



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO**

Carrera 10 No. 14-33 piso 15 - Edificio Hernando Morales

J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Asunto: DECLARATIVO – PERTENENCIA  
Demandante: ALDEMAR GUZMÁN ARROYO  
Demandado: ÁLVARO LUNA MORALES y OTROS  
Radicado: 1100131030480200032600  
Providencia: RESUELVE PETICIONES VARIAS

En atención al devenir procesal y conforme a las solicitudes obrantes al interior del proceso, se DISPONE:

1. No tener en cuenta la contestación realizada por el apoderado los demandados, toda vez que estos fueron debidamente notificados, y dentro de la oportunidad legal guardaron silencio.

2. Reconocer al togado EDWIN ALEXANDER BAUTISTA DÍAZ como mandatario jurídico de los demandados Gustavo y Álvaro Luna Morales, en los términos del poder conferido.

3. Reconocer a la abogada YAZMÍN ROCHA CALDERÓN como nueva apoderada judicial del extremo actor, para los fines del mandato otorgado.

4. Exhortar al abogado CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS, quien fuera designado como curador ad litem de las personas indeterminadas, a efecto de que se notifique del auto admisorio.

Por Secretaria comuníquese inmediatamente la designación y déjense las constancias de rigor en el expediente.

**NOTIFÍQUESE,**

El Juez,

**ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO**

Carrera 10 No. 14-33 piso 15 Edificio Hernando Morales Molina  
J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Radicación: 1100140030222020040401  
Proceso: DECLARATIVO  
Demandante: JOSÉ HONORIO CUCHIA RODRÍGUEZ  
Demandado: CONSORCIO BLACK AND WHITE  
ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS S.A.S.  
Providencia: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Se decide el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia proferida en audiencia celebrada el 26 de octubre de 2011 por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bogotá D.C., dentro del proceso del epígrafe.

### **I. ANTECEDENTES**

De forma concreta, se tiene que el demandante en su condición de arrendador cedió el contrato de arrendamiento del bien raíz ubicado en la carrera 25 No. 65 – 26 de esta ciudad, a la demandada para que esta administrara el inmueble y siguiera cobrando los cánones a favor del arrendador, para tal fin el celebró el contrato pertinente el 04 de mayo de 2017; se indicó de igual forma que la sociedad demandada incumplió con la obligación de pagar los arrendamientos causados entre el mes de julio de 2017 hasta el mes de enero de 2019, según dicha sociedad porque el arrendatario no canceló tales estipendios; y que el predio fue recuperado por el aquí demandante a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contratando un abogado para ello.

Bajo ese contexto, se solicitaron como pretensiones: (i) Los cánones dejados de percibir en cuantía total de \$26.537.000 M/Cte.; (ii) Daño emergente tasado en \$2.984.348 M/Cte. que corresponden a los gastos sufragados por el proceso de restitución de inmueble arrendado, \$887.642 M/Cte. por los intereses sobre la anterior suma, \$8.856.554 M/Cte. que corresponde al 30% del valor adeudado al demandante; y (iii) por las costas del proceso.

El extremo pasivo al contestar la demanda se pronunció sobre los hechos, se opuso a las pretensiones y planteó como excepciones: “COBRO DE LO NO DEBIDO” y “TEMERIDAD Y MALA FE”, las que sustentó sucintamente, de un lado, en que, con ocasión a la falta de legitimación por parte del demandante al no existir estipulación expresa que así lo consagre en contrato de cesión de derechos o en otra prueba documental; y del otro, en que se hizo un juramento estimatorio sin sustento factico y jurídico que lo justifique, siendo temerario y de mala fe al cobrar obligaciones que tiene otra vía judicial para ello.

El proceso recibió el trámite de ley, y posteriormente decidió de fondo el litigio, providencia que fue objeto del recurso que ahora se atiende.

