cuando simplemente no lo prevé pudiendo hacerlo, así mismo cuando actúa con negligencia o imprudencia.

En otras palabras, culpa en sentido *lato* es la conducta contraria a la que debería haberse observado, bien por torpeza, por ignorancia, por imprevisión, o por otro medio semejante.

El art. 63 del C.C. define tres clases de culpa: cuando no se manejan los negocios ajenos con el cuidado que aún personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios; cuando falta la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios; cuando falta la diligencia esmerada que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes.

El nexo de causalidad entre la culpa y el daño es de índole objetiva, pues basta observar la relación de causa a efecto entre el hecho u omisión y el daño producido, sin que interese para ello el elemento culpa.

En ese sentido, la relación de causalidad, siendo un elemento distinto al de la culpa, ocurre entre el hecho y el daño, en que aquel es causa de este; si además es culpable, se debe reparar pecuniariamente.

La carga de probar la ocurrencia del daño y la relación de causalidad corresponde al perjudicado, conforme a la regla general contemplada en el artículo 167 del C.G.P.

PROBLEMA JURIDICO:

En el presente asunto el problema jurídico se circunscribe a determinar si la parte actora logró demostrar la responsabilidad civil que reclama en cabeza del extremo demandado y, si a éste le corresponde resarcir los daños pretendidos.

CASO CONCRETO:

Aplicando los requisitos señalados en el marco teórico al presente asunto, el juzgado observa:

La parte actora ubicó el petitum de la demanda en la **RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**, pues busca mediante la misma se declare que los demandados SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO son civilmente responsables por los daños ocasionados al inmueble ubicado en la Carrera 118 No. 138^a – 03 de esta ciudad, el cual fue objeto de contrato de arrendamiento suscrito entre los demandantes y el extremo demandado.

Como se señaló en precedencia, la responsabilidad civil supone una relación jurídica entre dos sujetos, en apego a lo dispuesto en el art. 1494 del C.C.

Obra en el plenario varios contratos de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 118 No. 138 A – 03 de Bogotá, así:

- A folios 70 a 72 cd-1, suscrito entre demandantes en calidad de arrendadores y la sociedad SARGO LTDA como arrendataria, con vigencia de 12 meses del 15 de abril de 2009 al 14 de abril de 2010, sobre el primer piso.

- A folios 73 a 76 cd-1 suscrito por los actores como arrendadores, la sociedad SARGO LTDA como arrendataria y JACQUELINE SARMIENTO ROBAYO como coarrendataria, con una duración de 1 año a partir del 1° de junio de 2011 al 30 de junio de 2012, respecto del primer, segundo, tercer piso y terraza.

- A folios 77 a 81 cd-1 suscrito por los demandantes en calidad de arrendadores, la sociedad SARGO LTDA como arrendataria y la demandada JACQUELINE SARMIENTO ROBAYO como coarrendataria, con vigencia por 1 año desde el 1° de julio de 2012 al 30 de junio de 2013, sobre el primer, segundo, tercer piso y terraza.

- A folios 38 a 43 cd-1, suscrito entre la parte actora como arrendadores, la sociedad SARGO LTDA como arrendataria y la demandada JACQUELINE SARMIENTO ROBAYO como coarrendataria, con vigencia por 1 año desde el 1°

de julio de 2015 al 30 de junio de 2016, sobre el primer, segundo, tercer piso y terraza.

En los últimos tres contratos la demandada persona natural JACQUELINE SARMIENTO ROBAYO rubricó los mismos como coarrendataria obligándose solidariamente para con los arrendadores durante el término de vigencia de dichos contratos.

Conforme los hechos de la demanda, la responsabilidad civil que reclama la parte actora lo es respecto de los aludidos contratos, pues fue en virtud de estos que el extremo demandado al parecer le ocasionó daño al predio objeto del convenio.

Se ha definido la **LEGITIMACION EN LA CAUSA** como la calidad radicada en determinada persona para demandar o ser demandada por ser sujeto de la relación debatida o por ministerio de la ley.

En ese sentido, los demandantes en calidad de arrendadores están llamados a demandar el daño presuntamente causado por parte del extremo demandado en la ejecución de los referidos contratos.

Conforme lo anterior, se procederá a analizar la pretensión de responsabilidad civil contractual.

