



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO

Proceso	Verbal sumario de responsabilidad civil contractual
Radicado	050884003003 2019 01218 00
Demandante	María Victoria Cañas Castrillón
Demandado	Diego Alejandro Salazar Rúa
Asunto	Sentencia No. 277 de 2020
Decisión	Declara la existencia de un contrato de arrendamiento; declara probadas las excepciones denominadas "FALTA DE CAUSA PARA PEDIR" y "APLICACIÓN INDEBIDA Y ARBITRARIAMENTE EL DERECHO"; deniega las pretensiones enunciadas en los numerales segundo, tercero, cuarto y quinto de la demanda, y condena en costas.

Bello (Antioquia), dieciséis (16) de octubre de dos mil veinte (2020)

Entra el Despacho a proferir sentencia escrita dentro de los diez días siguientes a la celebración de la audiencia inicial y de instrucciones y juzgamiento llevada a cabo el primero de octubre del año en curso, dentro del presente proceso verbal sumario de responsabilidad civil contractual instaurado por la señora María Victoria Cañas Castrillón en contra del señor Diego Alejandro Salazar Rúa.

I. ANTECEDENTES

1.1. La demanda.

La señora María Victoria Cañas Castrillón, a través de apoderada judicial, solicitó que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial entre el demandado y la demandante ubicado en la carrera 51 No. 26 B – 43 de Bello, y que el arrendador incumplió el contrato de arrendamiento, porque trasgredió la disposición contenida en el artículo 522 del C.Co., además que irrespetó la antigüedad de la arrendataria y alquiló el local contiguo para que otra persona desarrollara una actividad igual a la de ella, en vigencia del contrato de arrendamiento. En consecuencia, pidió que se condene al demandado al pago de perjuicios (lucro cesante y daño emergente). Como lucro cesante la suma de \$260.000 mensuales, por los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016. Como indemnización de perjuicios la suma que determinará un perito experto en la materia. Así como, los demás perjuicios y emolumentos que se logró probar en el curso del proceso. Por último, deprecó que se condene al pago de costas del proceso.

Como fundamento de sus pretensiones adujo la demandante que, en su condición de arrendataria, celebró contrato de arrendamiento de local comercial con el demandado-arrendador, ubicado en la carrera 51 No. 26 B – 43 del barrio cabañas de Bello; en donde la demandante instaló un restaurante y licores, al que el dueño del local comercial había denominado "Casa Cabaña". El término de duración se pactó en 6 meses contados a partir de la firma del contrato, es decir, a partir del

13 de julio de 2015. Dicho contrato se prorrogó y se encontraba vigente al tiempo de la presentación de la demanda.

Aseguró que, en el mes de julio de 2016 el demandado le solicitó a la demandante la entrega del local comercial, porque lo necesitaba para su propio beneficio. Ante dicha situación la demandante lo citó a conciliación, la cual se llevó a cabo el 14 de marzo de 2016. En ella se acordó la terminación del contrato de arrendamiento de un solo local comercial, para realizar un nuevo contrato de los dos locales que existen en el inmueble. Dicho contrato se realizó de forma verbal en las mismas condiciones, únicamente cambio que el pago del arrendamiento se realizaría a la señora Cecilia Rúa propietaria del local.

No obstante el acuerdo, el demandado arrendó el local contiguo a "Casa Cabaña", a otras personas, quienes después de 5 meses le cambiaron la destinación de bar-licorera a restaurante. El citado restaurante fue inaugurado el 27 de agosto de 2016. Fecha desde la cual se llevó la clientela de la demandante. Situación que, a decir de la parte actora, configura competencia desleal. Explicó que, el demandado debió prohibir que el arrendatario de dicho local colocara el mismo negocio que estaba desarrollando la demandante e incumplió el contrato porque no le hizo el desahucio para arrendarlo a otra persona.

1.2. Trámite del proceso.

Con autos del 13 de diciembre de 2016 y 06 de febrero de 2017 el Despacho inadmitió la demanda por adolecer de ciertos requisitos. Subsanados los requerimientos del Juzgado, el 24 de julio de 2017 se admitió la presente demanda verbal sumaria de responsabilidad civil contractual. El demandado fue notificado de manera personal el 20 de febrero de 2019 y dentro del término legal contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones de la demanda.

Con auto del 06 de septiembre de 2019 se corrió traslado de las excepciones propuestas por el término de 3 días a la parte demandante. Término que fue aprovechado por esta.

1.3. Contestación.

El demandado, por conducto de apoderada judicial, formuló como excepciones de mérito las que denominó: "*FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, TEMERIDAD, MALA FE, APLICACIÓN INDEBIDA Y ARBITRARIAMENTE EL DERECHO, Y LAS GENÉRICAS*". Sobre la primera de ellas, indicó que, la definición de la ley de lo que se debe entender por competencia desleal no comprende la imposibilidad de colocar dos negocios similares en locales contiguos o que los propietarios de locales comerciales deban abstenerse de arrendar sus locales para negocios similares e inclusive idénticos, porque ello vulneraría el derecho a la libre competencia. Explicó que, la demandante carece de causa para pedir, porque no puede impedir que el demandado arrende cualquier otro local comercial a quien él decida, porque ello configuraría, además un "pacto desleal de exclusividad", e iría en contra del principio de buena fe comercial. Aseguró que, el demandado no ha incumplido el contrato de arrendamiento, porque las inconformidades de la demandante son respecto al arrendamiento que se hizo del local comercial contiguo y la destinación

comercial del mismo, situación ajena al negocio jurídico celebrado entre las partes en contienda.

Respecto de la "TEMERIDAD" indicó que la demandante, a través de su apoderada judicial, pretende una indemnización que no le corresponde ante un inexistente incumplimiento contractual. Ello, por cuanto, alega presuntos actos de competencia desleal que no existen y que no se probaron. Además, que, no presentó prueba sobre las afirmaciones realizadas en los hechos 2º, 3º, 5º, 6º, 7º, 8º y 9º. Fue vehemente en afirmar que son hechos incorrectos e imprecisos que faltan a la verdad.

En cuanto a la "MALA FE", explicó que la parte demandante desconoce el acuerdo conciliatorio suscrito el 14 de marzo de 2016, porque afirma que el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio inició el 13 de junio de 2015 y se mantiene vigente. Adicionalmente, da una interpretación amañada a la norma, máxime cuando no existe un sustento probatorio para las afirmaciones plasmadas en el escrito de la demanda.

Frente a la excepción denominada "APLICACIÓN INDEBIDA Y ARBITRARIAMENTE EL DERECHO", expuso que la demandante forzó la aplicación del artículo 522 del C.Co. y de la ley 256 de 1996, porque afirma que el demandado debe cancelar a la demandante la indemnización de perjuicios, sin que se encuentre inmerso en alguna de las causales, que para el caso concreto serían las de los numerales 2º y 3º del artículo 518.

Y por último, "LAS GENÉRICAS" sustentadas en aquellos medios exceptivos que el juzgado pueda advertir en el trámite del proceso.

1.4. Pronunciamiento de la demandante frente a las excepciones.

La apoderada judicial de la demandante manifestó que, el fundamento de sus pretensiones es la celebración de un contrato verbal en el que se acordó el arrendamiento de los dos locales comerciales, con un canon de arrendamiento de \$1.040.000, el cual fue incumplido por el demandado, y no, que en el local contiguo se colocó un restaurante que despliega la misma actividad de la demandante.

Sumado a lo anterior, aseveró que no es temeraria la demanda al alegar el incumplimiento contractual del demandado, porque ello no encaja en los presupuestos de la temeridad.

Con respecto a la mala fe, dijo que esta debe probarse.

Por último, presentó reforma a la demanda con la petición del pago de la indemnización de perjuicios.

1.5. Etapa probatoria y alegatos de conclusión.

Por medio de auto adiado a 10 de julio de 2020, se procedió a señalar fecha y hora para llevar a cabo audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, y, se decretaron

las pruebas solicitadas por las partes en contienda. En la audiencia del 01 de octubre de 2020, se recibieron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio, se saneó el proceso, se practicaron los testimonios pedidos por la parte demandante y se escucharon los alegatos de conclusión en donde las partes ratificaron lo expuesto en la demanda y su contestación.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos procesales

Concurren al proceso los presupuestos procesales, como premisas o requisitos indispensables para la constitución normal del proceso, es decir, la constitución de la relación procesal, los que se concretan en: competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y demanda en forma.

En efecto, la competencia en este caso viene determinada por la cuantía (mínima cuantía) y el lugar de cumplimiento del contrato; tanto demandante como demandado gozan de la capacidad para ser partes o sujetos de derecho, pues, son personas capaces para contratar y comprometerse, al no haberse discutido su estado de discapacidad declarado judicialmente; de igual manera disfrutaban de la capacidad procesal para comparecer en juicio, como efectivamente lo han hecho a través de apoderadas judiciales, finalmente, la demanda es idónea, esto es que reúne los elementos formales como los contemplados en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso.

2.2. Legitimación en la causa.

Además de los anteriores elementos, indispensables en la conformación de la relación procesal, la acción requiere de ciertas condiciones para asegurar la prosperidad, esto es para que el demandante que la promueva pueda obtener un pronunciamiento favorable a sus pretensiones.

Estos requisitos de mérito son entre otros, el interés sustancial o interés para obrar y la legitimación en la causa, que se encuentran probadas, en primer lugar, por activa, pues la parte demandante aseguró que es arrendataria del demandado. Y por pasiva, porque el demandado se encuentra en el otro extremo sustancial al haber reconocido que es arrendador del inmueble objeto del contrato de arrendamiento en discusión.

2.3. Sanidad procesal.

No se advierte en el proceso vicio ritual alguno que invalide la actuación surtida y que obligue a declararse oficiosamente.

2.4. Naturaleza jurídica y asunto debatido.

Antes de abordar la solución a los problemas jurídicos que se plantearán, resulta de interés recordar la normatividad pertinente al caso.

El contrato es el concurso real de las voluntades de dos o más personas (art.1494 C.C.), y por regla general, solo el consentimiento de las partes sobre los extremos de lo convenido perfecciona el contrato, pues, excepcionalmente el Código Civil exige de ciertas solemnidades en determinados casos como en la venta de bienes inmuebles y servidumbres, de derechos de herencia, la de todos los bienes presentes o futuros en total o en cuotas, de una persona, debidamente relacionados y las ventas hechas por ministerio de la justicia.

El artículo 1495 del Código civil define el contrato, como el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Al tiempo que la preceptiva contenida en el artículo 1502 íbidem., contiene los requisitos para obligarse al señalar: *“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. que sea legalmente capaz; 2. que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita”*.

De conformidad con las normas sustanciales civiles, el arrendamiento es un contrato en donde dos partes se obligan recíprocamente. El arrendador y el arrendatario. El primero se obliga a conceder el goce de una cosa, mientras que el segundo es obligado a pagar por dicho goce.

En dos grandes grupos pueden ser divididos los arrendamientos. Por la índole de las prestaciones y por la naturaleza de los bienes. Dentro del primero se encuentran el arrendamiento de cosas. En el segundo el arrendamiento de predios rústicos y urbano. Dentro de estos últimos están los arrendamientos de vivienda y locales comerciales.

El contrato de arrendamiento de locales comerciales constituye una modalidad especial, empero su reglamentación se ciñe exclusivamente a la normatividad civil y apenas complementariamente por las del C. de Co. - artículos 518 a 524-. Lo anterior significa que a diferencia del derecho a la renovación, el desahucio, el derecho de preferencia en locales reparados o reconstruidos o nuevos, el subarriendo y la cesión; que son de regulación específica por la ley mercantil, los demás temas concernientes al contrato de arrendamiento normatizados por el Código Civil, tienen aquí plena y válida aplicación.

Por local comercial se entiende el inmueble donde se encuentra localizado el establecimiento de comercio, ya que el Código de la materia no lo define, pues, lo que el Código de Comercio regula es el arrendamiento de los locales en que el establecimiento funciona, no el arrendamiento del establecimiento de comercio.

En general todos los contratos tienen un término de duración, al cabo del cual, por cumplir su objetivo cesan en los efectos correspondientes a la naturaleza de cada uno. Sin embargo, puede afirmarse que el contrato de arrendamiento constituye una excepción a ese principio general, dada la intervención del Estado en el arrendamiento de vivienda, y de la ley en el arrendamiento de locales comerciales. En el contrato de arrendamiento su término de duración puede ser objeto de extensión mediante las figuras de la renovación y de la prórroga. En muchas ocasiones la terminación del contrato no depende de la voluntad de las partes, sino de aspectos externos.

De esta manera, el artículo 2008 del Código Civil, y otros ordenamientos, constituyen causales de terminación del contrato de arrendamiento las siguientes: 1. La expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato; 2. La destrucción de la cosa arrendada; 3. La extinción del derecho del arrendador; 4. El preaviso unilateral; 5. La necesidad de ocupación; 6. La reconstrucción, reparación o demolición, y 7. El incumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales.

Por su parte, la responsabilidad civil contractual, según el tratadista Javier Tamayo Jaramillo¹, es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños, producidos a terceros. Ese comportamiento ilícito consiste en el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato. Los requisitos para que ella se configure son: i) que haya un contrato válido, ii) que haya un daño derivado de la inejecución de ese contrato, y, iii) que ese daño sea causado por el deudor al acreedor contractual.

2.5. Problemas jurídicos.

Los problemas jurídicos que deberán ser respondidos en esta providencia se plantearán de la siguiente manera:

1. ¿el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la demandante, en su condición de arrendataria, y el demandado, en su condición de arrendador, también incluyó el arrendamiento del local contiguo al ubicado en la carrera 51 No. 26 B – 43 barrio Cabañas del municipio de Bello?

En caso afirmativo, ¿existió incumplimiento al arrendar dicho local a otra persona diferente a la demandante sin previo desahucio?, y si ello es así, ¿se encuentran probados los perjuicios generados en virtud de dicho incumplimiento?

2. ¿Existió incumplimiento por parte del arrendador, al presuntamente trasgredir la disposición contenida en el artículo 522 del Código de Comercio; irrespetar la antigüedad de la arrendataria, y, arrendar el local contiguo, para que otra persona desarrolle una actividad similar a la que desarrolla la demandante? En caso afirmativo, ¿se encuentra probado que tal incumplimiento generó perjuicios a la demandante, qué tipo de perjuicios y en qué cantidad?

2.6. TESIS DEL DESPACHO

La tesis que sostendrá el despacho es que no se probó por la demandante que el contrato verbal de arrendamiento celebrado por ella, como arrendataria, y el demandado, como arrendador, en el año 2016, se hizo por dos locales comerciales. Además, que, al demandado no le es exigible los comportamientos de que se duele la demandante en su escrito incoativo de la acción y menos aún aplicable el artículo 522 del C.Co. Como consecuencia de ello, no hay lugar a declarar el incumplimiento del demandado y una consecuente indemnización de perjuicios.

2.7. Análisis del asunto.

¹ Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I. febrero de 2009.

La señora María Victoria Cañas Castrillón, en su condición de demandante, aseguró en el escrito de la demanda que celebró un contrato de arrendamiento de local comercial con el señor Diego Alejandro Salazar Rúa, ubicado en la carrera 51 No. 26 B -43 barrio Cabañas de Bello, que a la fecha de la presentación de la demanda se encontraba vigente.

Expuso que en audiencia de conciliación llevada a cabo en la Casa de Justicia de Bello el 14 de marzo de 2016, las partes en contienda acordaron terminar el contrato de arrendamiento de un solo local comercial para realizar un nuevo contrato que incluyera los dos locales que se ubican en la mencionada dirección. Sin embargo, el demandado desconoció el acuerdo, porque en días posteriores llegaron nuevos arrendatarios al local contiguo que instalaron un establecimiento de comercio que desarrolla la misma actividad de la demandante.

Desde esa perspectiva, predicó que el demandado debía indemnizarla al incumplir el contrato, porque no le realizó el desahucio para alquilar el otro local. Además, que, a voces del artículo 522 del Código de Comercio, debió prohibir que su arrendatario pusiera el mismo negocio que ella estaba desarrollando desde tiempo atrás.

En primer lugar, como se señaló en la etapa de fijación del litigio de la audiencia celebrada el 01 de octubre de 2020, se encuentra probado la existencia de un contrato verbal de arrendamiento de un local comercial ubicado en la carrera 51 No. 26 B – 43 barrio Cabañas del municipio de Bello, entre la demandante en su condición de arrendataria y el demandado en su condición de arrendador. Razón por la cual, la primera pretensión de la demanda deberá prosperar.

Ahora bien, la discusión se suscita frente al objeto del contrato, concretamente, si este incluyó dos locales y no únicamente el que actualmente ocupa en arrendamiento la señora Cañas Castrillón. Y si el demandado, al permitir que el arrendatario del local contiguo al de la demandante, instalara un establecimiento de comercio que desarrolla la misma actividad comercial de la actora, infringió el artículo 522 del Código de Comercio.

Frente al primer problema jurídico, es dable afirmar que, no se logró probar por la demandante que el contrato verbal de arrendamiento celebrado en el año 2016 se realizó por dos locales comerciales. A tal conclusión se llega, porque la señora María Victoria se limitó a asegurar que ello fue así, pero existen los siguientes indicios que demuestran lo contrario.

El contrato de arrendamiento aportado con la demanda fue celebrado el 13 de julio 2015 y duró hasta el 21 de agosto de 2016, cuando las partes acordaron en audiencia de conciliación extra judicial llevada a cabo el 14 de marzo de 2016, darlo por terminado con el fin de celebrar un contrato "con condiciones diferentes". Si este contrato terminó en la citada fecha, de acuerdo a las reglas de la lógica y la experiencia, es poco probable que las partes al finalizar la audiencia de conciliación, celebraran otro contrato sobre dos locales comerciales cuando aún se encontraba vigente el contrato de uno de esos locales, pues ello, hubiese generado la obligación en la demandante de pagar dos cánones de arrendamiento y en últimas, pagar dos

veces por el arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 51 No. 26 B – 43 barrio Cabañas del municipio de Bello. Salvo que, su inicio se hubiese diferido en el tiempo, de lo cual no dieron cuenta las partes, y, por tanto, se entiende que no ocurrió. Tampoco es posible sostener que el contrato que se celebró el 13 de julio de 2015 se mantuvo vigente en el tiempo y que solo se modificó el valor y forma de pago del canon de arrendamiento, porque ello es contrario a lo que se desprende de la lectura del acta de conciliación que reposa como anexo de la demanda. Allí se estipuló que el contrato de arrendamiento del restaurante casa cabaña se daba por terminado en el mes de agosto de 2016, es decir, que a la fecha de presentación de la demanda ya no estaba vigente el primer contrato.

En la demanda y el interrogatorio absuelto por la demandante, se deja entrever que, no precisamente antes, durante o después de la audiencia de conciliación, se celebró el contrato verbal de arrendamiento, muy probablemente se dio un primer acercamiento de cómo serían los términos del contrato que celebrarían, y solo tiempo después acordaron el objeto, el valor de la renta, la forma de pago, entre otros aspectos. Ello se desprende de la lectura del hecho octavo de la demanda, cuando se narra que la demandante le preguntó al demandado *"en qué condiciones quedaba el local, pues el prometió que ella quedaría con los dos locales comerciales..."* y el demandado, *"...le manifestó que la semana próxima le definía la situación..."*. Seguidamente, afirmó que *"Doña Victoria [demandante] se quedó tranquila, pues ya no había nada que hacer al respecto."*, con lo cual se colige que, aceptó que el objeto del contrato fuera únicamente uno de los locales y no los dos.

Por su parte, los testigos de la demandante, los señores Consuelo Salas Giraldo y William Ramiro Silva Ázate, aseguraron que no estuvieron presentes en la celebración del contrato verbal de arrendamiento y, por tanto, lo que les consta deriva de los comentarios que les hizo la misma demandante. Razón suficiente para concluir que no tienen la suficiente entidad probatoria para demostrar que el contrato de arrendamiento se celebró por los dos locales comerciales y no uno solo.

Así las cosas, la respuesta al primer interrogante será negativa, porque no se logró probar que el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la demandante, en su condición de arrendataria, y el demandado, en su condición de arrendador, también incluyera el arrendamiento del local contiguo al ubicado en la carrera 51 No. 26 B – 43 barrio Cabañas del municipio de Bello. En consecuencia, no es posible predicar incumplimiento del arrendador ante la falta de desahucio y la consecuente indemnización a su cargo.