### **Decisión Impugnada**

El *a quo*, el 26 de octubre de 2011, previas las consideraciones que reflexionó pertinentes, dispuso: (i) Desestimar la totalidad de las excepciones de mérito presentadas; (ii) Declarar civil y contractualmente responsable al Consorcio Black And White Administración de Condominios S.A.S. por los daños y perjuicios ocasionados al señor José Honorio Cuchía Rodríguez; (iii) Condenar a la demandada civilmente responsable de los daños y perjuicios causados al demandante, así: (a) La suma de \$24.427.500 M/Cte. por concepto de los cánones de arrendamiento dejados de percibir; (b) La suma de \$2.484.348 M/Cte. por concepto de los honorarios que le canceló al abogado Luis Antonio Orjuela Morales; (c) La suma de \$500.000 M/Cte. por concepto de los gastos judiciales cancelados a la parte demandada; (iv) Negó el resto de pretensiones solicitadas (canon del mes de enero de 2019, intereses moratorios, y el 30% del valor adeudado); (v) Condenó en costas al extremo pasivo, y (vi) Concedió en el efecto devolutivo el recurso de apelación interpuesto por el extremo demandado contra esa decisión.

### **Recurso de Apelación**

Señaló concretamente el apoderado de la demandada, que no se establece la posición de garante y obligada de la demandada para que se haga cargo de las obligaciones incumplidas por el arrendatario, en favor del cedente de los derechos; que además, el contrato de cesión tiene inmersa la condición de notificación que exige el artículo 1960 del Código Civil, por ende esa cesión no se perfeccionó conforme establecido en la cláusula vigésimo segunda, pues el demandante no cumplió con tal carga, ni se observa prueba alguna al respecto.

Refirió, que el contrato de administración suscrito entre las partes aquí contendientes, contiene una serie de obligaciones, entre ellas

se acordó la entrega del inmueble desocupado con la finalidad que sea el administrador el llamado a promocionar el bien inmueble y le pueda exigir a los arrendatarios las obligaciones que asumiría el administrador respecto del propietario; ello aunado, a que se requería la notificación por parte del arrendador inicial José Honorio Cuchia Rodríguez al arrendatario Carlos Arturo Gamba, lo cual tampoco se realizó, al mismo tiempo, el inmueble no estaba al día sobre el pago de servicios públicos, y que tampoco está demostrado que el demandante haya cumplido con sus obligaciones a favor de la agencia inmobiliaria, que se debe tener en cuenta la jurisprudencia que se ha emitido frente al incumplimiento de ambas partes.

Expuso, que en este caso las obligaciones pretendidas estaban a cargo de un tercero, el arrendador Carlos Arturo Gamba, sin embargo, el demandante en su condición de cedente abandono las obligaciones a su cargo y por tanto es garante de los derechos que transfiere (art. 890 del C.Co.)

Adujo, que con la última cesión realizada el 25 de febrero de 2019, se estableció que la facultad de cobrar cánones y demandar la restitución del inmueble recaía sobre el aquí demandante, liberando a la sociedad demandada de dicha obligación, por tanto, los efectos del contrato de administración quedaron sin efectos jurídicos a partir de esa fecha (art. 1501 C.C.); que igualmente el aquí demandante aceptó que culminó cualquier relación contractual para con la agencia administradora.

Argumentó, que tampoco se observó lo dispuesto por la ley, esto era, notificar la cesión del contrato de arrendamiento al arrendatario, omisión que no fue subsanada, y que no fue tenida en cuenta por el a quo al momento de dictar la sentencia, es decir, no se tuvieron en cuenta los requisitos formales establecidos por la ley para la eficacia de la cesión realizada previstas por los artículos 1959 y siguientes del Código Civil, al respecto se debe tener en cuenta la jurisprudencia que se ha producido fuerte al particular.

Declaró de forma final, que no se dan los presupuestos de la responsabilidad civil contractual (relación contractual, incumplimiento, producción real del daño, y el nexo de causalidad), pues el demandante al absolver su interrogatorio confesó el incumplimiento del contrato de administración al indicar que él cobraba directamente los cánones, sin tener en cuenta que la administradora del bien era la demandada.

## II. CONSIDERACIONES

Como los llamados presupuestos procesales no merecen reparo alguno y tampoco se observa irregularidad que tipifique causa de nulidad procesal e imponga la invalidez de lo actuado, es decir, el debido proceso se ha cumplido a cabalidad, procedente es proferir sentencia de segunda instancia resolviendo el recurso de apelación interpuesto por el impugnante contra el fallo de primera instancia, de cara a los puntos de inconformidad.