En el sub-lite se acreditó que MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS y MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS suscribieron, en calidad de arrendadores, varios contratos de arrendamiento con la parte demandada (arrendatarios), respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 118 No. 138 A – 03 de esta ciudad.

Los extremos en la litis coinciden en afirmar que esa relación contractual tuvo lugar desde el 15 de abril de 2009 hasta el 11 de marzo de 2016, data está en que se terminó el último contrato por acuerdo entre las partes, según se desprende del acta de conciliación allegada a folios 105 a 107 cd-1, artículo primero, en donde manifestaron **"Las partes comparecientes, los señores MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS y MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS, en su calidad de Arrendadores, y la sociedad SARGO LTDA, legalmente representada por la señora JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO, en su calidad de Arrendataria, acuerdan la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ellas sobre el inmueble ubicado en la Carrera 118 No. 138 A – 03 de la ciudad de Bogotá, el día 11 de Marzo de 2016..."**.

En dicho acuerdo, el que fue efectuado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el 3 de marzo de 2016 suscrito por los extremos, éstos acordaron **"ARTICULO QUINTO: Las partes comparecientes convienen que para la restitución del inmueble pactada, cada una de las partes designará un técnico para que realicen un presupuesto de los trabajos de reparación que requiere el inmueble, y con base en sus dictámenes sobre el particular, establecerán la suma que la sociedad SARGO LTDA, debe reconocer y pagar a favor de los señores MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS y MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS..."**, documento que no fue tachado ni desvirtuado por la parte demandada.

Conforme lo anterior, fácil es colegir que SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO aceptaron que el bien inmueble objeto de los contratos de arrendamientos requería de reparación al momento de su

entrega, reconociendo así su responsabilidad por el deterioro que pudiese haber presentado, postergándose su cuantificación a la presentación de avalúos por las partes, esto último sin ser acreditado.

Conforme lo prevé el art. 1997 del C.C. una de las obligaciones del arrendatario es emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y faltado a este compromiso **"...responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro"**.

Por su parte, el art. 1998 ídem establece que **"El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes, o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc."**

De otro lado, acorde a la cláusula sexta del último contrato de arrendamiento suscrito por las partes y que obra a folios 38 a 43 cd-1 los arrendatarios se obligaron **"...a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que causen por hechos de él o de sus dependientes"**, y a cargo de los arrendadores se estipularon **"las reparaciones necesarias al inmueble arrendado"**(fl. 39 cd-1).

En la cláusula décima del convenio se estipuló **"LOS ARRENDADORES se obligan a entregar al ARRENDATARIO (...), junto con los elementos que lo integran en buen estado de conservación"** (subraya el despacho).

Así las cosas, al haber aceptado SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO en la conciliación antes referida que el inmueble objeto de los contratos de arrendamiento requería de reparación antes de su entrega a los demandantes con ocasión a la terminación del contrato, se encuentra probado por parte del extremo demandado el incumplimiento a lo estipulado en dicho convenio, en cuanto a las reparaciones locativas a su cargo.

El art. 1616 del C.C. prevé **"Si no se puede imputar dolo al deudor, sólo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento"**, es decir, que solo cuando se encuentra probado la existencia de dolo en el que se incluye la culpa grave por equivaler a dolo (art. 63 ídem), por parte de quien incumplió, permite una indemnización integral, en los demás casos no es posible dar aplicación al art. 16 de la ley 446 de 1998.

Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia C-1008/10 preceptuó **"De acuerdo con esta última norma, en todo proceso que se surta ante la administración de justicia, la valoración del daño debe atender al principio de reparación integral. No obstante, este precepto no puede interpretarse de manera aislada dentro del ordenamiento jurídico. Es preciso incorporarlo con criterio sistemático, poniéndolo en relación con los demás principios que rigen la materia contractual como la equidad, la autonomía de la voluntad, y la orientación subjetivista de la responsabilidad contractual. De este modo, el legislador dentro del ámbito de su potestad de configuración bien puede limitar la indemnización a ciertos perjuicios o establecer determinados parámetros objetivos o subjetivos, basado en criterios de equidad y de justicia contractual"**

(...)

Del mismo modo, no encuentra la Corte que se presente vulneración al derecho de acceso material a la administración de justicia (228 y 229 C.P.), toda vez que, con dolo o sin él, el contratante cumplido puede acudir a la justicia con el

objeto de lograr que le satisfagan la obligación primaria adquirida y los perjuicios que podían ser razonablemente previstos al tiempo de la celebración del negocio jurídico. La limitación relativa a los perjuicios no previsibles, en los eventos en que no media dolo, no representa un quebranto a su derecho a la tutela resarcitoria, comoquiera que se trata de una restricción que se encuentra justificada en criterios de equidad y de justicia contractual.