En tratándose del segundo problema jurídico, resulta necesario hacer referencia al establecimiento de comercio, considerado por el legislador colombiano como el *"conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa..."*. Ese establecimiento tiene protección legal, por tanto, el empresario cuenta con el derecho de renovación del contrato de arrendamiento cuando ha ocupado más de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio. Como toda regla tiene sus excepciones, no procede la renovación del contrato cuando: i) el arrendatario haya incumplido el contrato; ii) **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 iii) 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.

Para el caso en cuestión, cuando el propietario del local comercial desconozca que se encuentra exento de renovar el contrato al empresario, siempre y cuando, necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, se encuentra prevista la sanción del artículo 522 del Código de Comercio, a saber: *"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...**"*.

De la normativa expuesta, se desprende que, hay lugar a indemnización por parte del arrendador al arrendatario cuando, el primero no renueva el contrato de arrendamiento del local comercial al empresario que ha ocupado el inmueble por más de dos años consecutivos, y este termina no habitándolo o coloca un establecimiento de comercio sustancialmente similar del que tuvo el arrendatario o lo arrenda a personas que instalen empresas que desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

Desde esa perspectiva, la sanción prevista en el artículo 522 del estatuto mercantil no es aplicable al sub lite, y por tanto, no es posible derivar responsabilidad civil contractual en el demandado, como bien lo expuso este sus excepciones, porque la señora María Victoria Cañas **no** logró probar que el local que el demandado dio en arrendamiento a un tercero, lo tuvo primero ella en arrendamiento. Presupuesto que trae la norma para derivar responsabilidad en el propietario del local. Por tanto, no había obligación en el arrendador de renovar el contrato sobre ese local comercial, máxime si la demandante nunca lo ocupó, menos aún por el tiempo mínimo que trae la norma.

Así las cosas, se concluye que no existió incumplimiento por parte del arrendador, de cara al artículo 522 del Código de Comercio. Y en su lugar, se declararán probadas las excepciones de *"FALTA DE CAUSA PARA PEDIR"* y *"APLICACIÓN INDEBIDA Y ARBITRARIAMENTE EL DERECHO"*, porque la demandante no puede impedir que el demandado arrende cualquier otro local comercial a quien él decida, además que la demandante forzó la aplicación del artículo 522 del C.Co. y de la ley 256 de 1996, porque afirma que el demandado debe cancelar a la demandante la indemnización de perjuicios, sin que se encuentre inmerso en alguna de las causales previstas en el artículo 518 del estatuto mercantil.

No ocurre lo propio con las excepciones de *"TEMERIDAD"* y *"MALA FE"*, que no fueron probadas por el demandado y, por tanto, ninguna consideración se hará al respecto.

Es por todo lo anteriormente expuesto, y sin más argumentaciones que tal vez resulten inficicias, frente a la contundencia de la realidad procesal expuesta, que

se denegaran las pretensiones enunciadas en los numerales segundo, tercero, cuarto y quinto de la demanda aportada el 12 de enero de 2017.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR la existencia de un contrato verbal de arrendamiento del local comercial ubicado en carrera 51 No. 26 B – 43 barrio Cabañas del municipio de Bello, entre la señora María Victoria Cañas Castrillón, en su condición de arrendataria, y el señor Diego Alejandro Salazar Rúa, en su condición de arrendador.

SEGUNDO. DECLARAR probadas las excepciones denominadas “*FALTA DE CAUSA PARA PEDIR*” y “*APLICACIÓN INDEBIDA Y ARBITRARIAMENTE EL DERECHO*”, conforme se expuso en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO. DENEGAR las pretensiones enunciadas en los numerales segundo, tercero, cuarto y quinto incoadas a través del libelo demandatorio del 12 de enero de 2017, en atención a las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

CUARTO. DECLARAR no probadas las demás excepciones formuladas por el demandado.

QUINTO. CONDENAR a la parte demandante a pagar las costas del proceso. Practíquese por secretaría la liquidación de conformidad con el artículo 366 del C.G. P. Inclúyase en la liquidación de costas el valor de \$104.000 por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE²



SULY ELIZABETH PAZ ZAMBRANO
JUEZA

² Se notificó por estados electrónicos No. 111 el día 19 de octubre de 2020.