



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
POPAYAN, CAUCA**

J02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán Cauca, seis de diciembre de dos mil veintidós

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTES: FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ, AMPARO
DIAZ NARVAEZ, LUIS FERNANDO DIAZ
NARVAEZ Y MATHA LUCIA DIAZ NARVAEZ
DEMANDADO: JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ
RADICADO: 19001400300220210042700

Sentencia No. 296

ASUNTO

Procede el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán, a proferir sentencia escrita de primera instancia, dentro del asunto de la referencia, atendiendo a lo dispuesto por el inciso segundo, numeral quinto del artículo 373 del Código General del Proceso, habiendo anunciado sentido de fallo en audiencia oral No. 098 de veintidós de noviembre de 2022.

1. ANTECEDENTES

Los señores FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ, AMPARO DIAZ NARVAEZ, LUIS ALFREDO DIAZ NARVAEZ y MARTHA LUCIA DIAZ NARVAEZ, interponen demanda declarativa de responsabilidad civil contractual y extracontractual en contra del señor JULIÁN RICARDO NÚÑEZ TROCHEZ, para que se le declare civilmente responsable por el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 4 y 5 # 4-15, en la calle 8o y calle 8 número 4-21 casa lote y solar adyacente, identificado con matrícula inmobiliaria 120-47617 de la ORIP.

1.1. FUNDAMENTO FACTICO:

Los hechos relevantes al caso se resumen así:

El primero de enero de 2011, LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE celebró contrato verbal de arrendamiento de local comercial (del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-47617) por el término de un año (desde el 1 de enero de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011), con el señor JULIÁN RICARDO NÚÑEZ TROCHEZ.

La destinación del local era para bodega del establecimiento de comercio GRANERO COLOMBIA de propiedad del demandado y se pactó el canon mensual de \$ 600.000, pagaderos dentro de los 10 primeros días de cada mes, que se pagarían al arrendador por intermedio de su hijo, instrucción que inicialmente se dio de manera verbal y posterior, el 24 de abril de 2019 de manera escrita.

El 29 de marzo de 2019, por escritura pública 1155 de 2019, el arrendador LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE hizo donación de la nuda propiedad a sus hijos FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ; AMPARO DIAZ NARVAEZ; LUIS ALFREDO DIAZ NARVAEZ; y MARTHA LUCIA DIAZ NARVAEZ, según anotación # 6 del certificado de tradición 120-47617, inmueble donde se encuentra el local comercial arrendado.

El nueve de mayo de 2019, el arrendador, mediante documento privado, cedió el contrato de arrendamiento, a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ (hijo) momento desde el cual la referida persona ejerció el cargo de arrendador. Cesión notificada al demandado el 16 de mayo de 2019.

El contrato se prorrogó de manera sistemática. Para el año 2019 y siguientes el demandado se negó a aceptar el incremento anual del canon y de forma unilateral, siguió cancelando durante los años 2019, 2020 y 2021 el valor correspondiente al año 2018 por el monto de \$ 1.200.000.

Durante la ejecución del conocido acuerdo, en el mes de noviembre del año 2018, el arrendatario realizó modificaciones al inmueble arrendado sin

autorización del propietario y subarrendó sin autorización del arrendatario, parte del local, a terceras personas y dejó uno de los módulos para él.

Durante los años 2018 a 2021 el demandado usó recibos con membrete del Granero Colombia y Centro Comercial manzana 99, para soportar el pago del canon de arrendamiento, documentos en los que se puede evidenciar el pago atrasado y por cuotas del canon de arrendamiento.

El demandado se negó a restituir el inmueble tras el incumplimiento del contrato por cambio de objeto; subarrendar sin autorización, modificación no autorizada y atraso en el pago de canon; también se negó a suscribir acto de formalización del contrato, pese a que se hicieron varios intentos.

El 18 de marzo de 2021, el arrendatario hizo entrega del local con mediación de su empleada MARTHA FAJARDO, propuesta de entrega del local arrendado en la que se anexó cesión del contrato, certificado de tradición y copia del oficio del 01 de junio de 2020.

El 29 de marzo de 2021 el hoy demandado entregó el bien inmueble arrendado e hizo entrega de un documento firmado por él, con fecha de elaboración 16 de marzo de 2021, en el cual se consignaban hechos que no eran ciertos y de forma unilateral y relaciona mejoras que no habían sido autorizadas.

Que el bien inmueble fue entregado con muestras visibles de deterioro en baños, paredes, techo, pisos, instalaciones de agua y eléctricas, deterioros que generaban varios desperfectos en el inmueble que evidencian la no conservación y realización de reparaciones locativas que le correspondían al arrendatario.

La reparación del bien inmueble arrendado asciende al monto de \$4.664.831.

Que las acciones del demandado generaron aflicción, angustia y preocupación, a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ quien en calidad de arrendador, por la mala fe del demandado, su carácter beligerante, desafiante e impositivo; el desconocimiento de algunos derechos, la toma

de decisiones unilaterales y el involucramiento de terceras personas como subarrendatarios, los daños visibles con que fue entregado el local, la imposibilidad de arrendar el inmueble de forma inmediata a la entrega, el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento que se usaba para la manutención de sus padres LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE y YOLANDA NARVAEZ DE DIAZ, debiendo cubrir el con sus hermanos desde otras fuentes, los recursos la manutención de estas personas.

1.2 PRETENSIONES

Solicita en consecuencia:

1.2.1 Declarar la existencia del contrato de arrendamiento verbal del local comercial entre el señor **LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE** y **JULIÁN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ** en calidad de arrendatario, frente al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-47617 para que el mismo funcionara como bodega del establecimiento de comercio Granero Colombia de propiedad del señor JULIAN RICARDO NUÑEZ.