En el sub-lite los demandantes argumentan su reclamación de perjuicios materiales, en el daño ocasionado al bien objeto de contrato de arrendamiento por parte de los arrendatarios, cuantificando los mismos en la suma de \$104.229.816,00 como daño emergente y \$9.918.000,00 como lucro cesante; frente a la reclamación del perjuicio moral, la fundaron en la aflicción y padecimiento de orden psíquico que les ocasionó el daño al inmueble arrendado, así como la pérdida de la tranquilidad, ya que el producto del arriendo era usado para su sustento y el de su familia.

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia del 18 de junio de 2019, Magistrado Ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA, radicado No. 05360-31-03-002-2014-00472-01, señaló “**2.1.2. Ahora, para que el contratante cumplido pueda desplegar las facultades antedichas, incluida la de la indemnización de perjuicios, debe acreditar: (i) existencia de un contrato válidamente celebrado; (ii) incumplimiento de una o más obligaciones contractuales imputable al deudor por dolo o culpa; (iii) un daño o perjuicio; y (iv) vínculo de causalidad entre aquel y este último requisito**” (subraya el despacho).

Lo anterior, quiere decir que al pretender los demandantes reclamar indemnización por perjuicios materiales y morales, debe estar plenamente demostrado en el plenario que el contratante incumplido **(i)** actuó con dolo o con culpa grave, **(ii)** el daño o perjuicio y **(iii)** la relación de causalidad entre estos.

El inciso 2º, art. 63 del C.C. preceptúa “***Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materia civil equivale al dolo.***”

Conforme lo analizado, se evidenció que el extremo demandado en la conciliación efectuada con los demandantes y que obra a folios 105 a 107 cd-1, aceptó que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento necesitaba una reparación, supeditando el valor a reconocer y pagar por dicho concepto a los arrendadores – demandantes (fl. 106 cd-1), a la elaboración de dictámenes por cada una de las partes sobre el particular, sin que se acreditara el cumplimiento de dicha carga.

De lo anterior, se denota una negligencia grave por parte de SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO en el cumplimiento de una de la obligación adquiridas en el último contrato de arrendamiento, la relacionada con la entrega del bien a los arrendadores en buen estado de conservación, ya que dicha parte aceptó en la conciliación antes referida, se estableciera una suma por concepto de reparación a favor de los demandantes.

Colíjase, que el actuar de las demandadas lo fue con culpa, por lo que, con apoyo a los preceptos antes anotados, se analizará la reclamación de perjuicios por parte de los demandantes MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS y MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS.

La parte actora pretende le sean reconocidos los perjuicios materiales con ocasión a los daños causados al inmueble objeto del contrato de

arrendamiento, los que cuantificó en \$104.229.816,00 como daño emergente y \$9.918.000,00 como lucro cesante.

Frente al valor por daño emergente afirmó que proviene del daño al primer, segundo y tercer piso del predio, así como a los salones, corredores, paredes, techos, vidrios y división de aluminio.

El lucro cesante lo estimaron por el lapso que los demandantes dejaron de percibir los cánones de arrendamiento sobre el inmueble.

La parte actora efectuó a folio 143 cd-1 (*reforma demanda*), el juramento estimatorio conforme el art. 206 del C.G.P., estimación que valga decir no fue objetada por el extremo demandado.

Si bien es cierto, el inciso 1º, art. 206 del C.G.P. prevé que el **“...juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”**, circunstancia que se presenta en el sub-lite, no lo es menos, que, en todo caso, el despacho procederá a efectuar el análisis que corresponde para determinar si la parte actora probó los perjuicios reclamados.

Lo anterior, teniendo en cuenta que como se advirtió en precedencia, uno de los elementos para la configuración de una responsabilidad civil contractual es la existencia del daño o perjuicio.