Pretende el extremo apelante, la revocatoria de la sentencia de primer grado y que en su lugar se nieguen las pretensiones elevadas en la demanda principal, para lo cual expuso los reparos compendiados en el acápite que antecede

Para abordar el tema bajo estudio y de cara a los argumentos expuestos por la parte demandada en su condición de apelante, corresponde señalar que las obligaciones contractuales se rigen por lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Por ende, es importante identificar las obligaciones que cada parte está sometida a cumplir, pues el objetivo de todo negocio jurídico es que produzca los efectos para los cuales han sido celebrados, de manera que, ante el incumplimiento de lo acordado, la parte cumplida tiene la posibilidad de exigir el cumplimiento de quien ha retardado su deber, o la aniquilación del contrato con el reconocimiento de los perjuicios que se hayan causado<sup>1</sup>.

Ahora, para la prosperidad de la acción es necesario verificar si se encuentran demostrados los presupuestos exigidos por la ley, tales como a) el incumplimiento de un deber contractual, b) el daño, entendido como la lesión o el menoscabo que ha sufrido el actor en su patrimonio y, c) el nexo causal entre el incumplimiento y el daño causado.

En el asunto bajo análisis, se observa que el demandante finca sus pretensiones en incumplimientos de su contraparte, quien en su condición de administradora no canceló los cánones de arrendamiento causados entre el mes de julio de 2017 hasta el mes de enero de 2019, originados de la cesión del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 25 No. 65 – 26 de esta ciudad.

---

<sup>1</sup>ARTICULO 1546 Código Civil: En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

## **1. Problema jurídico**

El thema decidendum, en asuntos como el que nos ocupa gira en torno a ¿Si es viable revocar la decisión adoptada por el a quo, la cual desestimó las defensas enervadas por el extremo pasivo y acogió de forma parcial las pretensiones incoadas por el extremo actor, al considerar que se daban los presupuestos legales para acceder a la prosperidad de estas?

## **2. Tesis que defenderá el Despacho**

La tesis que sostendrá el despacho es negativa de cara a los argumentos planteados por el extremo apelante, toda vez que se confirmará la decisión de primera instancia con el argumento central, de que en efecto las defensas planteadas por el extremo pasivo no tienen asidero jurídico, asimismo, tampoco tienen apoyo probatorio que evidencie su capacidad para extinguir las pretensiones de la demanda.

## **3. Premisa normativas y jurisprudenciales**

Para resolver el recurso de alzada, y de cara a los reparos concretos efectuados, se deben hacer las siguientes precisiones:

**3.1.** El Código Civil en el artículo 1505 regula los efectos de la representación, para ello dispone: *“Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.”*

Al mismo tiempo, el artículo 2142, norma que: *“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.”*

Igualmente, en el artículo 2150, regula que *“El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato. Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes.”*

Asimismo, el artículo 2155, prevé que: *“El mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo. Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado. Por el contrario, si el mandatario ha manifestado repugnancia al encargo, y se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga.”*

Al respecto la jurisprudencia ha dicho que: *“Cuando es representativo, el mandatario actúa en nombre, por cuenta y riesgo del mandante, invocando, dando a conocer o haciendo cognoscible esta condición (contemplatio domini), los efectos jurídicos del acto o negocio jurídico celebrado, concluido o ejecutado dentro de los precisos límites, facultades y atribuciones otorgadas en el poder (procura), tanto inter partes cuanto respecto de terceros, recaen en forma directa e inmediata sobre el patrimonio del dominus, titular exclusivo de los derechos y sujeto único de las obligaciones, por ende, de las acciones y pretensiones inherentes, como si hubiera actuado e intervenido directa y personalmente.”*<sup>2</sup>

**3.2.** Por otro lado, esa misma Codificación, el artículo 1959, dispone que: *“La cesión de un crédito, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Pero si el crédito que se cede no consta en documento, la cesión puede hacerse otorgándose uno por el cedente al cesionario, y en este caso la notificación de que trata el artículo 1961 debe hacerse con exhibición de dicho documento.”*

El artículo 1960, establece, que: *“La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste.”*; el artículo 1961 dispone que: *“La notificación debe hacerse con exhibición del título, que llevará anotado el traspaso del derecho con la designación del cesionario y bajo la firma del cedente.”*; el artículo 1962 regula que: *“La aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc.”*; el artículo 1963 ordena que: *“No interviniendo la notificación o aceptación sobredichas podrá el deudor pagar al cedente, o embargarse el crédito por acreedores del cedente; y en general, se considerará existir el crédito en manos del cedente respecto del deudor y terceros.”*

#### **4. Caso en concreto**

La semejanza entre la responsabilidad civil contractual con la extracontractual es bastante manifiesta pues en la contractual también encontramos los elementos fundantes de la responsabilidad, es decir, un hecho que causa daño, un daño, un nexo causal y una culpa. A los cuales habría que agregar la existencia de un contrato válido .