1.2.2. Declarar que el contrato fue acordado de manera verbal para ejecutarse entre las partes por el término de un año desde el primero (01) de enero de 2011 con un canon mensual inicial de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) mensuales pagaderos por adelantado dentro de los diez primeros días calendario de cada mes y que el contrato se prorrogó sistemáticamente hasta el 29 de marzo de 2021.

1.2.3. Declarar que el señor LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE cedió el referido contrato de arrendamiento al señor FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ identificado con cedula de ciudadanía 14.244.811 de Ibagué el día 09 de mayo de 2019.

1.2.4. Declarar que en desarrollo del contrato de arrendamiento a que se hace referencia en esta demanda se establecieron por las partes los siguientes cánones de arrendamiento:

01 de enero a 31 de diciembre de 2012	\$ 650.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2013	\$ 700.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2014	\$ 800.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2015	\$ 900.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2016	\$ 1.000.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2017	\$ 1.100.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2018	\$ 1.200.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2019	\$ 1.200.000
01 de enero a 31 de diciembre de 2020	\$ 1.200.000
01 de enero hasta la fecha de entrega	\$ 1.200.000

1.2.5. Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento referido por parte de la parte demandada **i)** por no haber hecho el pago del canon de manera oportuna. **ii)** y no hacer el pago del canon de los meses de marzo a julio de 2020 y los meses de febrero y marzo de 2021; **iii).** Haber realizado en el inmueble modificaciones no autorizados. **iv)** Subarrendar el inmueble sin autorización del arrendador. **v)** Usar el bien para un objeto diferente al pactado. **vi)** No realizar las reparaciones locativas y entregar el inmueble en pésimas condiciones. **vii)** No pagar los servicios públicos del inmueble.

Pretensiones por perjuicios materiales

1.2.6. A título de responsabilidad civil contractual y a favor del señor FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ, en atención a la anterior pretensión, condenar al demandado JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCCH, a pagar por concepto

de daño emergente los montos que relaciona en los literales a), a g) de este numeral.

A. Cancelar al señor FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados y no pagados, que corresponden a los siguientes periodos y los siguientes valores a daño emergente:

- a.** marzo de 2020 por valor de \$1.200.000.
- b.** abril de 2020 por valor de \$1.200.000
- c.** mayo de 2020 por valor de \$1.200.000
- d.** junio de 2020 por valor de \$1.200.000
- e.** Julio de 2020 por valor de \$1.200.000.
- f.** febrero de 2021 por valor de \$ 1.200.000.
- g.** marzo de 2021 por valor de \$ \$1.200.000

B. Condenar a la parte demandada a pagar a mi poderdante FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ los intereses moratorios que establece el Código de Comercio en su artículo 884 a título de daño emergente por cada uno de los periodos no cancelados por concepto de canon de arrendamiento, de la siguiente manera:

- a.** Por el canon de marzo de 2020, los intereses generados desde el 11 de marzo de 2020 hasta la fecha efectiva de pago de la obligación.
- b.** Por el canon de abril de 2020, los intereses generados desde el 11 de abril de 2020 hasta la fecha efectiva de pago de la obligación.
- c.** Por el canon de mayo de 2020, los intereses generados desde el 11 de mayo de 2020 hasta la fecha de pago de la obligación.
- d.** Por el canon del mes de junio de 2020, los intereses generados desde el 11 de junio de 2020 hasta la fecha de pago de la obligación.
- e.** Por el canon del mes de julio de 2020, los intereses generados desde el 11 de julio de 2020 hasta la fecha de pago de la obligación.
- f.** Por el canon del mes de febrero de 2021, los intereses generados desde el 11 de febrero de 2021 hasta la fecha de pago de la obligación.
- g.** Por el canon de marzo de 2021, los intereses generados desde el 11 de marzo de 2021 hasta la fecha de pago de la obligación.

C. Condenar a la parte demandada a pagar por concepto de servicios públicos domiciliarios de electricidad, y acueducto y alcantarillado a título

de daño emergente que corresponden a los siguientes valores: **a.** El monto de \$87.200 por el pago de la factura de electricidad número 68668012.

b. El monto de \$ 35.000 por el pago de la factura de electricidad numero 69084968

c. El monto de \$92.840 por el pago de la factura de acueducto y alcantarillado número 18766546.

D. Condenar a la parte demandada a pagar a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ el valor de las reparaciones que debió hacer al local comercial arrendado que asciende al valor total de \$ 8.874.831 y que corresponde de manera discriminada a los siguientes ítems y valores por concepto de daño emergente:

a. Trabajos de cerrajería por valor de \$ 450.000 representados en contrato de prestación de servicios celebrado con el señor Walter Solarte.

b. Trabajos realizados en las instalaciones eléctricas por valor de \$ 450.000 representadas en contrato de prestación de servicios celebrado con el señor Luis Genaro Ramírez Ruiz.

c. Trabajos en el área de obras civiles por valor de \$ 3.000.000 representadas en contrato de prestación de servicios del señor Yovanny Ordoñez Sánchez.

d. Transporte de materiales por valor de \$ 250.000 representado en contrato celebrado con el señor DARIO IVAN GUAUÑA.

e. Materiales para reparación por valor de 4.724.831 que se representan en las siguientes facturas:

FACTURA	VALOR
Combinaciones factura 588	\$ 17.000
Multialambres factura 1007045920	\$ 65.117
Multielectricos del Cauca S.A.S factura FE 2243	\$ 15.000
Electrosistmeas del cauca FAC CDT 85901	\$ 2.403.727
Construcercamicas del Norte Factura FV31792	\$ 58.805
Ferretería Master FAC 9146	\$ 33.600