Al respecto el Tribunal Superior de Pereira – Sala de Decisión Civil Familia, en providencia calendada 30 de agosto de 2018, Magistrado Ponente: EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS, expediente No. 66170-31-03-004-2015-00286-01, señaló:

"Como se sabe, acreditar el daño es comprobar el detrimento, menoscabo o deterioro económico que sobrevino a la "víctima" quien pretende el respectivo resarcimiento, es decir, que su patrimonio tuvo una "pérdida", como quiera que se presentó una disminución en sus activos patrimoniales o debió hacer erogaciones o adquirir pasivos para contrarrestar el hecho dañoso o sus efectos (daño emergente) o que dejó de percibir una "ganancia o provecho" que, de manera cierta, esperaba (lucro cesante), o con algunas probabilidades de lograrlo (pérdida de oportunidad).

Comprobar el quantum, requiere que previamente se haya establecido el perjuicio, propiamente dicho, por lo que comporta establecer en cifras concretas su dimensión económica, esto es, determinar a cuánto trascendió la pérdida o erogación que debió realizar el damnificado o concretar la cuantía de la ganancia o provecho que dejó de ingresar a su patrimonio.

Entonces, una cosa es la existencia o no del perjuicio, y otra la cuantía del mismo; en efecto, lo importante para que el daño sea considerado como cierto no es que se pueda acreditar su cuantía, sino que se pueda acreditar su existencia, porque la falta de acreditación, se itera, conduciría a colegir la insatisfacción de un elemento estructural de la responsabilidad civil –el daño-y, por ende, el fracaso de la correlativa pretensión indemnizatoria.

24. Ahora, del juramento estimatorio, bien se dice es sucedáneo de la prueba de su monto, mientras no haya sido objetada su cuantía, en la forma como lo establece el artículo 206 del C.G.P., más no de su existencia" (subraya el despacho).

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil, en providencia SC876-2018 del 23 de marzo de 2018, Magistrado Ponente: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, radicado No. 11001-31-03-017-2012-00624-01, precisó *“aunque en la demanda se hizo el juramento estimatorio, tal acto no relevaba a los actores de acreditar la existencia del perjuicio. La prueba del incumplimiento y del menoscabo derivado del mismo era necesaria para la estimación de las pretensiones. Incluso, el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso establece una sanción al litigante «...en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios...», ello con el condicionamiento establecido por la Corte Constitucional en la sentencia C-157 de 2013”*

En cuanto al daño emergente reclamado por los demandantes se tiene que, según el libelo demandatorio, este se funda expresamente en el daño atribuido a *“salones, corredores, paredes, techos, ventanería, vidrios y división de aluminio”* del primer, segundo y tercer piso del bien inmueble.

En el interrogatorio de parte que absolvió la demandante **MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS** (minuto 43:15 videograbación I), manifestó que en el año 2009 le arrendó a la demandada un inmueble, contrato que se renovaba cada año, que para el año 2016 al haberse atrasado en los cánones de arrendamiento le solicitó la entrega del predio y, en vista de ello elevó ante la Cámara de Comercio petición de una conciliación en derecho; que cuando le entregó en arrendamiento el inmueble a las demandadas éste contaba con oficinas nuevas, cocina, alarmas, etc.; que al ver que estaba totalmente destruido la señora JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO se comprometió a pagarle los cánones de arrendamiento y la cláusula penal por entregar antes de tiempo, sumado a esto, en la conciliación también se consignó que la demandada se comprometía a arreglar el inmueble y que las partes conseguirían un maestro de obra para determinar los arreglos que debían efectuarse.

Arguyó que de acuerdo a lo estipulado en la conciliación le llevó al extremo demandado la cotización que daba más o menos \$80.000.000,00, empero, aquella no estuvo de acuerdo, por lo que no hubo entrega formal del predio.

Dijo que los daños del inmueble a la fecha de terminación del contrato consistían en destrucción de cocina integral la que tenía un mesón en acero inoxidable, así como de oficina grande con sus puertas, elementos que no aparecieron, también destrucción de aviso luminoso, pisos, espejos, 8 baños (sin tapas y vencidos) y reja de la terraza, alarmas y cortinas de lujo.

Afirmó que según la conciliación las partes quedaron condicionadas para que cada una entregara la cotización; que posteriormente firmó nuevo contrato de arrendamiento sobre el bien con “Tostao” desde el 16 de agosto de 2016, por lo que los arreglos que efectuó fueron sobre la parte del bien que tenía que dejar funcional, como por ejemplo la luz.