Ahora bien, revisada la demanda, sus anexos, así como en su contestación y en el escrito de apelación que ahora se atiende, la responsabilidad civil contractual incoada se originó [según documentación aportada al expediente]:

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 16 de diciembre de 2010, exp. 2005-00181-01.

En el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 No. 65 – 26 de esta ciudad, suscrito 01 de septiembre de 2007 entre el aquí demandante [arrendador] JOSÉ HONORIO RODRÍGUEZ CUCHÍA y el tercero [arrendatario] Carlos Arturo Gamba Campos [Paginas 22 y siguientes, PDF 003, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia]

Dicha relación contractual que fue cedida el 03 de mayo de 2017 por el arrendador a la aquí demandada CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS S.A.S., para tal fin, el 03 de mayo de 2017 [Paginas 31 y siguientes, PDF 003, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia], quienes a su vez constituyeron el 04 de mayo de 2017 un contrato denominado “CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES” respecto del citado predio [Páginas 4 y siguientes, PDF 025, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia].

**4.1.** Bajo el anterior contexto, se debe tener por cierto, que la responsabilidad civil que se debe dilucidar en este caso, no es otra que la contractual derivada del contrato de mandato suscrito entre las partes aquí contenientes, ello conforme a las particularidades que otorgan las normas ya citadas para establecer la naturaleza de dicha convención, las cuales, además, establecen determinadas características que de manera relevante se deben tener en cuenta para su objeto.

**4.2.** Referente a que no se estableció la posición de garante de la demandada y obligada de la demandada para que se hiciese cargo de las obligaciones incumplidas por el arrendatario, en favor del cedente de los derechos.

Se tiene, que al analizar el material probatorio recaudado, y conforme a la normatividad que regula el contrato que da lugar a este asunto, no es otro que el “CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES” [Paginas 31 y siguientes, PDF 003, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia], por ello el debate jurídico se debe centrar en esa negocio jurídico , y no sobre una posición de garante ni sobre la cesión del contrato de arrendamiento, tal como lo pretende el apelante, pues si bien se trata de actos jurídicos que eventualmente tuvieron que ver con los hechos que originaron el citado acuerdo de voluntades, lo puntual es que la demanda, se itera, versó sobre el contrato de mandato.

Por ello lo alegado en base a establecer la posición de garante de la demandada debe excluirse de pronunciamiento, pues quedo claro en la decisión que ahora se revisa [como en esta instancia], que los

perjuicios o menoscabos patrimoniales que aquí se solicitan se apoyan en el referido mandato, no sobre las cesiones del contrato de arrendamiento.

Lo precedente también da al traste con la falta de notificación de la cesión del contrato de arrendamiento, atendiendo que, si bien inicialmente se efectuó la misma, lo cierto es que esta quedó sin efectos frente al contrato de mandato, con el cual se perfeccionó el negocio jurídico existente entre las partes aquí contendientes que no era otro que dar en administración el inmueble arrendado, tal como estipuló en el referido contrato [Páginas 4 y siguientes, PDF 025, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia], aportado por la misma demandada.

Con todo es pertinente precisar, que como bien lo adujo la falladora de primera instancia, al arrendatario Carlos Arturo Gamba Campos se le remitió comunicación por parte de la misma demandada en la cual se le comunicó que: *“el dueño y propietario del inmueble que usted disfruta, y con el ánimo de que usted(es) se sienta(n) bien servido(s) decidió ceder los derechos de administración del inmueble ... A la empresa Inmobiliaria CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS S.A.S.”* (sic), documento suscrito por MARÍA HELENA VARGAS A., representante legal de la demandada.

En la parte final lado derecho de la misiva enunciada con antelación, se observa una nota que dice: *“EL SEÑOR CARLOS GAMBA NO FIRMA LA NOTIFICACIÓN SE LE ENTREGA EL DÍA 05/052017 HORA 9:30 AM.”*

En gracia de discusión, ello evidencia, que la cesión realizada por las partes en litigio, si fue notificada, acto con el cual se subsanó el incumplimiento que alega el apelante frente a la notificación de la cesión realizada.