Factura POSC 52777 Comercializadora Ferretería Sorticauca	\$ 28.000
Factura POSC 52532 Comercializadora Ferretería Sotracauca	\$ 8.000
Factura POSC 52586 Comercializadora Ferretería Sotracauca	\$ 55.500
factura POSC 52519 Comercializadora ferretería Sotracauca	\$ 24.900
Factura POS 440 el punto Eléctrico	\$ 6.500
Factura 16865 Ferretería Punto Maestro	\$ 9.000
Factura POS 4441 El Punto Eléctrico	\$ 6.500
Factura 115 Andamios & Ladrillos del Valle	\$ 40.000
Ferretería Tubolaminas S.A P3 99679	\$ 49.867
Mater Cauca FAC FPOS 1241	\$ 9.000
Factura de Combinaciones número 638	\$ 17.000
Factura P3 100391 Ferretería Tubolaminas SA	\$ 49.867
Factura FE 53 Marly Tatiana Camacho Viveros	\$ 37.399
Factura 7472 Andamios & ladrillo del valle	\$ 45.000
Factura POS 1295 de Marly Tatiana Camacho Viveros	\$ 11.200
Factura TI 59900 de Tienda del Color de Poopayán	\$ 578.400

Factura Cauca Llaves con 00044646	\$ 80.000
Factura J49932 Construnorte Comercializadora S.A.S	\$ 7.800
Factura FPOS 6410 Ferretería Mundial S.A.S	\$ 27.900
Factura Distribuidora de Materiales la Playita del 4 abril 2021	\$ 60.000
Factura FC669 Comercializadora Ferretería Surticauca	\$ 55.000
Factura POPOS 140062 Agroplasticos de Occidnete	\$ 6.700
Factura POSC 52129 Comercializadora Ferretería Surticauca	\$ 36.000
factura POSC 52156 Comercializadora Ferretería Surticauca	\$ 36.000
Factura POSC 52164 Comercializadora Ferretería Sotracauca	\$ 36.000
Factura POSC 52134 Comercializadora Ferretería Sotracuaca	\$ 18.000
Factura POS 139720 Agroplasticos de Occidente.	\$ 6.700
Factura de Distribuidora de Materiales la Playita 15 ABR 2021	\$ 45.000
Factura FEV 173 María Amparo López Vasquez	\$ 70.000

Factura POSC 52258 Comercializadora Ferretería Surticauca	\$ 48.000
Factura FELE 1927 Daniela Sofia Guerrero Rojas	\$ 195.000
Factura FELE 1939 Daniela Sofia Guerrero Rojas	\$ 195.000
Ferro Estación factura EMFE9085	\$ 126.149
El punto Electrico FAC 4963	\$ 106.200
TOTAL	\$ 4.724.831

E. Condenar a la parte demandada a pagar a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ el valor de los gastos que tuvo que incurrir en la realización de la conciliación extrajudicial en procura de perfeccionar el contrato y llegar a un acuerdo por el incumplimiento presentado y que corresponden a los siguientes valores por concepto de daño emergente:

a. Por el monto de \$262.788 que se representa en el pago de la conciliación prejudicial, tramite realizado ante el centro de conciliación JUSTICIA PARA TODOS.

b. Por el monto de \$300.000 que corresponde al pago de honorarios del abogado EDWARD DANIEL MELO HORMAZA por representación judicial en la referida diligencia.

F. Se condene a la parte demandada a pagar a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ el valor de los gastos que tuvo que incurrir en el trámite de la prueba anticipada para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento y posteriormente procurar la restitución del local arrendado y que corresponden al monto de \$400.000, y que corresponden al pago de honorarios del abogado EDWARD DANIEL MELO HORMAZA a título de daño emergente.

G. Se condene a la parte demandada a pagar a los demandados por concepto de lucro cesante el monto de \$1.200.000 que corresponde al canon de arrendamiento que dejaron de percibir por el tiempo en que tardaron las reparaciones del local comercial, tiempo durante el cual no se pudo arrendar para obtener ingresos por concepto de cánones de arrendamiento (desde el 29 de marzo de 2021 hasta el 29 de abril de 2021).

H. Condenar a la parte demandada a pagar las costas y agencias en derecho generadas por el trámite del presente proceso y a favor de mis poderdantes.

Perjuicios inmateriales

1.2.7. Se condene a la parte demandada a pagarle a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ el monto de 30 smlmv por concepto de perjuicios inmateriales a título de perjuicios morales sufridos, tras el incumplimiento del contrato, los tramites y trabajos a que se vio sometido tras el incumplimiento, la angustia, aflicción y preocupación; y por la preocupación al ver a sus padres sin el sustento económico para sus gastos básicos tras la falta de pago y retraso en el pago de los cánones de arrendamiento.

1.2.8. Se condene a la parte demandada a pagar a cada uno los señores: AMPARO DIAZ NARVAEZ, LUIS ALFREDO DIAZ NARVAEZ y MARTHA LUCIA DIAZ NARVAEZ a título de responsabilidad civil extracontractual, concepto de perjuicios inmateriales a título de perjuicios morales el monto de 15 smlmv a cada uno de ellos, por los perjuicios morales sufridos al ver a sus padres sin el sustento económico para sus gastos básicos tras la falta de pago y retraso en el pago de los cánones de arrendamiento y la angustia que representó ver el inmueble de su propiedad deteriorado y bajo los manejos no autorizados realizados por el demandado.

1.3. CONTESTACION DE LA DEMANDA

La parte pasiva, con mediación de apoderado judicial procuró contestación a la demanda, niega los hechos a él endilgados y se opone todas las pretensiones.

Presentó excepciones denominadas: a) “INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE del demandante” y, b) “EXCEPCION COBRO DE LO NO DEBIDO”

2. PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

El problema jurídico se centra en determinar en primer lugar la existencia del contrato de arrendamiento, para entrar a indagar la responsabilidad civil contractual deprecada por los demandantes dentro del referido contrato y si

es del caso cuantificar los perjuicios derivados del presunto incumplimiento de las obligaciones del demandado JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ.

Para resolver el interrogante planteado, se estudiarán los presupuestos de la acción invocada a la luz de la normatividad aplicable al caso y la jurisprudencia emanada de la Corte Suprema de Justicia en casos semejantes, junto con el análisis de los medios probatorios decretados y practicados a instancia de parte y las decretadas de oficio por el despacho.

3. PRESUPUESTOS PROCESALES:

La capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran acreditados, el derecho de postulación se ha ejercido cabalmente por las partes, la tramitación del proceso se ha surtido ante juez competente y el libelo introductorio satisface todos los requisitos de una demanda en forma.

4. LEGITIMACION EN LA CAUSA:

Tanto demandantes como demandado están legitimados en la causa, por activa quienes se arrojan la calidad de arrendadores y por pasiva, el arrendatario quien de acuerdo con la ley sustancial es llamado a resistir la pretensión.

5. ACCION INVOCADA:

5.1. Del recuento factico y de las suplicas, se infiere que pretenden los demandantes se declare la responsabilidad civil contractual del demandado, en el contrato de arrendamiento comercial verbal, suscrito entre LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE, y JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ, previa declaración de su existencia.

5.2. Del contrato de arrendamiento

Para el caso bajo estudio, se conoce de la información expuesta en la demanda y que constituye confesión a la luz del artículo 205 del CGP., que el 01 de enero de 2011, LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE, progenitor de los demandantes, celebró contrato verbal de arrendamiento de local comercial en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-47617) por el

término de un año (desde el 1 de enero de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011), con el señor JULIÁN RICARDO NÚÑEZ TROCHEZ, con una renta inicial de \$ 600.000 que se incrementó hasta llegar a la suma de \$ 1.200.000 para el año 2018, como lo revelan los actores; que la destinación del bien fue comercial, puesto que allí funcionaba un establecimiento de comercio de propiedad del arrendatario conocido como Granero Colombia, de donde se colige que efectivamente existió un acuerdo contractual de carácter verbal celebrado entre el padre de los demandantes y el demandado en relación al local comercial conocido de autos, asertos aceptados por el demandado, quien no refutó los mismos y aceptó la existencia del contrato verbal con el padre de los demandantes.

5.3. El artículo 1495 del CC., dispone que contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra para dar, hacer o no hacer alguna cosa. En tanto que el artículo 864 del C. de Co., dice que el contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial.

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2° ibidem, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Añádase, que no habiendo previsto el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, el mismo es meramente consensual, de donde su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen en el objeto y el precio, que son sus elementos esenciales.

Cabe agregar que el carácter consensual del arrendamiento se acentúa, habida cuenta el mandato del artículo 824 del Código de Comercio, reza:

“(...) Los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier modo inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, éste no se formará mientras no se llene tal solemnidad (...)”

5.4. El demandado acepta expresamente en la contestación de la demanda, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre él y el señor LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE, no con los demandantes, quienes aducen que el conocido acuerdo fue cedido por su padre, como arrendador, el 09 de mayo de 2019, mediante documento privado a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ (hijo), momento desde el cual la referida persona ejerció el cargo de arrendador, cesión notificada al demandado el 16 de mayo de 2019, hecho que niega la parte pasiva reiteradamente.

De lo anterior se consolida la pretensión declaratoria de la existencia de un contrato de arrendamiento verbal entre los señores LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE y JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ respecto del inmueble identificado con F.M.I. 120-47617, para el funcionamiento de establecimiento de comercio, desde el 01 de enero de 2011 con un canon inicial de \$600.000 pesos, hasta el 29 de marzo de 2019 donde se cancelaba un canon por \$1.200.000 pesos, fecha en la cual se hizo entrega del inmueble objeto de arrendamiento.

6. De la cesión del contrato de arrendamiento

6.1. Mediante una cesión de contrato de arrendamiento el arrendador de un inmueble deja de serlo y transfiere el arrendamiento a otra persona (cesionario). La persona a la cual se le cede el contrato se vuelve el nuevo arrendador, teniendo el derecho de recibir el pago del arrendamiento. Este negocio es celebrado comúnmente como parte del proceso de venta de un inmueble.

Otra forma de realizar el cambio de arrendador es mediante la realización de un nuevo contrato de arrendamiento. Mientras la cesión es un contrato entre el antiguo arrendador y el nuevo para que éste último reemplace a aquel, sin que se cambien las condiciones del contrato, si se realiza un nuevo contrato de arrendamiento las partes podrán modificar las condiciones del mismo.

A diferencia de la cesión del arrendamiento por parte del inquilino o arrendatario, en la que se requiere autorización del arrendador o

propietario, en la cesión del arrendamiento por parte del arrendador no se requiere autorización alguna. (artículo 523 C. de Co.).

Dentro de la relación fáctica, los demandantes informan de la cesión del contrato que realizara el arrendador a favor de su hijo, cesión que no requería la autorización o complacencia del arrendatario tratándose del mismo contrato verbal inicial, a menos que se incluyan nuevas condiciones contractuales, lo que en efecto no acaeció, aunque los actores pretenden que se declare la existencia de un nuevo contrato según escrito sin firma que, anexaron con la demanda y que finalmente no lograron concertar, hasta que finalmente el demandado hizo la entrega del inmueble a su propietario, el día 29 de marzo de 2021, según documento suscrito por el arrendatario con fecha de elaboración 16 de marzo de 2021.

En conclusión del análisis probatorio que antecede, la excepción denominada “Inexistencia del demandante”, no prospera teniendo en cuenta la validez de la cesión del contrato de arrendamiento realizada a favor del demandante FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ.

6.2. De la responsabilidad civil Contractual

En lo que atañe a los elementos axiológicos de la responsabilidad civil contractual, es decir aquellos que deben confluir para que las pretensiones salgan abantes, se pronunció recientemente la Corte Suprema de Justicia y estableció:

“i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposos), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no

mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)”¹

Teniendo por probada la existencia del contrato verbal celebrado entre el demandado y el señor LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE, persona que decidió transferir la nuda propiedad a sus descendientes, hoy demandantes, y ceder el contrato de arrendamiento a uno de sus hijos, el señor Freddy Diaz, cesión que no requería la autorización del demandado como anteriormente se decantó, en consecuencia, el primer elemento de la responsabilidad civil contractual deprecada se configura en este caso, por cuanto las partes aceptan la celebración del contrato de arrendamiento entre el progenitor de los demandantes y el demandado, respecto del local comercial del inmueble distinguido a folio de M.I. No. 120-47617 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, ubicado en la calle 8# 4-21, hecho aceptado y confesado por las partes, tanto en la demanda y contestación, como en los interrogatorios de parte vertidos en audiencia pública y quedó establecido en la fijación del litigio en la audiencia inicial.

6.3. En cuanto al incumplimiento del contrato por el demandado en relación a los siguientes aspectos: i) no haber hecho el pago del canon de manera oportuna del canon de los meses de marzo a julio de 2020 y los meses de febrero y marzo de 2021; ii). Haber realizado en el inmueble modificaciones no autorizados; iii) Subarrendar el inmueble sin autorización del arrendador. iv) Usar el bien para un objeto diferente al pactado. v) No realizar las reparaciones locativas y entregar el inmueble en pésimas condiciones. vi) no pagar los servicios públicos del inmueble, se proseguirá a su estudio más adelante.

6.4. Sobre el subarrendamiento de locales comerciales y el cambio de destinación.

El antes citado artículo 523 del Código de Comercio que también trata sobre la cesión del contrato, dispone:

“... sobre el subarriendo, que el arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o

¹ CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-0036801.

inmuebles, ni darlos en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.”

Como se conoce y quedó sentado delantamente, el contrato de arrendamiento del conocido local comercial, fue celebrado verbalmente para destinarlo a una actividad comercial, inicialmente un establecimiento de propiedad del demandado conocido como Granero Colombia y posteriormente por otro con enseña comercial Manzana 99, es decir, la actividad comercial se continuó desarrollando en ese mismo lugar, sin que el cambio de un establecimiento de comercio por otro similar, configure incumplimiento del contrato como lo alega el demandante, quien en ejecución de la convención, subarrendó a terceras personas parte del inmueble donde se construyeron módulos ocupados para el expendio de mercancía, conservando el arrendatario parte del local, subarrendamiento que en materia comercial es legal, a menos que se hubiese prohibido o limitado esta facultad, o que se hubiere demostrado el subarrendamiento total del local, lo cual no se hizo dentro del plenario, aunado a las circunstancias antes analizadas, el arrendador, frente a las modificaciones u obras al interior del inmueble que afirma realizó el arrendatario, no se opuso, autorizando tácitamente tal circunstancia toda vez que esos hechos acontecieron en el año 2018 y el tenedor continuó ocupando el bien hasta su entrega.

Por otra parte, fue en el año 2019, de acuerdo al documento de cesión de contrato de arrendamiento anexo al expediente, que el señor Fredy Fernando Diaz adquirió la calidad de arrendador, sin que tampoco hubiere acudido en demanda de restitución del local comercial entregado en arrendamiento, de allí, que el incumplimiento del contrato por las modificaciones no autorizadas, destinación diferente del local comercial y subarrendamiento sin autorización no se configuró en el caso presente como quedó decantado delantamente con fundamento en la prueba documental y los interrogatorios rendidos por las partes en litigio.

6.5. En cuanto a la no ejecución de las reparaciones locativas y entrega el inmueble en pésimas condiciones, aquí volvemos al punto inicial, esto es, al contrato verbal y la dificultad de conocer los alcances del pacto verbal en relación al estado en que se encontraba el local comercial al arrendatario,

si el mismo estaba en óptimas condiciones para su uso, o se debían hacer adecuaciones u obras, si contaba o no con servicios públicos domiciliarios, aspectos desconocidos para el despacho y sobre lo cual los demandantes no dieron ninguna información, así como tampoco los testigos llamados al proceso, entre ellos los señores Henry Fernando Torres y Orlando de Jesús, quienes en audiencia pública, depusieron en punto a este hecho, que desconocieron como fue entregado el inmueble al arrendatario, que contaba con servicios públicos dijo uno de ellos, pero no aportan mayor información sobre el estado del local comercial en la fecha del contrato realizado en el año 2011, pues ignoraron totalmente las condiciones en que fue pactado el contrato, tampoco conocen el estado del inmueble al momento de su entrega al arrendatario, no quedó registro o inventario de los elementos o componentes del inmueble que puedan brindar información al despacho sobre esos aspectos, por lo que las aseveraciones de la parte demandante en torno a los perjuicios antes reclamados no encuentran soporte probatorio que lleva a la convicción del despacho sobre la existencia de los presuntos daños en el inmueble arrendado.

Ninguno de los hijos del arrendador, dan cuenta de los anteriores hechos, ya que los demandantes no fueron partícipes del contrato, por ende, se itera, no se alcanza a determinar las condiciones físicas y materiales en que se entregó el local comercial al momento de acordar el arrendamiento, por ejemplo, si estaba pintado, en buen estado o deteriorado; si contaba con instalaciones eléctricas, lámparas, tipo de techo, piso, divisiones, puertas internas, baños, pintura, etc., no hay prueba de ello.

De allí que no sea posible determinar aquellos deterioros o desperfectos encontrados en el local, y que relaciona el acápite de hechos y se pretende su pago por concepto de reparación, costo de materiales etc.

7. Autores como César Gómez Estrada, en su libro “De los principales contratos civiles” señala que *"si el arrendador no se obligó a entregar la cosa sino en el estado en que se encontraba en el momento de perfeccionarse el contrato, estado que podía no ser bueno, la obligación a que se alude se refiere simplemente a conservarla en las condiciones en las que la entregó"*.

En consideración a lo anterior, el artículo 1982 del Código Civil establece tres obligaciones puntuales que se encuentran a cargo del arrendador y que a continuación se citan así:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

8. Frente a la segunda obligación a cargo del arrendador, nuestro ordenamiento legal se ocupa de señalar que, durante el arrendamiento del bien, el arrendador estará obligado a mantener a éste en buen estado y esto significa que el arrendador deberá efectuar todas las reparaciones necesarias y aún las locativas si los daños corresponden a hechos de fuerza mayor o caso fortuito o por la mala calidad del bien.

El demandado, al responder el interrogatorio oficioso y de parte, Julian Nuñez, precisa que él realizó un contrato de arrendamiento con el señor Luis Alfredo Diaz, sin fijar plazo, que el contrato duro desde el 2009 hasta el 2021 y que los dineros en un inicio los entregaba al arrendador, después de ello se encargaba la administradora, explica que después de granero Colombia, en el local funcionó Manzana 99 y después Licores Santos Shots.

Indicó el demandado, que desconoce si el señor Luis Alfredo Diaz cedió el contrato de arrendamiento a sus hijos, pues únicamente vio al señor Fernando Diaz el día de la entrega del inmueble pues acompañó a su padre.

En relación con las modificaciones del local expresó que a este se le puso pisos, se arreglaron baños y se hizo una oficina, que la entrega del local se hizo a Luis Alfredo Diaz y que este no tuvo inconformidad, quien fue testigo de la evolución del local al haber sido el quien cobraba los cánones de arrendamiento.

En fin, no existe ningún documento, o prueba que indique como se entregó el inmueble al demandado, de lo que sí se tiene certeza es de que el mismo fue dispuesto como local comercial y que se subarrendó parte del mismo, lo cual, no estando prohibido; que el mismo siempre se destinó como

establecimiento de comercio y adecuaciones que se realizaron en forma posterior para instalar unos módulos en el lugar, todo lo cual fue de conocimiento del arrendador y de los demandantes, quienes no tomaron las medidas legales en su momento, para obtener la restitución del local arrendado, o solicitar la suspensión de las obras ante las autoridades policivas o judiciales.

En conclusión, en el caso bajo examen, no se han demostrado los eventuales perjuicios reclamados por presuntos perjuicios examinados en esta providencia y que se atienen a los siguientes: **iii)** Haber realizado en el inmueble modificaciones no autorizadas. **iv)** Subarrendar el inmueble sin autorización del arrendador. **v)** Usar el bien para un objeto diferente al pactado. **vi)** No realizar las reparaciones locativas y entregar el inmueble en pésimas condiciones, pretensiones a las que no se accederá, toda vez que, en lo que respecta a la certeza de ellos, corresponde al perjudicado demostrar su existencia, en virtud del principio *incumbit probatio actori*, consagrado en el artículo 167 del Código General del Proceso, sin lo cual es imposible acceder a la indemnización que se reclama, de manera que, si ella no se evidencia, sin sustento queda el reclamo para que se imponga su resarcimiento o compensación, al paso que si es clara su causación, saldrá avante por el monto de lo acreditado.

Al respecto, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que «sólo corresponde reparar el perjuicio que se presenta como real y efectivamente causado y como consecuencia inmediata de la culpa o el delito», y ha puntualizado así mismo, «que de conformidad con los principios regulativos de la carga de la prueba, quien demanda judicialmente la indemnización de un perjuicio que ha sufrido le corresponde demostrar, en todo caso, el daño cuya reparación persigue y su cuantía, puesto que la condena por tal aspecto no puede extenderse más allá del detrimento padecido por la víctima.»²

En lo correspondiente a la indemnización de perjuicios de orden patrimonial, de acuerdo con el artículo 1613 del Código Civil, aquella comprende «el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse

² CSJ SC 22, mar. 2007. Exp.: 1997-5125-01.

cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento».

Al tenor del precepto 1614 ibidem, *«[e]ntiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardando su cumplimiento».*

En el sub judice se observa que los daños cuya indemnización se pretende se enmarcan en el concepto de lucro cesante y se comportan en el canon dejado de percibir en el lapso transcurrido desde el 29 de marzo de 2021 a julio de esa misma calenda y de febrero a marzo de 2021, sin que exista explicación alguna sobre la imputación de pagos posteriores a las fechas reclamadas, dejando de abonar los meses dejados de pagar.

Ahora bien, una vez declarada la existencia del contrato verbal de arrendamiento como quedo sentado en líneas atrás, el pago de la renta y de los servicios públicos de alcantarillado, estas pretensiones dinerarias se derivan directamente de las obligaciones que corresponden al arrendatario por lo que, en consideración a que en este proceso, las pretensiones van encaminadas, como primera medida a la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento de local comercial, si bien se deniegan los otros perjuicios irrogados diferentes al pago de la renta, no ocurre lo mismo con esta pretensión que debe salir avante como se analiza a continuación.

El despacho al estudiar el presunto incumplimiento de la cancelación de la renta durante el período indicado, destaca el interrogatorio de parte rendido por el señor Fredy Diaz como cesionario del contrato, quien indicó que el demandado dejo de pagar dichos emolumentos; que de ello da cuenta el documento anexo al expediente denominado en su asunto “REQUERIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO fechado el primero de junio de 2020, empero, también añadió que este se atrasaba y posteriormente pagaba por cuotas. Así mismo en el documento: “Acta posterior a la entrega del bien inmueble arrendado. Certificado de Tradición 120-476617”, nada se inscribió respecto de los aludidos adeudamientos que corresponden a

períodos anteriores a los pagos efectuados por este mismo concepto en fechas posteriores como se colige de los hechos de la demanda, sin embargo, la carga de la prueba del pago de estos emolumentos recae en el demandado quien presenta la defensa denominada COBRO DE LO DEBIDO, sin cumplir con la carga probatoria así como tampoco con la prueba del pago de los servicios públicos de energía y servicios públicos domiciliarios de electricidad, acueducto y alcantarillado, en los montos reseñados en el libelo genitor acorde con las facturas aportadas como anexos, por lo que esta defensa no prospera y se condenará al pago de los cánones impagados en el lapso indicado por el demandante, al igual que al pago de los servicios públicos domiciliarios que quedaron pendiente de pago.

9. Perjuicios inmateriales

El demandante, solicita que se condene a la parte demandada a FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ, al pago de 30 smlmv por concepto de perjuicios inmateriales a título de perjuicios morales sufridos, tras el incumplimiento del contrato, los tramites y trabajos a que se vio sometido tras el incumplimiento, la angustia, aflicción y preocupación; y por la preocupación al ver a sus padres sin el sustento económico para sus gastos básicos tras la falta de pago y retraso en el pago de los cánones de arrendamiento.

También depreca, se condene a la parte demandada a pagar a cada uno los demandantes: AMPARO DIAZ NARVAEZ, LUIS ALFREDO DIAZ NARVAEZ y MARTHA LUCIA DIAZ NARVAEZ a título de responsabilidad civil extracontractual, los perjuicios inmateriales, por los perjuicios morales sufridos al ver a sus padres sin el sustento económico para sus gastos básicos tras la falta de pago y retraso en el pago de los cánones de arrendamiento y la angustia que representó ver el inmueble de su propiedad deteriorado y bajo los manejos no autorizados realizados por el demandado.

Sobre estas pretensiones, sin ahondar en mayores reflexiones, se puede concluir que dichas afectaciones no fueron demostradas, por cuanto no basta con alegar hechos sin fundamento sino probar fehacientemente su ocurrencia, por ejemplo: con conceptos de profesionales de la medicina dictaminen el estado mental y/o físico de los afectados y su relación con el incumplimiento del contrato, por cuanto los perjuicios inmateriales

alegados no pueden imputársele al demandado bajo supuestos dichos sin la carga probatoria que los sustente, aunado a que por no prosperar las pretensiones incoadas en la demanda, resulta inane su estudio.

Además, se debe tener en cuenta que la fuente de las obligaciones en el caso concreto, se deriva del contrato de arrendamiento del local comercial cedido al señor FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ, hijo del arrendador LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE, no de otras fuentes ajenas al acuerdo contractual.

Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o 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 inferido 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.

El artículo 2341 del Código Civil, establece el principio general de responsabilidad civil, así:

“El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por culpa o el delito cometido.”

La doctrina ha definido la responsabilidad civil de la siguiente manera: Tenemos entonces, que la responsabilidad civil extracontractual es la obligación que tiene una persona de resarcir un daño causado a otra, producto de una acción u omisión que esta última no está obligada a soportar, **que no está amparada bajo un contrato**, debiendo probar el afectado la culpa del accionado, el daño y el nexo causal entre estos últimos.

Doctrina que refuerza la conclusión a la que arriba esta judicatura en torno a la inexistencia de la responsabilidad civil extracontractual sin fundamento factico ni jurídico en que se sustente.

La actora no logró acreditar los perjuicios en torno a las condenas dinerarias relacionadas con los presuntos perjuicios examinados en esta providencia y

que se atienden a los siguientes: **iii)** Haber realizado en el inmueble modificaciones no autorizadas. **iv)** Subarrendar el inmueble sin autorización del arrendador. **v)** Usar el bien para un objeto diferente al pactado. **vi)** No realizar las reparaciones locativas y entregar el inmueble en pésimas condiciones, condenas a las que no se accederá como se dilucidó antes con fundamento en los argumentos elucidados luego del análisis del material probatorio decretado y practicado en las oportunidades procesales pertinentes.

Acerca de las pretensiones condenatorias dinerarias enlistadas en el numeral E. de la demanda, literales a, b, y f), por gastos relacionados con el pago de honorarios, conciliación extrajudicial; gastos en el trámite de prueba anticipada, y honorarios por este trámite, estos emolumentos corresponden a costas procesales y no a perjuicios derivados del contrato de arrendamiento, costas que estarán a cargo de la parte vencida en el proceso y se liquidarán por secretaría en una eventual condena.

La pretensión condenatoria por concepto de lucro cesante por el monto de \$1.200.000, que corresponde al canon de arrendamiento dejado de percibir por el tiempo en que tardaron las reparaciones del local comercial, tiempo durante el cual no se pudo arrendar para obtener ingresos por concepto de cánones de arrendamiento (desde el 29 de marzo de 2021 hasta el 29 de abril de 2021), no se abre paso teniendo en cuenta la negativa de las pretensiones condenatorias relacionadas con las reparaciones del local comercial arrendado, por lo discurrido anteriormente.

De la modificación del sentido del fallo:

“La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó, el resolver una acción de tutela, que la existencia de una variación entre lo anunciado en sede de audiencia y lo ulteriormente fallado por escrito no supone, por sí sola, una vulneración automática de las garantías procesales, capaces de conducir a la invalidación de la sentencia.

Según la corporación, ninguna pauta de procedimiento, por más vínculo que guarde con otras valiosas reglas técnicas que orienten la actuación del juez, está provista de la entidad de restringirle y avocarlo a optar por un veredicto que ha descubierto ostensiblemente constitutivo de injusticia material o manifiestamente contrario al derecho sustantivo que busca realizar en concreto.

No obstante, advirtió que la mutación del sentido del fallo, en los excepcionalísimos eventos donde pueda acontecer exigirá del sentenciador una carga argumentativa suficiente y particular sobre tal aspecto, en la cual se comprometa a establecer un criterio fundado sobre las razones de justicia material que exculpan su vacilación en el veredicto del caso.”ⁱ

En el caso concreto, el despacho anunció el sentido del fallo en cuanto a negar las pretensiones condenatorias impetradas por la parte actora en su totalidad, sin embargo, una vez evaluados los hechos, pretensiones, excepciones, pruebas decretadas y practicadas a instancia de parte, se sostiene esta judicatura en la negativa de las condenas derivadas de los presuntos perjuicios diferentes al pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios impagados por el demandado, obligaciones directas del arrendatario que no fueron satisfechas por él, aspecto sobre el que no existe prueba alguna, por lo tanto, sostenerse en negativa total de las pretensiones como se anunció delantamente, afecta y atenta contra la justicia material que debe prevalecer en las decisiones judiciales.

La Corte se ha referido al principio de la justicia material señalando que el mismo “se opone a la aplicación formal y mecánica de la ley en la definición de una determinada situación jurídica. Por el contrario, exige una preocupación por las consecuencias mismas de la decisión y por la persona que es su destinataria, bajo el entendido de que aquella debe implicar y significar una efectiva concreción de los principios, valores y derechos constitucionales”.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre LUIS ALFREDO DIAZ SOLARTE y JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ, respecto del local comercial distinguido con M.I. No. 120-47617 de la ORIP.

SEGUNDO: DECLARAR que el contrato fue acordado de manera verbal para ejecutarse entre las partes por el término de un año desde el primero (01) de enero de 2011 con un canon mensual inicial de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) mensuales pagaderos por adelantado dentro de los diez

primeros días calendario de cada mes y que el contrato se prorrogó sistemáticamente hasta el 29 de marzo de 2021.

TERCERO: Negar las pretensiones de incumplimiento del contrato y en relación a los siguientes aspectos: **iii)** Haber realizado en el inmueble modificaciones no autorizados. **iv)** Subarrendar el inmueble sin autorización del arrendador. **v)** Usar el bien para un objeto diferente al pactado. **vi)** No realizar las reparaciones locativas y entregar el inmueble en pésimas condiciones, con fundamento en lo discurrido en la motivación de esta providencia.

CUARTO: NEGAR las pretensiones condenatorias por perjuicios inmateriales solicitadas por la parte demandante.

QUINTO: NEGAR las pretensiones condenatorias por responsabilidad civil extracontractual.

SEXTO: Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial, referido por parte de la parte demandada, en los siguientes aspectos: **i) no** haber hecho el pago del canon de manera oportuna. **ii)** y no hacer el pago del canon de los meses de marzo a julio de 2020 y los meses de febrero y marzo de 2021.

SEPTIMO: Condenar al demandado JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ a pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados y no pagados, respecto del local comercial ubicado en la carrera 4 y 5 # 4-15, en la calle 8o y calle 8 número 4-21 casa lote y solar adyacente, identificado con matrícula inmobiliaria 120-47617 de la ORIP, que corresponden a los siguientes periodos y los siguientes valores:

- a. marzo de 2020 por valor de \$1.200.000.
- b. abril de 2020 por valor de \$1.200.000
- c. mayo de 2020 por valor de \$1.200.000
- d. junio de 2020 por valor de \$1.200.000
- e. Julio de 2020 por valor de \$1.200.000.
- f. febrero de 2021 por valor de \$ 1.200.000.
- g. marzo de 2021 por valor de \$ \$1.200.000

OCTAVO. CONDENAR al demandado JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ a pagar a favor de los demandantes, los intereses moratorios causados a partir de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados en el numeral precedente, a la tasa máxima legal certificada por la Superfinanciera, hasta el pago efectivo de la obligación.

NOVENO: CONDENAR al demandado JULIAN RICARDO NUÑEZ, TROCHEZ, a pagar a favor de los demandantes, por concepto de servicios públicos domiciliarios de electricidad, y acueducto y alcantarillado a título de daño emergente que corresponden a los siguientes valores: **a.** El monto de \$87.200 por el pago de la factura de electricidad número 68668012.

b. El monto de \$ 35.000 por el pago de la factura de electricidad numero 69084968

c. El monto de \$92.840 por el pago de la factura de acueducto y alcantarillado número 18766546, con su debida indexación, utilizando la fórmula: **VH x IPC Final/IPC Inicial.**

PARAGRAFO: Las condenas anteriores, se pagarán dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, caso contrario, generarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, junto con la indexación moratoria.

DECIMO: Tener por no probada las excepciones propuestas por el demandado, denominadas COBRO DE LO NO DEBIDO e INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE por los discurrido anteriormente.

DECIMO PRIMERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, en un porcentaje del cincuenta (50) por ciento de las costas, por la prosperidad parcial de las pretensiones. Como agencias en derecho se fija la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) M.L. (Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 CSJ.).

DECIMO SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda de Responsabilidad Civil Contractual adelantada por FREDY FERNANDO DIAZ NARVAEZ, AMPARO DIAZ NARVAEZ, LUIS ALFREDO DIAZ NARVAEZ y MARTHA LUCIA DIAZ NARVAEZ, en contra de

JULIAN RICARDO NUÑEZ TROCHEZ en el folio de matrícula inmobiliaria 120-311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, G comunicada mediante oficio No.1333 de 04 de noviembre de 2021.

DECIMO TERCERA: EJECUTORIADA la presente sentencia, se dispone su archivo, previa cancelación de su radicación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**La Juez
GLADYS VILLARREAL CARREÑO**

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia STC-39642018 (11001020300020180004100), Mar. 21/18

**Firmado Por:
Gladys Eugenia Villarreal Carreño
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 002
Popayan - Cauca**

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: **a9c653acb16ae4d6076a8ee31c927d8ed41f336c3b5bb301736be53b62b5a11d**

Documento generado en 06/12/2022 08:39:15 PM

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