Por su parte, el actor **MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS** (minuto 1:05:20 videograbación I) en el interrogatorio de parte expuso que junto con la señora MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS firmaron como arrendadores un contrato de arrendamiento con el extremo demandado sobre el inmueble señalado en la demanda, siendo este destruido, ya que desaparecieron una

oficina, así como un aviso de 12 metros iluminado, pisos, paredes, dañaron la cocina (lavaplatos), los baños, etc, por lo que en la Cámara de Comercio se hizo una conciliación donde las partes se comprometieron a llevar cada una, una cotización, lo que no cumplió la señora JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO.

Refirió que en ese acuerdo tanto demandantes como demandados se quedaron con un juego de llaves del inmueble, a fin de que pudiesen efectuar las cotizaciones, que él facultó a la demandante MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS para hacer una cotización, quien llevó un perito para tal efecto.

Por su parte, el extremo demandado **SARGO LTDA y JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO**, ésta última quien actúa en nombre propio y como representante legal de la sociedad (minuto 14:50 videograbación I) manifestó que desde que recibieron el inmueble le efectuaron mantenimiento estando en perfecto estado, que año tras años se fue prorrogando el contrato sin tener ningún problema de esa índole, pues al ser una institución educativa tenían visitas de la Secretaría de Educación, por lo tanto si la planta física hubiese estado en mal estado no hubiese sido apta para realizar el contrato, que el inmueble lo destinaban a un salón de música y en la parte de arriba un salón de danzas donde habían espejos, eran áreas que no estaban con salones de clase.

Afirmó que cuando recibió el inmueble se encontraba en buen estado, que lo pintaron para hacerle entrega física a los demandantes, sin embargo, ellos no acudieron, por lo que a través de la Cámara de Comercio le hicieron citación, en donde llegaron a un acuerdo pagándole a los demandantes la suma de \$22.000.000.00 por entregarlo antes de la terminación del contrato, entregándoles formalmente las llaves; que también acordaron una visita técnica para revisar algún arreglo locativo, empero, los demandantes no aparecieron.

Adujo que les entregó a los actores el inmueble en buenas condiciones, pues lo pintó para tal fin, que efectuaban reparaciones al bien en la vigencia del contrato como pintura y arreglo de las llaves de los baños, es decir, cosas sencillas.

Afirmó que respecto de lo consignado en el art. 5º de la conciliación efectuada con los demandantes ante la Cámara de Comercio, ellos cumplieron yendo al inmueble con un técnico, sin embargo, no hubo lugar a cotización ni nada porque los demandantes no se hicieron presentes, además, porque la planta física se encontraba en buen estado.

Adujo que según la conciliación se pactó que la entrega del bien por parte del extremo demandado a los demandantes sería el 11 de marzo de 2016, empero, éstos luego solicitaron que fuera el 9 del mismo mes y año, día en que iban a revisar el inmueble con la administradora y empleado de mantenimiento de la institución educativa, que no hicieron ninguna cotización porque la planta física estaba en buen estado.

A folios 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 cd-1 se allegaron unas cotizaciones respecto de vidrios, división modular, puertas, puesto gerencia en formica, sillas, alarmas, elementos varios para reparaciones locativas, caja de luz y mano de obra.

Del acervo probatorio antes referido, no se desprende con certeza cuales fueron los arreglos que tuvieron que asumir de su pecunio los demandantes para dejar el bien en buenas condiciones.

Nótese, que dicha parte no adosó algún medio de prueba que diera cuenta de las reparaciones que efectivamente realizaron, pues si bien allegaron unas cotizaciones, no demostraron qué elementos en realidad fueron adquiridos, qué servicios contrataron para el efecto y, a cuánto ascendió el valor de cada uno de ellos.

Obsérvese que la demandante MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS manifestó en el interrogatorio de parte que los arreglos que efectuó fueron sobre la parte del bien que tenía que dejar funcional para con posterioridad arrendárselo a "TOSTAO", sin acreditar cuáles fueron esos arreglos.

Las cotizaciones dan cuenta de: vidrios, división modular, puertas, puesto gerencia en formica, sillas, alarmas, elementos varios para reparaciones locativas, caja de luz y mano de obra, empero, los demandantes no acreditaron haber adquirido y realizado los mismos.

Obsérvese que la actora MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS dijo en el interrogatorio de parte tener en su poder las facturas de los arreglos que le hizo al bien, sin embargo, no las aportó al plenario.

Tampoco probó la parte actora haberle entregado al extremo demandado el dictamen que acordaron realizarían para determinar el valor de las reparaciones que debían efectuársele al bien.

Sumado a lo anterior, los demandantes no aportaron el inventario del bien al momento en que suscribían cada uno de los contratos de arrendamiento, a fin de determinarse el estado de este para la vigencia de cada contrato.

En lo referente al lucro cesante, no probaron los demandantes su causación, ya que, si bien lo argumentan en el hecho de no haber recibido los cánones de arrendamiento, no arrimaron ninguna prueba que diera cuenta desde la fecha en que dicen le arrendaron el bien a "TOSTAO".

En ese sentido, se negará el reconocimiento de perjuicios materiales pretendido por la parte actora, pues no se probó su causación.

La testigo **YANIN PATRICIA ARIAS** (minuto 03:36 videograbación II) dijo ser la directora administrativa y financiera del Colegio Pedagógico Dulce María que es de propiedad de las señoras JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO y JAZMIN GONZALEZ – SARGO LTDA desde el 1º de agosto de 2010, declaró conocer que SARGO LTDA tenía arrendado el inmueble de propiedad de los demandantes desde el año 2009 hasta diciembre de 2015, que cuando el predio fue solicitado por los demandantes a éste se le realizó el mantenimiento para la entrega, pero en el mes de diciembre los propietarios no aparecieron; que en enero de 2016 se les solicitó a los arrendadores nuevamente para la entrega sin obtener respuesta alguna, por lo que se les citó ante la Cámara de Comercio.

Sostuvo que en el acta de conciliación se les entregó el inmueble con sus llaves; que en vigencia del contrato de arrendamiento en el primer piso se guardaban los instrumentos de la banda musical, en el segundo y tercero tenían bodegas, espacio al que accedían la parte administrativa y los señores de mantenimiento; al primer piso ingresaba el profesor de la banda y estudiantes a sacar los instrumentos.

Afirmó que al momento de la entrega del inmueble éste se encontraba en buen estado, ya que lo mandaron a pintar por un costo de \$4.500.000.00, contratando al señor Waldo quien no es empleado de la empresa; que cuando le entregaron el bien al extremo demandado se mandó a comprar una cocina nueva.

Contó que el colegio tiene un plan de mantenimientos locativos cada tres meses por las visitas de la Secretaría de Educación, consistente en pintura, buen estado vidrios, buena iluminación y buen mantenimiento de los baños; ella iba una vez a la semana, la última vez fue en marzo de 2016 para poder hacer la entrega.

Indicó que en la Cámara de Comercio los demandantes solicitaron hacer una visita por ambas partes del predio, lo que aceptaron las demandadas, que la testigo fue con el señor de mantenimiento Waldo, más sin embargo no pudieron ingresar al bien, porque no asistieron.

Señaló que ella autorizó la compra de una cocina integral para el inmueble en diciembre de 2015, pues, se decía que el predio tenía una cocina, pero no se encontró.

WBALDO PANCHE (minuto 29:50 videograbación II) manifestó que trabajaba con la señora JACQUELINE AMELIA SARMIENTO ROBAYO desde hace 30 años en calidad de contratista independiente, todo lo relacionado con construcción, pintura, etc.; que la referida señora desde el año 2009 lo contrataba para hacerle mantenimiento al inmueble, el cual tenían como bodega, cada cuatro o cinco meses, que cuando fue la primera vez estaba como para pintar, había tres salones, en cada piso uno, que siempre lo conoció como bodega, guardaban allí instrumentos y pupitres; que la última vez que acudió al predio fue en diciembre de 2015 y el inmueble estaba en buen estado.

Afirmó que la mayoría de las veces iba a pintar el inmueble y a realizar algún cambio que se necesitara, que todo el tiempo se mantenía bien como se recibió al inicio del contrato de arrendamiento; que había una estufa en la cocina, la que se retiró hacía el año 2009, en el año 2015 reemplazaron el mesón de la cocina.

Dijo que el inmueble cuenta con tres baños, en cada piso uno, siempre lo llamaban a pintar y a revisarlos, que los salones eran para bodega donde guardaban material del colegio.

HECTOR ALFONSO ROJAS FLORES (minuto 47:06 videograbación II) dijo trabajar con SARGO LTDA como conductor de ruta y mensajero, que lleva 16 años laborando con la empresa; que le consta las condiciones en que se recibió el bien objeto del contrato de arrendamiento, el que al finalizar dicho contrato se entregó en mejores condiciones; que cuando el terminaba la ruta escolar hacía mantenimiento, llevaba cosas que se guardaban allá, en el primer piso elementos de banda y en los otros materiales del colegio.

Señaló que él iba de dos a tres veces por semana, que los niños iban muy esporádicamente a la sede; que en el primer piso practicaban danza; que el inmueble consta de 3 pisos y una terraza estando en regular estado, por lo que la demandada le hacía mantenimiento pintando, cambiando lámparas, mirar fugas de agua, etc., con ocasión a las visitas de la Secretaría de Educación; que el inmueble cuenta con dos baños por piso; que el extremo demandado en el año 2015 compró una cocina y la instaló en el predio.

Que el señor Waldo Panche trabaja con el colegio en mantenimiento; que el inmueble no funcionó como colegio, pues, era bodega; esporádicamente practicaban los niños de danzas. Que el aviso que tenía el inmueble fue retirado por las directivas, porque no servía, razón por la cual se botó.

El apoderado judicial de los demandantes (minuto 01:00 videograbación II), tachó por parcialidad a los anteriores testigos, por ser dependientes del extremo demandado y tener subordinación, además por el tiempo que llevan trabajando con dicha parte.

De conformidad con el art. 211 del C.G.P. "***Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas***", según lo indicaron dichos testigos son empleados del extremo demandado.

Para el presente caso los testigos **YANIN PATRICIA ARIAS, WBALDO PANCHE y HECTOR ALFONSO ROJAS FLORES** se encuentran en circunstancia que afecta la credibilidad e imparcialidad de su declaración, en razón al vínculo laboral o contractual que tienen con la parte demandada, pues manifestaron laborar para la sociedad SARGO LTDA, siendo su representante legal la demandada JACQUELINE AMELIO SARMIENTO ROBAYO, más aún si se tiene en cuenta el largo tiempo que llevan trabajando allí, según sus propios relatos.

En casos como este, dada la escasa credibilidad de los testigos consagrada por la ley, su declaración por sí sola es insuficiente para llevar certeza respecto a la ocurrencia del hecho narrado, razón por la cual se declarará fundada la tacha.

De otro lado, los demandantes basan su reclamación de perjuicios morales en la aflicción y padecimiento de orden psíquico que les ocasionó el daño al inmueble arrendado, así como la pérdida de la tranquilidad, ya que el producto del arriendo era usado para su sustento y el de su familia, empero, **ninguna prueba aportó al plenario que diera cuenta de su dicho.**

Así las cosas, **MARIA EUGENIA CARDENAS CONTRERAS y MIGUEL ANGEL ORTIZ SALAS** no demostraron el daño y, el vínculo de causalidad entre el incumplimiento contractual del extremo demandado por culpa y el perjuicio reclamado, razón por la cual se negará las pretensiones de la demanda.

Nótese que la carga de probar la ocurrencia del daño y la relación de causalidad corresponde al perjudicado, conforme a la regla general contemplada en el artículo 167 del C.G.P.

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas por el extremo demandado, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones.

Como bien lo enseña el doctor **HERNANDO DEVIS ECHANDIA**, en su texto **COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, TOMO I, PAGINA 460**, "*En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas.*"

Se condenará a los demandantes a pagar al extremo demandado las costas procesales (art. 365 numeral 5° del C.G.P.), y se dispondrá la práctica de la liquidación de estas.

DECISION:

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de LA REPUBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR la pretensión de la demanda, por las razones expresadas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: DECLARAR próspera la tacha de imparcialidad presentada por el apoderado judicial de la parte actora respecto de los testigos **YANIN PATRICIA ARIAS, WBALDO PANCHE y HECTOR ALFONSO ROJAS FLORES**, por lo indicado en la parte motiva.

TERCERO: Condenar a la parte actora a pagar a favor del extremo demandado las costas procesales. Tásense, fíjese como agencias en derecho la suma de **\$3.500.000=.**

CUARTO: Una vez cumplido lo anterior **ARCHIVENSEN** las presentes diligencias.

QUINTO: ADVERTIR que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, párrafo segundo).

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO

Juez

MCh.

Firmado Por:

**Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Civil 012
Juzgado De Circuito
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:

**e979b02bbfc3789c73b3215d491214350b2b545a9ea88446bdc71c2
f219d2bee**

Documento generado en 03/09/2021 08:18:53 PM

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