Lo anotado en los párrafos que anteceden, consta en el Pagina 35, PDF 003, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia, documento con fecha de elaboración el 04 de mayo de 2017; asimismo lo corroboró MARÍA HELENA VARGAS ARIAS, representante legal de la demandada, tal como se verifica en la grabación visible al ítem 035, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia.

Las líneas en precedencia verifican el cumplimiento de la cláusula *“VIGÉSIMO PRIMERO”* del contrato de cesión, que comprende la notificación al arrendatario de la cesión realizada, por ende, frente a este tema no se puede alegar incumplimiento alguno al cedente, aquí demandante.

**4.3.** en lo Relativo a que, las obligaciones pretendidas estaban a cargo del arrendador Carlos Arturo Gamba, y que el arrendador inicial - aquí demandante abandonó las obligaciones a su cargo y por tanto es garante de los derechos que transfiere conforme al artículo 890 del Código de Comercio.

La anterior postura, no tiene aforo frente a lo indicado en los numerales que preceden, sin embargo, debe decirse, en gracia de discusión, que tampoco puede apoyarse en el referido canon, pues el mismo aduce: *“El que cede un contrato se obliga a responder de la existencia y validez del mismo y de sus garantías, pero, salvo estipulación expresa en contrario, no responderá de su cumplimiento por parte del otro contratante y de los garantes.”*, es decir, la norma que lo traduce es que el cedente de una relación contractual responde por la existencia de la misma, así como por su validez y las garantías que avalen el mismo.

No obstante, ello no significa [tal como lo pretende el apelante] que por tal motivo que el cedente deba responder por los derechos que cedió, en otras palabras, no puede asegurarse que el cedente deba responder por las omisiones del cesionario, pues el objeto de la cesión precisamente es transmitir derechos a efecto de que su nuevo tenedor los haga valer a su nombre, pero en este caso ello tampoco aplica, primero, porque la relación contractual cedida existió, así como el objeto de la misma, por ende su validez y eficacia afloran de contera, pues otra cosa no se demostró.

Al mismo tiempo, la insolvencia del arrendatario para cumplir con la cesión efectuada no puede trasladarse al arrendador inicial, ello no lo señala ninguna de las normas civiles o mercantiles aplicables a la cesión de contratos, puesto que que su responsabilidad solo la asume hasta el momento de la cesión, por tanto, una inobservancia futura por parte del arrendatario [tal como aconteció] no es del resorte del cedente inicial, máxime que en este caso la cesión fue total, no parcial. Además, tampoco se estipulo una clausula en ese sentido, para que la responsabilidad endilgada fuera bajo ese cobijo.

Las líneas en precedencia sustentan el cumplimiento de las cláusulas acordadas, y que se relacionan la notificación al arrendatario de la cesión realizada.

**4.4.** Concerniente a que con la última cesión realizada el 25 de febrero de 2019, se estableció entre otras la facultad a la aquí demandante para cobrar cánones, liberando a la sociedad demandada de dicha obligación, y de contera, de seguir administrando dicho inmueble.

Acorde a esa hipótesis es pertinente indicar que ello tampoco tiene asidero, por una potísima pero sencilla razón, pues si bien ello

puede tener lógica de cara a las leyes que regulan el tema; lo cierto es que el aquí demandante volvió a adquirir los derechos sobre el contrato de arrendamiento a partir de esa nueva fecha [25 de febrero de 2019], y las obligaciones que generan los perjuicios reclamados por esta vía se causaron entre el mes de julio de 2017 y el mes de enero de 2019, es decir, antes de esta última cesión.

Bajo ese contexto, el argumento esbozado como sustento de apelación no es de recibo, pues los detrimentos patrimoniales que aquí se pretenden fueron causados durante la vigencia de la administración que sobre el inmueble arrendado se encontraba ejerciendo la demandada CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS S.A.S.

**4.5.** Finalmente, en lo concerniente a que no se dan los presupuestos de la responsabilidad civil contractual, ello toda vez que la parte demandante en el interrogatorio absuelto confesó que había incumplido el contrato de administración, cuando manifestó que él cobraba directamente los cánones, sin tener en cuenta que la administradora del bien era la demandada.

Ese argumento se queda sin sustento alguno, toda vez que al cotejar el interrogatorio absuelto por el aquí demandante JOSÉ HONORIO CUCHIA RODRÍGUEZ, obrante en la grabación visible al ítem 035, Carpetas 001 Cuaderno Principal, 001 Primera Instancia se evidencia que contrario a lo manifestado por el apelante, el demandado no hizo ninguna confesión en cuanto a cobrar directamente los cánones de arrendamiento desplazando a la administradora [acto que se alega como incumplimiento al contrato de mandato].

Obsérvese que la pregunta numero 12 formulada por el apoderado del extremo pasivo atinente a tal aspecto, fue contestada por el demandante [minuto 50:05] contestó que se había empezado a cobrar desde “el año 2019, después de las demandas” que él inició en contra del arrendatario, igualmente informó que no recibió un peso por parte del señor Carlos Gamba, que él salió del inmueble y duro dos años gratis, y que después de que se recuperó el local, el siguió cobrando las rentas del bien arrendado.

Lo anotado, permite inferir, que el demandante no cobró ninguno de los cánones mientras se mantuvo la administración por parte de la sociedad demandada, es decir, tan solo a partir de la última cesión efectuada el 25 de febrero de 2019, procedió a cobrar los cánones de arrendamiento.

En ese orden, se evidencia que el incumplimiento que se le endilga al demandante no fue durante la vigencia de la relación contractual con la sociedad demandada, pues este procedió a cobrar el alquiler

o renta de los locales una vez se le entregó de nuevo la administración de sus inmuebles.

De otro lado, y en cuanto a los presupuestos que se requieren para la viabilidad de esta acción de esta acción, al cotejar todo el material suasorio recaudado se aprecia que confluyen en este asunto, los elementos de la responsabilidad civil contractual, partiendo de la existencia de un contrato valido , siendo ellos:

(i) El incumplimiento de un deber contractual, en este caso se configura, toda vez que la demandada se abstuvo de pagar los cánones de arrendamiento causados y comprendidos entre el mes de julio de 2017 y el mes de enero de 2019, conducta que contraviene la cláusula Quinta del contrato de mandato, en la cual se acordó que: *“LA AGENCIA – MANDATARIA responderá al MANDANTE – PROPIETARIO, por el valor del canon mensual del inmueble que haya recibido ...”*.

(ii) El daño, en el asunto bajo análisis se conforma desde el momento en que el demandante dejó de percibir los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de administración, los cuales fueron cuantificados por el a quo en cuantía total de \$27.411.848,00 M/Cte., sobre los cuales no hubo objeción alguna, suma dineraria que corresponde a la lesión o menoscabo patrimonial que ha sufrido el actor; y

(iii) El nexo causal entre el incumplimiento y el daño causado, también se establece, como quiera que se demostró que quien incumplió la relación contractual y a la vez originó al daño [cuyos perjuicios se procuran resarcir por esta vía] fue la sociedad demandada, circunstancia que tampoco fue objeto de reparo concreto.

Para concluir, es pertinente memorar, que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos, y para el *sub lite*, le correspondía a la parte demandada la comprobación nítida, suficiente y contundente de los supuestos de hecho en que sustentó la contestación a la demanda y las excepciones de fondo planteadas, circunstancia que no ocurrió, atendiendo que además, los argumentos del recurso que ahora se dilucida, tampoco encuadran en las descripciones normativas, que sirven de sustento a sus aspiraciones, incumpliendo con el deber impuesto en los artículos 1757 del Código Civil, 167 del Código General del Proceso.

De lo expuesto se concluye sin lugar que el sustento fáctico invocado por la demandada para pretender la revocatoria de la

sentencia de primera instancia, no tiene vocación de prosperidad; en ese orden, se confirmará la sentencia recurrida y se condenará en costas a la parte apelante.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

**Primero.** Confirmar en su totalidad la sentencia de fecha 26 de octubre de 2011 proferida por el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá D.C., conforme a lo expresado en la parte motiva de ésta providencia.

**Segundo.** Condenar al apelante al pago de las costas de ésta instancia, para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de \$1'000.000 M/Cte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado de conocimiento

**Tercero.** Devolver esta actuación a la unidad judicial de origen [Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá D.C.], dejando las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ariza Villa', is written over a horizontal line. To the right of the signature, there is a red dot and a small rectangular stamp or mark.

ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA