

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 012 - 2022

Santiago de Cali, once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Proceso	Responsabilidad Civil Contractual
Demandante	CHUNI SURINDER NATH
Demandados	LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES, GLADYS ALICIA LOPEZ BENAVIDES, VERONICA MERA LOPEZ, AURA ISABEL LÓPEZ BENAVIDEZ y D&L INMOBILIARIA Y ASESORIA JURIDICA LTDA. (Rep. Legal María Lorena Vargas Rebolledo)
Radicado	No. 76001-4003-028-2020-000070-00
Instancia	Primera Instancia
Temas y Subtemas	Contrato de arrendamiento de local comercial- incumplimiento del contrato art.518 No.2 y 3 del Co. De Comercio
Decisión	Declara incumplimiento de contrato por parte de los arrendadores – derecho de preferencia del arrendatario.

1. TEMA

Se ocupará esta providencia de tomar la decisión dentro del proceso de responsabilidad civil contractual, propuesto por CHUNI SURINDER NATH en contra de LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES, GLADYS ALICIA LOPEZ BENAVIDES, VERONICA MERA LOPEZ, AURA ISABEL LÓPEZ BENAVIDEZ y D&L INMOBILIARIA Y ASESORIA JURIDICA LTDA. (Rep. Legal María Lorena Vargas Rebolledo)

2. HECHOS Y PRETENSIONES:

Conforme lo dispone el art. 373 No. 4 del CGP, y superada el trámite procesal, se dispone el Juzgado a dictar sentencia escrita que resuelve de fondo las pretensiones del proceso.

ANTECEDENTES

A través de apoderada judicial la parte demandante solicitó declarar que las demandadas incumplieron un contrato de arrendamiento; como consecuencia, condenarla a pagar los perjuicios causados; Las súplicas se fundamentaron en los siguientes hechos:

1. Que el 01 de agosto 2008, como propietario de CHUNIS COLLECTION suscribió contrato de arrendamiento de inmueble con destino comercial con el señor LUIS ARTURO LÓPEZ BENAVIDEZ (propietario de ART INMOBILIRIA) en la avenida 6 N°22 AN/05 LOCALES 208-209, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI. MI. 370-38362 Y 370-38363., contrato convenido por inicialmente por 17 meses prorrogables, con valores del canon cancelados de la siguiente manera:

\$1.100.000 + \$200.000 de administración pagados entre el 01/08/2008 al 31/12/2008.

\$1.400.000 + IVA + administración entre 01/01/2009 al 30/06/2009

\$1.500.000 + IVA + administración entre el 01/07/2009 al 31/12/2009

Canon que debía ser pagado entre los primeros cinco días de cada mes.

2. El 01 de julio de 2009 el señor CHUNI tomó en arriendo el contrato de arrendamiento de inmueble con destino comercial los locales 210, 211, 212 ubicados igualmente en la avenida 6 N°22 AN/05, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI, contrato suscrito con LUIS ARTURO LÓPEZ BENAVIDEZ (propietario de ART INMOBILIRIA). Contrato convenido por un año prorrogables, fijándose un canon de \$1.500.000 hasta el 31 de diciembre de 2009+ IVA + administración.

3. El 09 de julio de 2016 se le notificó al demandante CHUNI SURINDER NATH que LUIS ARTURO LÓPEZ BENAVIDES propietario de ART INMOBILIRIA CEDIÓ los contratos de arrendamiento de los locales 208,209,210,211 y 212 de la avenida 6 N°22 AN/05, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI a la sociedad D&L INMOBILIRIA Y ASESORÍA JURIDÍCA LIMITADA.

4. Menciona el demandante que desde el inicio de la cesión la sociedad D&L INMOBILIRIA Y ASESORÍA JURIDÍCA LIMITADA intentó realizar cobros e

incrementos superiores a los establecidos a lo que siempre se opuso el señor CHUNI, llegando al final a un acuerdo por intermedio de abogado acorde para ambas partes.

5. Que el 19 de diciembre de 2016, la sociedad D&L INMOBILIRIA le notificó al señor CHUNI SURINDER la TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento de los locales 208 y 209 de la avenida 6 N°22 AN/05, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI, por lo establecido en el Art. 518 del C. Cio sin especificar la causal de terminación, comunicación firmada también por GLADYS LÓPEZ BENAVIDES y VERÓNICA MENA LÓPEZ.

6. Que, en comunicación del 23 de diciembre de 2016, la sociedad D&L INMOBILIRIA notifica de la terminación de los contratos de arrendamiento de los locales 210,211 y 212 de la avenida 6 N°22 AN/05/09/11/17/21/23/05/27, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI, por lo establecido en el Art. 518 del Co. Cio sin especificar la causal de terminación, comunicación firmada por LUIS ARTURO LOPEZ, GLADYS LÓPEZ BENAVIDES y AURA ISABEL LÓPEZ BENAVIDEZ.

7. A los escritos el demandante dio contestación, a fin de dar claridad a cerca de la causal específica de terminación de contrato a lo que D&L INMOBILIRIA manifestó que se trataba de las causales **2 y 3 del Art.518 del C. Cio.**

8. El demandante entregó los inmuebles el 30 de mayo de 2017 y se trasladó a un local de mayor metraje, firmando contrato por 24 meses, pagando un canon de \$7.140.000 con IVA.

9. Dado lo anterior, el demandante tuvo que Incurrir en gastos como:

Trasteo por \$2.800.000

Adecuaciones en los inmuebles que entregó por: \$3.500.000

Adecuaciones nuevo inmueble: \$15.000.000

10. A pesar de los grandes esfuerzos por continuar, perdió su clientela y debió solicitar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, pagando por destrate el valor de \$10.710.000 y pago de bodega por \$5.200.000, así como el cierre definitivo del establecimiento de comercio CHUNIS COLLECTION en cámara de comercio.

11. Que Los locales 208, 209, 210, 211 y 212 donde funcionaba CHUNIS COLLECTION, generaban lo grueso de sus ingresos y funcionaba como sede principal.

12. A la entrega de los inmuebles objeto de arriendo (locales 208, 209, 210, 211, 212) los propietarios no realizaron modificación o reparación alguna en donde ameritara desocuparlos, se limitaron a pintar y quitar el espacio de un aire acondicionado viejo, tampoco fue usado para vivienda o local de alguno de los propietarios, pusieron en nuevo arriendo.

13. El 04 de octubre de 2019, se recibe documento donde indica que puede hacer uso del derecho de preferencia de que indica el Art. 521 del C. Cio y que ahora los locales tienen un canon mensual de \$10.500.000 a lo que el demandante contestó que como los inmuebles no fueron objeto de modificaciones como se indicó en las causales de terminación, encontrando de esta manera una forma de terminar el contrato y elevar el valor del canon.

14. Alega el demandante que Una vez percatadas las razones enviadas por este proceden a pasar una maquina por el piso dejándolo rayado.

15. Que el 16 de marzo de 2018 tuvieron audiencia de conciliación sin llegar a ningún acuerdo.

PRETENSIONES:

Luego de presentada la reforma a la demanda, (en la que en principio se superaba la solicitud indemnizatoria en más de mil millones de pesos), la parte demandante pidió:

1. Declarar la responsabilidad contractual por parte del demandado a favor del demandante según lo establece el Art. 522 del C. Cio

2. Consecuentemente, con la declaratoria anterior, se ordene la indemnización a favor de la demandante de la siguiente manera:

Indemnización por lucro cesante consolidado: \$150.000.000

Lucro cesante futuro: \$50.000.000

Daño emergente: \$ 39.473.264

3. DE LA OPOSICIÓN:

CONTESTACIÓN DEMANDADOS:

Los demandados LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES; GLADYS ALICIA LOPEZ; VERONICA MENA LÓPEZ; AURA ISABEL LÓPEZ se oponen y dan contestación de la siguiente manera:

Admiten los hechos 1 al 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 24 de la demanda, respecto de los demás mencionan:

- Hay discrepancia en la fecha de terminación de los contratos.
- Mencionan que la entrega de los inmuebles se hizo el 3 de abril del 2017.
- Que la demandada confirió las llaves de los locales 208, 209, 210, 211, 212 en las dos primeras semanas de junio de 2017. Entregando llaves de acceso del que está ubicada en el local 212. Pero no entrego llaves de la puerta del local 208, donde accede al mencionado local y a la bodega y cuartos de aires acondicionado, indispensable ya que era el que más reconstrucción y reparación requería fueron entregadas meses después por su asistente ADRIANA CASTRO RAMOS en su nuevo local, la cuales recibió el sr LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES y puede corroborarlo la señora ELVIA NELLY MENA, ya que acompañaba el día de la entrega.
- No les consta que haya incurrido en los gastos de traslado
- Que es falso que incurrió en gastos de adecuación de entrega de los inmuebles, pues los entregó con pisos manchados, rayados, perforados con divisiones panel yeso en estado, instalaciones eléctricas en paredes desprendida mal estado en pintura y estuco.
- Que nunca se hicieron reparaciones locativas en ninguno de los locales.
- Tampoco les consta el valor de las adecuaciones en el local que tomó como arriendo.
- Que hay variación en el precio del destrate entre lo manifestado y lo probado.

- No es cierto que la terminación de los contratos generó el cierre de los establecimientos pues cabe mencionar ante este despacho que el sr. CHUNI SURINDER NATH venia cerrando locales de sus almacenes CHUNI CLLETION ubicados en los mejores lugares de la ciudad, como: CENTRO COMERCIAL UNICENTRO 2. CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE 3. CENTRO COMERCIAL CROMOCENTRO 4. CENTRO COMERCIAL A 14 DE CALIMA 5. CENTRO COMERCIAL LA 14 DE LA OCHENTA 6. ALMACÉN EN LA PASO ANCHO 7. ALMACÉN CENTRO 8. ALMACÉN JARDÍN, desde el año 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.
- No les consta que en dicha sede era lo grueso de sus ingresos pues daba razones y justificaciones al momento de ajustar el canon de arrendamiento de dicho local.
- Que si se iniciaron o se hicieron obras de reconstrucción y reparación, que requieran necesariamente la entrega y desocupación de los locales, Dando cumplimiento al art. 522 del código de comercio.
- que era indispensable y necesario para realizar las adecuaciones y modificaciones, desmontes, y demoliciones, que los locales estuvieran desocupados, pues dichos locales, se les hizo una vez fueron desocupados, y dentro del término de 3 meses que indica la ley. RESTAURACIÓN DE PISOS, PAREDES, CIELOS FALSOS Y LA DEMOLICION DE LA BODEGA Y CUARTO DE AIRES ACONDICIONADOS, que se realizó para ampliación e independización para crear un nuevo local para uso de oficinas del arrendador el sr. LUIS ARTURO LOPEZ.
- Una vez estas obras fueron terminadas, se le envió el 13 de septiembre de 2017, el comunicado para ejercer su derecho de preferencia, Por parte de la inmobiliaria, y tal como se evidencia en el comunicado aportado como prueba, en el escrito de demanda este término no excedió de 60 días, sin que el demandante hiciera propuesta alguna.
- Que lo realizado en el piso fue restauración que consiste en pulir con una maquina pulidora, luego se aplica resina o cera, para quitarle la porosidad y darle un acabado liso tipo satinado.

- Un indicio clave para la baja de sus ventas e ingresos desde el año 2015, como lo demuestra en sus declaraciones de rentas que aporó a este despacho, pues pretende trasladar la carga de la pérdida a estos. Cuando ya venía reportando pérdidas desde mucho antes de que se presentara la propia entrega del local objeto de este litigio.
- hubo un acercamiento entre el demandante y el señor LUIS ARTURO. A lo cual se logró arrendar los locales, los cuales finalmente, se realizaron un contrato de arrendamiento el 1 de marzo del 2019 hasta 04 de marzo de 2020. De los locales 10 208, 209, 210 y 211. Entre la señora ELVIA NELLY MENA BENAVIDEZ, como arrendadora Y RUBY VELASZO ESCOBAR, como arrendataria. Dándole la preferencia de arrendamiento y al valor que el señor CHUNI SURINDER NATH acordó con la arrendadora, a lo cual se le incluyó también la nueva oficina del local 208 de la que estaba en uso del propietario LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES. (MANIFESTACIÓN CONFUNSA)
- El demandante tiene en arrendamiento el local 212, el cual es de propiedad del sr. LUIS ARTURO, donde tiene un establecimiento de comercio, llamado INDIAN BOUTIQUE

La demandada, D&L INMOBILIARIA Rep. Legal María Lorena Vargas:

Admiten los hechos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 y 24, respecto de los demás manifestó:

- El demandante pagaba el canon de arrendamiento de manera extemporánea, manifestando ventas bajas
- Hubo detrimento patrimonial hacia los propietarios, dado que no se pactó incremento con la renovación del contrato.
- No hubo cesión de contratos de arrendamiento sino contrato entre el señor LUIS y la INMOBILIARIA sobre la administración de los bienes.
- No hubo incrementos superiores a lo pactado o exagerados
- Siempre se le indicó las causales de terminación del contrato
- La entrega de los inmuebles se dio el 02 de junio de 2017.

- El arrendatario NO entregó las llaves del local 208 donde se accedía a la bodega y cuartos de aire acondicionado., la entrega se hizo después en el nuevo local arrendado por Luis Arturo en presencia de Elvira Nelly Mena
- Solicita que se prueben los gastos incurridos, pues no les consta ninguno
- Que el demandante no hizo reparaciones y menos a sabiendas de que se iba desocupar para reparar
- Tampoco le consta los perjuicios causados y menos aun sabiendo que había venido cerrando locales
- Tampoco le consta que en el sitio donde tenía los locales eran los de mayores ingresos, toda vez que al exigir el incremento anual manifestaba que eran los de menor venta
- No es cierto que para las reparaciones no era necesario que se desocupara toda vez que era necesario DEMOLER para restaurar todos los locales y demoler la bodega y cuartos de aire acondicionado, restaurar pisos, paredes y cielos falsos.
- La restauración en el piso fue pulimiento con máquina para el acabado liso tipo satinado. E

En audiencia inicial (art. 372 CGP) se adelantó etapa de conciliación, saneamiento y fijación del litigio, interrogatorio de parte, no se encontró causal de nulidad y se decretaron algunas pruebas adicionales de oficio. Se celebró audiencia de instrucción y juzgamiento en la que se practicaron las pruebas decretadas – informe de peritos; testimonios, y conforme lo dispuesto por el art. 373 No. 5, se anunció el sentido del fallo.

DE LAS PRUEBAS APORTADAS AL TRÁMITE:

Documental, se aportaron las anunciadas, a saber, contratos de arrendamiento objeto del proceso, fotografías, Notificación de cesión de contrato de arrendamiento para la Administración; solicitud de entrega de los locales, reiteración de solicitud de entrega, reiteración a la solicitud de entrega, facturas de cobro de arrendamiento al demandante, solicitud de pago de diferencias, declaraciones de renta del demandante. Fotografías. Ofrecimiento para ejercer derecho de preferencia y valor

a pagar. Contrato de arrendamiento de local, certificación de valor pagado por “*destrate*” recibos de gastos hechos por el demandante para adecuaciones y trasteos.

En diligencia de Interrogatorio de parte- el demandante señor **CHUNI SURINDER NATH**, afirma ser comerciante hace más de diez años; se reitera en los hechos de la demanda, indicando que durante el inicio y vigencia de los contratos no tuvo inconvenientes. Solo con la inmobiliaria D y L, que pretendió cobrarle unos dineros por incrementos o por deudas que no reconoció, en tanto no hubo un acuerdo común para hacerlos. Al preguntarle sobre el alto valor de los recibos aportados como gastos, afirma que contrató a personas de confianza que transportaran con el debido cuidado la mercancía e igual a personas de confianza que hicieron los arreglos a los locales que iba a entregar y a los que se iba a trasladar. No especifica las razones por las que venía cerrando otros establecimientos desde el año 2015. Concluye que lo que querían los demandados era terminar los contratos de arriendo de los locales, para luego subir el valor del canon de arrendamiento de manera exagerada. Afirma también, que se reformó la demanda porque tuvo dificultad en recuperar la documentación necesaria, los libros de comercio, porque se dañó el computador. Sin embargo, al preguntarle si cumplía con sus obligaciones legales como comerciante, aseguró que así era, incluyendo el registro de los libros de comercio que la ley dispone de manera obligatoria ante la entidad competente. En razón a esta afirmación el juzgado, de oficio, dispuso que se aportaran dichos documentos para que los peritos informaran si, se llevaban conforme la ley, y si es posible determinar el valor de las pérdidas económicas generadas por los locales ubicados en la avenida 6 N°22 AN/05 LOCALES 208-212, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI como consecuencia de haberse tenido que trasladar de inmueble. Debían allegarse en el término de diez días. Igualmente, a fin de verificar la nitidez de las fotografías allegadas con el escrito inicial y las contestaciones. No otras.

Gladys Alicia López Benavides, Verónica Mera López, Aura Isabel López Benavidez no se presentaron a la diligencia de audiencia inicial, ni aportaron excusa tal como lo dispone el art. 372 del C.G.P., por lo que se impondrán las sanciones procesales y pecuniarias de ley.

LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES, se reitera en los hechos por los que se opone a las pretensiones de la demanda. Aclara que es el administrador, propietario de todos los locales, por arreglo interno con sus hermanas, toda vez que son producto de una herencia, que extra proceso acordaron que serían de él. Confirma que había

tenido arrendados los locales con anterioridad a los contratos objeto de este proceso, que creo la inmobiliaria Art, mediante la que ejecutó actividad comercial. Relata que él mismo redactó los contratos de arrendamiento de los locales comerciales y que son objeto de este proceso. Aclara que un empleado de confianza, Marco, se encargaba de cobrar los dineros mensuales, o algunas veces él mismo, afirma que no estuvo al momento de recibir los tantas veces mencionados inmuebles, y que no hubo ni acta de entrega al inicio ni al terminar el contrato. Confiesa que decidió buscar a D y L inmobiliaria para que se encargaran de cobrarle al señor Chunni el valor de los incrementos, porque el demandante es muy grosero, nunca accedió a incrementar el valor del canon de arrendamiento, lo trataba mal a él, y a sus empleados, tanto así que se enfermó. Y que esa fue la principal razón para ceder los contratos a D y L inmobiliaria, seguía recibiendo el dinero producto del arrendamiento, Mantenía comunicación con la inmobiliaria demandada, y le daba instrucciones. Fue así que decidió hacer la solicitud de los locales conforme el art. 518 No. 2 y 3.

Afirma que, al momento de recibir los inmuebles, cambio la fachada para que estuviera conforme con el edificio, y quedara bonita, arreglo el local donde estaba el aire acondicionado, pulió lo pisos, arreglo los cielos rasos, los muros, en general, que embelleció los locales. A pesar de ser arquitecto, no mencionó cuales eran los arreglos estructurales, o la ruina o riesgo de ruina de los inmuebles que lo llevaron a solicitar la entrega. Concluye que durante un tiempo utilizó parte de los locales para su oficina, pero que, ante la presión ejercida por el demandante, nuevamente le arrendo los inmuebles, todos los locales a la esposa del señor Chunni. Sobre el presunto incumplimiento del contrato por parte del demandante, afirma no haber iniciado ninguna acción judicial.

D&L INMOBILIARIA Y ASESORIA JURIDICA LTDA. (a través de la representante legal **María Lorena Vargas Rebolledo**, se ratifica en los hechos de la oposición. Afirma haber recibido los locales objeto del proceso, para administración. Y si bien se cedieron los mismos, esto fue para poder ejercer los actos de administración. Afirma que luego de hacer un estudio, hizo un estimado del precio que deberían tener los cánones de arrendamiento, se intentó llegar a un acuerdo con el demandante, pero no fue posible. Advirtió al señor Luis Arturo de la obligatoriedad de ejecutar las obras en los inmuebles, sin embargo, de las mismas se encargó directamente el señor Arturo. No recibió los locales al momento de la entrega si no, un empleado del señor López. Le advirtió de la inconveniencia de arrendarlos nuevamente a la esposa del demandante por el valor en que se hizo.

FERNEY ZÚÑIGA: conoce al demandante hace varios años, entre otras cosas transporta mercancía, y trabaja en una de las empresas proveedoras del demandante. Reitera haber hecho transporte de la mercancía del demandante entre los locales por \$2.800.000 (recibo obrante a folio 15. 007.Anexo 3 – trasteo almacén y bodega de Av. 6ª con 22 a Av. 6ª con 26 en marzo 30v de 2017); y \$5.200.000 (recibo obrante a folio 16 007.Anexo 3 de julio 27 de 2018), al tener experiencia por su trabajo en una de las empresas distribuidoras del demandante, la forma que se debían empacar los objetos, el cuidado con el que se debía transportar. Relato coherente, sin prevenciones, recibos obrante a

FERNANDO CAICEDO, dice haber hecho las adecuaciones en “*La Casa del Pandeyuca*”, (el local al que se trasladó el demandante luego de la entrega), porque estaban mal presentados, y que cobró \$15.000.000., porque el demandante es exigente. No recuerda medidas, materiales, afirma que también adecuó un local en “*Casa India*”. Sin embargo, además de lo vago de sus respuestas, el propietario del inmueble (Jaime Quintero), desmiente lo afirmado, cuando de manera expresa, tajante, y segura afirma haberle arrendado y entregado e local de conformidad, en buen estado de uso. Que el señor Chunni no hizo ninguna manifestación respecto del estado del local, de su mal estado, ni le pidieron autorización para hacer adecuaciones, o mejoras, o construcciones, ni las vio, y finalmente afirma que tal cual como entregó el inmueble, lo recibió. En las mismas condiciones y estado, sin mejora alguna.

Si revisamos el recibo obrante a folio 13 007. Anexo 3, por \$15.000.000, de fecha **28-04-2017**, por la adecuaciones varias local Av.6ª con 26, y vemos que el recibo del trasteo “Almacén y Bodega de la Av. 6ª con 22 a la Av 6ª con 26 “ obrante a fl. 15 007.Anexo 3 es del 30 de marzo de 2017 – tampoco tiene sentido que se estén ejecutando obras de tan envergadura que puedan costar \$15.000.000 y que puedan poner en riesgo la tan delicada mercancía por cuyo trasteo se pagó mas de dos millones de pesos **EN 30 DE MARZO** de 2017.

ADRIANA CASTRO, inicialmente dijo ser sólo una empleada del señor Chunni, y que en la actualidad lo es de la esposa, señora Ruby. Durante su declaración, contradictoria, aclara que fue la administradora de los locales. Afirmó que no hubo durante la ejecución de los contratos de arriendo ningún problema, aseguró que los otros establecimientos del demandante se fueron cerrando por diferentes razones. Recuerda que la bodega en que reposaban alguna mercancía y los libros de comercio, se inundó y se perdió. Considera que se está cometiendo una injusticia.

NAYIBE HIBETH ARAQUE MENDIVIESO, contadora del demandante desde 2009 hasta 2019. Da fe de haber presentado las declaraciones de renta, explica el balance aportado al expediente. No le pidieron ni información ni documentación alguna para la presentación de la demanda. Afirma que llevaba la contabilidad en un programa. No recuerda las razones exactas por las que se fueron cerrando los otros locales comerciales. La abogada de la parte demandante le pide explique el balance de los años 2016 y 2017, informa que desde 2017 se presentaban pérdidas, pero aclara que no pueden ser imputadas únicamente a la entrega de los locales objeto de este proceso, que ese es uno de los factores. Dice que como el señor Chunni ya no pudo viajar, ya debía comprar la mercancía acá, afectando el precio, las ganancias, bajaron las ventas. Pasó de 33% a 58%, había problemas de importación, debió contratar más personal, tenía problemas con los bancos. Recuerda que se fueron cerrando los almacenes de Llanogrande, Chipi Chape, luego Cosmocentro, Av. Pasoancho. Coincide con que los de la Avenida 6 reportaban más ventas. El despacho le pregunta si conforme su leal saber y entender y conforme las declaraciones de renta aportadas se podía asegurar que el valor de las pérdidas se dio sólo por el traslado de los locales de la avenida 6, a lo que reiteró que fue uno de los factores.

JHONIER MORA – maestro de construcción trabaja en el “edificio” (de la avenida sexta) desde 2015, hizo reparación y construcción de muros, pintura por encargo del demandante. Sobre las fotos que muestran escombros, techo dañado dice desconocer de que fecha son y niega haber visto el local así. Fue claro, conciso, describió los trabajos hechos, el tiempo que se tardó.

JAIME QUINTERO LONDOÑO – Arrendo local en la Avenida 6ª con 22 al señor Chunni, no recuerda el valor exacto del canon, pero cree que era de seis millones mensuales más el IVA, recuerda que el contrato se terminó antes, por lo que debió hacerse el pago de la multa. Recuerda haber hecho descuento en el valor del llamado destrata. Da fe de la existencia y validez del contrato aportado, del valor de la multa (\$10.710.000 o destrata). Sobre la certificación que se aportó al expediente, dice que es por el total pagado por el Sr. Chunni (\$110.000.000). Niega tajantemente que se hayan hecho adecuaciones, arreglos al inmueble, no le pidieron autorización, no los vio, no supo que se ejecutaran. Niega que el inmueble estuviese en mal estado, pero, al contrario, asegura que se lo entregó al señor Chunni que estuvo conforme al recibirlo, no le hizo manifestación alguna sobre el estado. Finalmente asegura que recibió el inmueble en las mismas condiciones que

lo entregó, sin mejoras ni adecuaciones, ni arreglos. Testigo coherente, claro, declara sin ninguna prevención o interés procesal.

JUAN FERNANDO VILLEGAS, administrador del edificio da fe que en el local donde el señor Chunni ejercía su actividad comercial y de propiedad de Luis Arturo López hubo un daño por filtraciones de agua, que dañó el techo entre otros daños, que él se hizo cargo del arreglo y fue pagado por la administración y que esto ocurrió después de que ya habían sido entregados por el demandante al demandado; sustentado este dicho con certificación obrante a FI.30 012.4 Anexo 2. Informa que, para hacer remodelaciones o construcciones estructurales, se debe pedir permiso a la administración, cosa que no ocurrió por parte del señor Luis Arturo, por lo menos para las fechas en que el señor Luis Arturo afirma haber hecho los trabajos. Sabe que Luis Arturo hizo algunas adecuaciones en ventanas, energía corriente. De manera reciente ha visto a Luis Arturo López que atiende gente en los locales, pero esto es reciente, no en 2017 o 2018.

RUBY VELASCO ESCOBAR, esposa del demandante. como declaración adicional dice que tan solo había transcurrido un mes o mes y medio cuando al pasar por los locales que había ocupado el Sr. Chunni, vio un letrero de la inmobiliaria de Se Arrienda, le tomó foto. Mirando desde el exterior, vio los locales en el mismo estado en que fueron entregados, desocupados. Llamó y le informaron que el arriendo era de \$12.500.000. Si bien tomó en arriendo los mismos locales – que dice haber recibido en el mismo estado en que se habían entregado por su esposo – los entregó nuevamente al propietario, porque no funcionó el negocio, la clientela se había dispersado. Cuenta que arrendaron el nuevo local, por un valor muy superior al que venían pagando, porque esperaban que fuera exitoso y una vez regresaran los locales de los demandados, dejar los dos, pero finalmente no pasó así y debieron hacer entrega. Afirma que para el año 2017 había 3 establecimientos abiertos, los demás se habían cerrado.

El señor **MARCO ANTONIO PALACIO OSORNO**, declaró ser empleado del demandado Luis Arturo López desde 2004, dijo haber redactado los contratos de arrendamiento para el señor Chunni, a quien recuerda conocer desde 2008, no sabe por qué se fue el señor Chunni de los locales, pero afirma que éste último no le pagaba los incrementos. Afirma que el señor Luis Arturo hizo los arreglos al local. Nunca vio el aviso de la inmobiliaria, sabe que se hicieron dos cartas pidiendo los locales y una ofreciéndolos de nuevo al demandante. No ofrece información adicional que se pueda dar fe del incumplimiento del contrato por parte del

demandante, o que pueda dar certeza de la calidad de las obras hechas a los inmuebles por parte del señor López (necesarias...estéticas) el valor, la fecha.

ELVIA NELLY MENA, empelada dependiente del señor Luis Arturo López, afirma que el demandado entregó los locales en junio de 2017, sobre las obras o reparaciones informa que se cambió la persiana a vidrio templado, cambio o "pulición" del piso, cambio de láminas de icopor, que quedó lindo. Que había perforaciones, escombros por filtraciones. No estuvo en la entrega de los locales, Marcos los recibió. Dice haber visto al demandante en un carro, o grande, o mediano, o camioneta llevando el menaje y también a un camión pequeño. Dice que tal como entregaron el local nuevamente en arriendo a la esposa del demandante, fue recibido. La declaración rendida fue un poco confusa y contradictoria, y más allá de confirmar los arreglos estéticos que se hizo a los locales, poco aporta a soportar los hechos de la contestación de la demanda.

JOSÉ JOAQUIN dice haber arreglado cielo falso, muros, piso daños por ganchos, iniciando trabajos en junio 15 de 2017 y terminando en octubre de 2017; cobro cinco millones de pesos de mano de obra, sobre los materiales no sabe nada, los puso el Arquitecto (Luis Alberto). Miguel técnico electricista conoce a Luis Arturo López desde 2009, hace obras, en junio de 2017 entró con Luis Arturo a los locales, desmontó el vestier, los aires, el panel de yeso, las luminarias.

Rituadas las anteriores etapas procesales y revisado el plenario sin que se observen irregularidades o causales de nulidad que invaliden lo actuado a la fecha, nos aprestamos a proferir la correspondiente decisión de fondo, con soporte en las siguientes,

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Corresponde al Juez como director del proceso de manera oficiosa verificar que el plenario cumpla con los denominados presupuestos procesales sin los cuales no es posible entrar a desatar la litis, ellos son: Demanda en forma; competencia del fallador; capacidad de las partes; capacidad de éstas para comparecer al proceso, y ausencia de caducidad.

Descendiendo a la foliatura en búsqueda de los parámetros señalados, se observa que cada uno de ellos se reúne a cabalidad en el presente asunto, ya que la

demanda como acto básico de la pretensión cumple con los requisitos formales exigidos para esta acción, la competencia para definir la litis la tiene el despacho en razón de la naturaleza y cuantía del asunto, además, la partes cuentan con plena capacidad para actuar, así como capacidad para comparecer al proceso por estar asistidas por abogados en ejercicio.

Las pretensiones tutelares y la respuesta de la parte demandada ciñen la temática a decidir, concerniente en primer lugar en determinar la acogida y éxito de las primeras, debiendo abordarse el tema del contrato de arrendamiento de local comercial, el derecho de renovación; causales de terminación, derecho de preferencia y especialmente las causales de incumplimiento de contrato y de ser procedente, el derecho a indemnización y su cuantía – demostrada.

Del contrato de arrendamiento de local comercial (art. 515 y ss. Del Co. De Comercio)

En forma general, los elementos de contrato de arrendamiento; se centran en la capacidad de las partes para contratar; el consentimiento libre de vicios, por cuanto el mismo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de solemnidad alguna, sin que ello signifique que los extremos contractuales no puedan perfeccionarlo a través de un escrito privado, o constituirlo mediante escritura pública; el objeto, que recae sobre la cosa corporal no consumible; y el precio, el cual debe ser en determinado o determinable en frutos naturales o en dinero.

A voces de la Corte Suprema de justicia (sentencia SC2500-2021), “La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio. Dispone el art. 1973 del Código Civil, el arrendamiento “*es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (...) y la otra a pagar por este (...) un precio determinado*”; uno de los elementos esenciales “*la concesión del goce o uso de la cosa*”¹. Sin duda, es el requisito definitorio que le da singularidad y alrededor del cual se ha diseñado una variada protección legal. Se intensifica cuando, por ejemplo, el disfrute tiene por objeto un local comercial destinado a un establecimiento de comercio. Su incidencia en la economía nacional así lo amerita.

En ese evento, el espacio y el bien mercantil se interrelacionan como un todo para realizar los fines de la empresa (artículo 515 del Código de Comercio²). La permanencia en

¹ CSJ SC sentencia de 25 de febrero de 1976 (G.J. T. 2393, pág. 40 y s.s.).

² “*Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa*”.

el tiempo y, por supuesto, el esfuerzo constante del comerciante, allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento; pero, además, que se creen y proyecten otros intangibles que dan un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica. Son estos, v. gr., la clientela, el "*good will*", el posicionamiento en el gremio, entre otros.

El empresario que con dedicación ha invertido su tiempo, capital y trabajo, aprestigia su negocio y logra captar una clientela, genera también progreso y es fuente de riqueza; por lo mismo, su derecho a conservar la fama y a incrementarla, a mantener sus consumidores y a atraer otros, frente al adecuado trato y la calidad del bien o servicio prestado. De esa manera, la funcionalidad del establecimiento de comercio se optimiza para reportar una multiplicidad de beneficios para el empresario, clientes, propietarios de bienes y, en general, para el mercado. Un asunto no de poca monta, que el ordenamiento jurídico debe resguardar.

El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada es omnicomprensivo de los distintos elementos que permiten que el establecimiento de comercio desarrolle la función a la que sirve. La protección legal de este derecho va más allá de garantizar el disfrute del espacio físico y se amplía a todos los intangibles agregados al inmueble, que contribuyen a mejorar el propósito de la empresa y, con mayor razón, cuando no está aislado el bien arrendado, sino formando parte de un conjunto arquitectónico, propiedad horizontal o bienes comunes".

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, por tanto, quien demanda la resolución o cumplimiento del contrato, o la restitución del bien dado en arrendamiento, debe probar las condiciones contractuales, diferentes a las contenidas en la ley, para establecer la forma de ejecución y las obligaciones pactadas. Ahora bien, a efectos de demostrar la existencia del contrato que genera el vínculo entre las partes, evidencia claramente el numeral primero del artículo 384 del CGP, podrá ser documental del escrito mismo suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Para el caso sub judice, no hay duda entonces, sobre la existencia y validez de los contratos de arrendamiento objeto de estudio en el proceso, no solo por haberlos aportado sino por el reconocimiento que se hiciera en interrogatorios de parte; en relación con el derecho a la renovación del arriendo, es inobjetable la ocupación de los locales por parte del empresario por espacio superior a dos años. El hecho, por sí, era suficiente, en línea de principio, para que continuara con su disfrute, salvo la concurrencia de causas legales y no el capricho del arrendador para darlo por terminado. Volviendo a la sentencia en párrafos anteriores mencionada, recordemos lo ampliamente dilucidado por la Corte en sólida línea jurisprudencial, referente a la protección especial del arrendatario, en cuanto ha dicho que

(...) “el grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo, factor que juega un papel superlativo; de tal modo que, si un negocio perdura, supone por regla que ha logrado estabilidad y sentado las bases para su crecimiento. La situación, además de representar la buenandanza de la relación negocial, comporta una expectativa probable de que el establecimiento permanecerá y progresará.

Con ello se torna constante una dinámica exponencial. Se maximiza el intercambio de bienes y servicios, se generan empleos, incrementa la clientela, los arrendadores sostienen su ingreso, se posiciona la empresa y el mercado financiero interviene a través de préstamos, que le otorgan al comerciante posibilidades de inversión y expansión.

(iv) Una visión macro, evidencia el impacto positivo en la economía nacional a grandes dimensiones. La necesidad de resguardar el goce de la cosa arrendada trasciende la relatividad contractual, para ser un objetivo del interés general.

La tranquilidad de diversos sectores económicos pende de la continuidad de los contratos de arrendamiento, se impone aún en contra de comportamientos arbitrarios del arrendador que busquen obstruir el progreso del arrendatario o aprovecharse de su esfuerzo y dedicación, apoderándose del negocio y la trayectoria que aquél ha edificado.

La concepción absolutista del derecho a la propiedad y de la autonomía de la voluntad debe ceder ante el orden público. Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, así lo contemplan. Nada distinto a la posición pacífica que la Corte ha adoptado sobre el particular.

La sentencia de 29 de septiembre de 1978, se refirió al fallo proferido por la Sala Plena el 20 de noviembre de 1971, donde analizó la constitucionalidad de aquellas normas. Comenzó por recordar que “[l]a autonomía de la voluntad (...) ha sufrido y continúa sufriendo serios recortes, ya por motivos de interés social y aun de orden público, ya por un empeño de tutela en amparo de los individuos y en guarda de la equidad (...). Luego memoró las razones que llevaron a la Comisión Revisora del Código a formularlas:

“Aspecto muy importante (...) es el relativo a la regulación de los arrendamientos de locales comerciales. La comisión considera que el concepto romano de la propiedad ha evolucionado considerablemente y ha perdido parte de su rigidez individualista, para recibir también el benéfico choque de las realidades sociales, que han humanizado el derecho moderno y que han dado una fecunda virtualidad a los principios del enriquecimiento sin causa y del abuso de los derechos’.

“La segunda idea fundamental que desarrolla el proyecto es la de que hay un interés general comprometido en la subsistencia de toda empresa industrial o comercial, porque el trabajo estable y organizado es siempre mucho más productivo y ventajoso para un país que el trabajo simplemente ocasional (...).” (sublínea extexto).

En tiempo reciente retomó la *ratio legis* de las normas y enfatizó:

“Como es de público conocimiento, el principio de la autonomía de la voluntad que inspiró la legislación de derecho privado en el siglo XIX como reflejo fiel del individualismo dominante entonces, hubo de ceder frente a las nuevas circunstancias económico- sociales y políticas, en virtud de las cuales se abrió paso el intervencionismo estatal “en beneficio de los intereses generales”, como se puso de presente por esta Corporación, entre otras en sentencia de 26 de septiembre de 1945 (G.J. T. LIX, pág. 317).

“En ese orden de ideas, el Estado, por razones de interés público y de utilidad social, como director responsable de la marcha general de la economía, ha desplegado su actividad reguladora al campo contractual, de tal suerte que, en el derecho moderno no es extraña su intervención, en la actividad de los particulares, y, por ello, la autonomía absoluta de que antes se hacía gala, se encuentra ahora reemplazada por los denominados por la doctrina “contratos dirigidos”, en los cuales la voluntad de los particulares se encuentra restringida porque así lo exigen el interés general y el orden público.

“Como quiera que el establecimiento de comercio, entendido como un conjunto de bienes particularmente afecto por el empresario, para realizar los fines propios de la empresa en forma organizada, exige, en interés general, una protección específica que garantice su estabilidad y continuidad, el Código de Comercio incluye como uno de los bienes mercantiles a tal tipo de establecimiento, del cual forma parte esencial el contrato de arrendamiento (...).”

“Siendo ello así, las normas contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, que regulan lo atinente al arrendamiento de los locales comerciales, son de orden público, y, a tal punto, que en la última de las normas citadas expresamente se preceptúa por el legislador que los pactos en contrario celebrados por las partes no producirán ningún efecto, esto es, que la voluntad de los particulares para alterar lo dispuesto por el legislador respecto de este contrato, ha de sujetarse a lo prescrito por la ley, pues las normas aludidas no son de carácter supletivo, sino rigurosamente imperativas”³.

(v) De esa manera el ordenamiento jurídico propende por la corrección de la relación sustancial estudiada. En esta los contratantes no se vinculan para tratar de anular los intereses del otro o aprovecharse deslealmente de su buen proceder. No. Se unen para lograr un beneficio común y contribuir al bienestar de la sociedad. Por eso se afirma que está orientada por los postulados que rigen la vida económica en el marco del Estado Social de Derecho (artículo 2 de la Constitución Política).

La solidaridad, no el egoísmo o el individualismo codicioso, es el principio que guía la iniciativa privada y el elemento optimizador del sistema económico; ella, con efigie constitucional, enseña que el apoyo mutuo y la alteridad es el mejor camino para lograr la prosperidad individual al promover mancomunadamente la realización de las aspiraciones de la colectividad y de los particulares.

(vi) En especial, los artículos 518 y 520 estatuyen los mecanismos para amparar, en la medida de lo posible, la estabilidad del bien mercantil y contener los despropósitos del arrendador. Consagran, respectivamente, dos prerrogativas entrelazadas, sucesivas y con diferente grado de protección; una, principal, el derecho a la renovación que privilegia la continuidad del goce del establecimiento. Otra, subsidiaria, el desahucio, para hipótesis excepcionales que buscan evitar mayores traumatismos a la actividad del empresario, al verse compelido a dejar el lugar en donde la desarrollaba. Así se evita *“que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado de ese bien por parte del propietario”*⁴.
Prevén en su orden las normas en mención:

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

³ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de octubre de 1997, expediente 4818.

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de 27 de julio de 2001, expediente 5860.

“1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

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

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

“ARTÍCULO 520. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.

La Corte en doctrina probable ha consolidado el sentido y alcance de esas disposiciones, al estimar:

“Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen. Desde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendaticio se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

*“El derecho de renovación que asiste al empresario – arrendatario, garantiza el **statu quo** de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la estabilidad del negocio, como salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad mercantil.*

*“Al lado del anterior derecho, como otro elemento más de protección del establecimiento de comercio, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 **ibídem**, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes”⁵.*

⁵ CSJ. Civil. Sentencia de 24 de septiembre de 2001, expediente 5878.

El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: i) ha ocupado título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) ha vencido el contrato de arrendamiento; y cuando (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.

En síntesis, el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador cumplir varias obligaciones: (i) Mantener apto el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. (ii) Librar al empresario de toda perturbación. Y (iii) permitir la continuidad en el tiempo del disfrute del bien mercantil, garantizando la renovación del contrato, salvo justa causa debidamente enterada.

Le corresponde a este despacho determinar; si hubo incumplimiento de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ya individualizados en el escrito de la demanda, y de ser así, si hay lugar a indemnización y su cuantía

En esta oportunidad el juzgado sostendrá que la parte demandante logró acreditar el incumplimiento de los contratos de arrendamiento al no haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en el art. 518 No.2 y 3.

Para llegar a esta conclusión, este despacho verificará (a) carga de la prueba en materia civil, (b) la acreditación del incumplimiento contractual

(a) LA CARGA DE LA PRUEBA EN MATERIA CIVIL

La actividad procesal de las partes en materia civil la encontramos gobernada por *“el principio de disposición o impulso procesal”* según el cual, tanto el ejercicio de la acción como su desenvolvimiento a través del proceso (así como los límites y la actividad misma del juez) depende en gran medida de la actividad de las partes. De la misma manera, y como quiera que son las últimas las dueñas su propio derecho sustancial, así mismo disponen *-si la ley no establece otra cosa-* de la iniciación y desenvolvimiento del proceso.

Recordemos que el principio del impulso procesal no aplica exclusivamente al primer momento del proceso, es decir, cuando se instaura la acción (donde el

demandante establece los límites y los elementos de la prestación jurisdiccional requerida), sino que su aplicación deberá extenderse a todo el estadio procesal, ya que las partes, siendo las personas que conocen más a fondo la evolución de los hechos, son quienes deberán aportar el material necesario para que el juez forme su convicción y pueda de esta manera reconocer la existencia de determinado derecho.

En materia probatoria el sujeto procesal interesado en una pretensión o excepción deberá observar cierto comportamiento si quiere conseguir un resultado favorable a sus aspiraciones; a esto refiere en el ámbito procesal artículo 167 del Código General del Proceso que castiga la inactividad de las partes cuando no se ejercita determinada conducta frente al supuesto de hecho que apoya un legítimo interés.

Ahora bien, si bien es cierto el impulso procesal lo puede realizar en un trámite judicial el operador encargado de impulsarlo gracias a la facultad-deber consagrada en los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso al decretar pruebas de oficio, no es menos cierto que también se ha expresado que dicho ejercicio es excepcional en materia civil, pues, al valerse tal servidor de los poderes en cuestión, deberá hacerlo teniendo presente la obligación precisa consagrada en la ley para avocar tal iniciativa, la cual se resume no en una actividad en beneficio de las partes sino en interés de la recta administración de justicia.

Por este motivo, cuando la ley ha establecido para todo medio probatorio la forma y el momento en que debe presentarse su solicitud, no le es dable al Juez subsanar el defecto procesal en el que incurra alguna de las partes echando mano de la revisión conjunta de la demanda, la contestación o de todo el proceso, porque no es al juez a quien corresponde fijar el objeto probatorio del medio solicitado *-ni mucho menos determinar las cuestiones concretas para las que se pretende la práctica de una prueba-* ya que actuar de esa manera, podría comprometer su imparcialidad al suplir prácticamente la voluntad de quienes se encuentran inmersos en una Litis a riesgo que sus aspiraciones sean abiertamente diferentes a las suyas.

(b) LA ACREDITACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Superada entonces las cuestiones referentes a la existencia de contrato de arrendamiento de locales comerciales y del derecho de renovación en tanto el término de vigencia de los mismos, adelantando que si bien se pretende dejar entrever un incumplimiento del demandante de los contratos de arrendamiento,

ninguna prueba se aportó al trámite procesal que soporte tales enunciados tanto así que la causal de terminación del contrato esgrimida no fue el incumplimiento por parte del arrendador, sino reparación o reconstrucción con obras necesarias o demolición que no podían efectuarse sin la entrega de los locales – todos – y al tiempo, que los locales – todos -serían utilizados por los propietaria y propietario para su propia habitación o para un establecimiento suyo.

Diáfana es la conclusión del incumplimiento del contrato en virtud del incumplimiento de los preceptuado en el art. 518. No se menciona el estado de ruina de ninguno de los locales objeto de restitución ni se aclara cuáles eran las obras necesarias ni las reparaciones que hacían obligatorio la entrega de todos los locales dados en arrendamiento al demandante; de los interrogatorios de parte absueltos por los demandados, se concluye que la verdadera causa de la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento fue la incomodidad del arrendador al considerar que el valor del canon de arrendamiento era bajo, considerar que el arrendatario le debía dinero al hacer una proyección comparativa con los valores de los cánones de arrendamiento de otros inmuebles en el sector.

Y si bien es cierto conforme lo dispone el art. 20 No. 2 del Co. De Comercio, un principio de la actividad mercantil es su onerosidad, también lo es lo ordenado por el art. 4 ibídem, que indica la preferencia de las estipulaciones contractuales. Así las cosas, si bien de la redacción de los contratos de arrendamiento – elaborados por el demandado Sr. Luis Arturo López (según lo dicho por el señor Marco Antonio Palacio – él mismo los hizo), al ser el propietario de Art. Inmobiliaria tenía la plena capacidad de determinar dentro de las cláusulas que los incrementos se harían de común acuerdo por las partes.

Fue directa la respuesta del demandado Luis Arturo López, al indicar que cedió los contratos de arrendamiento a la inmobiliaria demandada, para poner en manos de ésta ultima el cobro de los dineros que por los incrementos que consideraba tener derecho, a pesar del texto pactado en los contratos. Nótese como desde el mismo escrito de la demanda, de la contestación y de lo expuesto en interrogatorios, no cabe duda de los múltiples desacuerdos entra las partes al discutir y establecer incremento en los cánones de arrendamiento. Indica la representante de la inmobiliaria demandada que una vez recibió la administración de los contratos de los locales comerciales, hizo un estudio comparativo del valor de los cánones de locales similares en la zona, e hizo una cuenta de cobro, aplicando la diferencia de tarifas, sin explicar las razones por las que se debía desconocer lo pactado en los

contratos respecto de los incrementos o más aún, sin acudir a la jurisdicción competente para que se dirimieran las diferencias en este aspecto.

No es de poca monta resaltar la equivocación de los demandados en este aspecto, en razón a su calidad de comerciantes, Art Inmobiliaria y D y L inmobiliaria, a quienes en razón a su actividad debían conocer los mecanismos legales para lograr una resolución legal en este aspecto, y no invocar una presunta causal legal para recuperar los inmuebles arrendados.

Y si bien, esta es razón suficiente para declarar el incumplimiento del contrato por parte de los demandados, es oportuno decir, que adicionalmente, si bien se ejecutaron algunos trabajos – como el mismo señor Arturo dijo en interrogatorio, estos fueron para embellecer los locales, para que estuvieran acorde a los demás inmuebles del edificio, para brillar el piso, arreglar el cuarto del aire acondicionado y no eran reparaciones necesarias (civilmente hablando) de las que fuera perentorio desocupar y hacer entrega de todos los locales, NI MUCHO MENOS SE OCUPARON LOS LOCALES, en una actividad de los propietarios.

Basta recordar, que, si bien el señor Arturo afirmo haber ocupado uno de los locales para oficina, también confesó haber entregado la totalidad de los locales en arrendamiento, a la esposa del demandado, por un canon de tres millones de pesos. Recordemos lo expresado por la apoderada de la parte demandante en sus alegatos de conclusión. Los demandados al pedir la entrega de los todos los locales comerciales, fueron enfáticos en reiterar que ésta se hacía, conforme los numerales 2 y 3 del art. 518, esto conforme oficio firmado por los demandados y al requerir explicación sobre las causales por las que se hacia el desahucio, fue reiterada la petición de entrega de los 5 locales, correspondientes a los No. 208; 209; 210; 211 y 212 de la avenida 6 N°22 AN/05 EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI.

Así las cosas, tampoco es congruente que se haya pedido la entrega de los inmuebles para hacer las reparaciones necesarias que obligaban a ser desocupados, y al mismo tiempo se haya indicado que, además, iban a ser ocupados por los propietarios, se haya hecho ofrecimiento en virtud del derecho de preferencia, para que el demandante regresara a ocupar los mismos locales.

Recapitulando tenemos que, aunque D&L INMOBILIRIA y los propietarios de los locales ocupados por el demandante elevaron escrito con la terminación o

desahucio dentro con el término que establece el Art. 520 del C. Comercio , esto es, con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, la causal que se estableció no quedó clara y específica, pues se enuncian los numerales 2 y 3 del Art. 518 ibidem, sin dejar establecido para el arrendatario las obras a realizar, las pruebas de ello y la necesidad de estas, como tampoco si la destinación de estos en realidad iba ser usado para la habitación de los propietarios o creación de su propio establecimiento, tanto fue así que obligó al demandante a elevar aclaración a lo que sólo obtuvo respuesta en donde D&L INMOBILIRIA se limitó a manifestar que los propietarios habían decidido no dar continuidad al contrato de arrendamiento invocando las mismas causales 2 y 3 del Art. 518 sin más especificaciones.

Ahora bien, del material fotográfico aportado con la demanda, se evidencia que para el **13 de marzo de 2020** las condiciones de los locales no presentaban indicios de reparaciones que tanto enunciaron los demandados, se ve con facilidad que las paredes, pisos e instalaciones eléctricas no habían sido reparadas, arregladas o reconstruidas, esto mismo fue ratificado del testimonio e interrogatorio de: Ruby Velasco Escobar, quien si bien es la esposa del demandante, en relato claro, congruente y que soporta en fotografías que allega al despacho menciona que pasado no más de un mes de la entrega de los inmuebles, paso por el frente de los locales, vio letrero de la inmobiliaria que los ofrecía en arriendo y tomo las fotografías, que comparadas con las aportadas al expediente dan fe de que los locales no fueron intervenidos por lo menos con reparaciones estructurales, o necesarias para evitar ruina. También es cierto que la señora Elvia Nelly Mena, empleada del señor Luis Arturo López hace relación de las obras ejecutadas, (de persiana a vidrio templado, que hicieron “pulición” de pisos, cambiaron las láminas de icopor, dice que el local estaba deteriorado, con perforaciones, escombros por filtraciones, y que el local quedó bonito). La conclusión entonces, no puede ser otra diferente a que la intervención de los locales fue de carácter estético.

Téngase de presente que tal como se viene de exponer el legislador busca la protección del comerciante, el establecimiento de comercio y sus elementos integrantes, por tal motivo, es que el Art. 518 del C. de Comercio al establecer como causal para la no renovación “*cuando el inmueble **deba** ser reconstruido o reparado con **obras necesarias** que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolición por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva*” de tal manera que el propietario o arrendatario no puede acoger esta norma de manera caprichosa, arbitraria y amañada como excusa para justificar el terminación de los contratos, anunciando

obras que no tienen la calidad de NECESARIAS, pues tal como viene de verse y demostrarse los locales no presentaban amenaza de ruina, no presentaban condiciones de las cuales se DEBIAN NECESARIAMENTE realizar reparaciones, obras o reconstrucciones que ameritaran la desocupación de los mismos.

No se pueden acoger las afirmaciones hechas por los demandados al mencionar que se realizaron demoliciones de paredes y reconstrucción de cuarto de aire acondicionado y adecuaciones de oficina, pues se itera, las mismas no tienen el carácter de NECESARIAS, pues queda demostrado que simplemente fueron adecuaciones estéticas.

En ese orden y demostrado que el estado de ruina del inmueble, no era real, y que la entrega del inmueble se dio por otras razones diferentes a la allí establecida y con el interés de subir el canon de arrendamiento.

Si bien es cierto, la arrendadora el 13 de septiembre de 2017 elevó escrito al señor CHUNI SURINDER NATH, a través del cual le manifestaba su derecho de preferencia conforme lo establece el Art. 521 del C. Cio, este también le anuncia que pagaría la suma de \$10.500.000 por los 5 locales incluida la administración, cuando el demandante venía cancelando por estos alrededor de \$3.000.000, este hecho da a pensar una posible estrategia para lograr aumentar de sobremanera el canon de arrendamiento y generar más ingresos para los propietarios.

Debe recordarse que mismo Artículo establece que el arrendatario no tiene la obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, de manera tal que al pretender el cobro por \$10.500.000 por arriendo implícitamente se estaría generando un cobro adicional del valor que venía pagando por el arriendo de los locales, pues es el aumento sobrepasa el 60%, es decir, un valor desproporcionado.

Un hecho igual de reproche es que, los locales 208, 209, 210, 211 y 212, mismos que habían sido ocupados por el señor CHUNI SURINDER NATH, fueron arrendados por un valor de \$3.000.000 más administración en marzo de 2019, desde luego un valor muy inferior al ofrecido a quien tenía por ley el derecho de preferencia – valga la aclaración, arrendados a la esposa del demandante.

De manera tal que está suficientemente demostrado el incumplimiento contractual, pues el arrendador no cumplió su obligación de no renovación del contrato aun

cuando el demandante tenía derecho a este. Sin lugar a dudas se puede concluir que la causa esgrimida en sendas misivas de “*desahucio*” no se subsume en ninguna de las hipótesis consagradas en el artículo 520; no queda duda entonces del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los demandados que con su actuar perturbó infundadamente la tranquilidad del arrendatario y propició la incursión arbitraria al bien para retirar el mobiliario. De esa manera cumplió su objetivo de terminar abruptamente el vínculo negocial.

Una vez analizado el presente proceso y de cara a lo pretendido por el demandante, se deberá analizar si se configura la responsabilidad civil contractual, por lo que se hace necesario su respectivo análisis:

La responsabilidad civil contractual⁶ se origina en la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de una obligación convenida en un contrato⁷.

La institución se sitúa en el contexto de un derecho de crédito que transcurre en un terreno exclusivo y limitado. Se concreta entre las partes del negocio jurídico y únicamente respecto de los perjuicios nacidos en él⁸.

Igualmente, cuando la acción indemnizatoria se cierne en el contrato, para salir avante deberá probarse la culpa, además de la convención, la clase de prestación incumplida o deficientemente satisfecha, el menoscabo y el necesario nexo causal entre estos últimos⁹.

Enmarcado en la cláusula general de responsabilidad convencional se halla para los contratos de arrendamiento, el régimen especial que regula el deber del arrendador de indemnizar los perjuicios causados, ante el incumplimiento de la obligación de garantizar el goce de la cosa arrendada.

⁶ Para Valencia Zea la expresión “*responsabilidad contractual*” es inadecuada, por cuanto debería corresponder a “*responsabilidad por violación de los derechos de crédito*”, pues no sólo pueden transgredirse las obligaciones surgidas en el contrato, sino también las originadas en cualquier otra fuente. (VALENCIA ZEA, A., “*Derecho civil tomo III, de las obligaciones*”, Temis, Bogotá, 1998, pp. 325).

⁷ Al respecto, expuso esta Corte que la responsabilidad contractual “(...) *juega de ordinario entre personas que se han ligado voluntariamente y que por lo mismo han procurado especificar el contenido de los compromisos emergentes del negocio por ellas celebrado* (...)” (CSJ SC 19 feb de 1999, exp., 5099).

⁸ El principio denominado por Renato Scognamiglio como “*esfera de la relevancia de la obligación contractual*” se halla contenido en el artículo 1613 del Código Civil (Ver Scognamiglio R., “*Responsabilità contrattuale e responsabilità extracontrattuale*”, en *Novissimo Digesto Italiano*. Vol. XV. Turín: UTET, 1968. pp. 670 y ss.).

⁹ Aquí la responsabilidad contractual asume elementos de la extracontractual, como la culpa, la existencia del menoscabo y el nexo causal entre ambas, sin implicar ello una fusión de ambas instituciones, pues ha sido el propio legislador, y de ahí la Corte en su amplia doctrina, quien previó tratarlas mediante regulaciones autónomas (CSJ SC 25 oct., exp., 5012).

El artículo 1987 del Código Civil así lo asienta. Si “(...) *el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios*”.

En lo que interesa al recurso, la perturbación reparable se presenta porque se incumple cualquiera de las obligaciones relacionadas con el goce de la cosa por parte del arrendador. Ya sea por no mantener en estado idóneo el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio; o por negarse injustificadamente a renovar el contrato de arrendamiento. También, aunque provenga de un tercero, cuando la turbación pudo ser evitada por aquél.

“La desatención de un contrato y la correlativa inobtención de los resultados queridos por la parte demandante, por la injurídica conducta del deudor, sirve de sanción mediante la indemnización de los perjuicios (...).

Así entonces, resulta necesario destacar que constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, lo siguiente:

1.- La demostración de la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte;

Además de no haberse objetado la existencia o validez por las partes; Este se haya demostrado con los contratos de arrendamiento de los locales 208, 209, 210, 211 y 212 de la avenida 6 N°22 AN/05 EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI celebrados entre el demandante y los demandados aportados con la demanda.

2.- La actuación de la actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo;

No se evidencia prueba alguna que demuestre que el demandante incumplió en alguna de sus obligaciones contractuales de modo que le impida reclamar.

3.- El incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución;

Que para el caso en estudio quedó evidenciado, como en párrafos precedentes se estableció.

1. Un daño causado al acreedor, y

Recordando lo expresado por la Corte, Con relación al daño, como elemento integrante de la responsabilidad contractual, es entendido por la doctrina de esta Corte, como la “(...) *vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal (...)*”¹⁰.

El perjuicio es la consecuencia que se deriva del daño para la víctima, y la indemnización corresponde al resarcimiento o pago del “(...) *perjuicio que el daño ocasionó (...)*”¹¹.

Este último para que sea reparable, debe ser inequívoco, real y no eventual o hipotético. Es decir, “(...) *cierto y no puramente conjetural, [por cuanto] (...) no basta afirmarlo, puesto que es absolutamente imperativo que se acredite procesalmente con los medios de convicción regular y oportunamente decretados y arrimados al plenario (...)*” (se resalta)¹².

En otras palabras, al margen de dejar establecida la autoría y existencia de un hecho injusto, el menoscabo que sufre una persona con ocasión del mismo, sólo podrá ser resarcible siempre y cuando demuestre su certidumbre, “*porque la culpa, por censurable que sea, no los produce de suyo*”¹³.

2. Que dicho daño sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado.

Descendiendo al caso concreto, lo que pretenden el demandante se sintetiza, en que se declare responsable a los demandados por el incumplimiento contractual y se ordene el pago por lucro cesante consolidado: \$150.000.000, Lucro cesante futuro \$50.000.000 y Daño emergente \$39.473.264.

Estos perjuicios los concretan, en que durante el tiempo en que duró el contrato fuera de los locales 208, 209, 210, 211 y 212 de la avenida 6 N°22 AN/05, EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL SEXTA AVENIDA DE CALI, incurrió en la desmejora de sus ventas, costos de trasteos, adecuaciones en el nuevo local tomado en arriendo y desacreditaciones de su establecimiento.

¹⁰ CSJ SC 6 de abril de 2001, rad. 5502.

¹¹ *Ídem*.

¹² CSJ SC 10297 de 2014.

¹³ CSJ SC G.J. T. LX, pág. 61.

Pues bien, una vez demostrado lo anterior, resulta palmario que todos ellos dieron origen a la acusación de un daño, de tal manera que configura el cuarto requisito de responsabilidad contractual:

3. Un daño causado al acreedor,

Existieron violaciones normativas por la parte de la demandada y que hicieron sufrir un menoscabo al demandante.

Para el Despacho fue claro el abuso del arrendador, pues intentaba engrandecer sus ingresos con aprovechamiento evidentemente injusto para el comerciante, desconociendo los esfuerzos de este en mantener sus acreencias, fama o acreditación en este lugar.

Se ha enunciado y se verificará si se logró comprobar que el demandante tuvo que Incurrir en gastos como:

*Trasteos, gasto probado y que no se logró desvirtuar conforme la prueba documental y testimonial aportada por valor de \$8.000.000.

*Adecuaciones nuevo inmueble, gasto no probado por lo expuesto al momento de valorar las declaraciones de los testigos en tanto quien presuntamente ejecutó las mejoras fue vago e impreciso en su declaración y en cambio claramente desvirtuado por el propietario del inmueble señor Jaime Quintero, aunado a la contradicción obrante entre la fecha de la ejecución de las obras, y la fecha de trasteo de la mercancía, que es anterior.

*Adecuaciones en el local entregado, probadas y no desvirtuadas por valor de \$3.500.000, tal y como se concluyó al momento de valorar las declaraciones de los testigos.

*pago de bodega, si bien fue enunciado, ningún elemento de prueba se aportó.

*pago de multa por la entrega anticipada de local, por valor de \$10.710.000.

*Los ingresos dejados de percibir,

*disminución en su acreditación

Demostrados los presupuestos de la pretensión reparatoria, se declarará la responsabilidad civil de los demandados por los perjuicios causados a CHUNI SURINDER NATH.

CUANTIFICACIÓN DEL PERJUICIO

Ahora bien, establecido el perjuicio, se impone determinar la indemnización solicitada por el demandante por concepto de LUCRO CESANTE y DAÑO EMERGENTE.

En términos de la Corte el daño emergente es “*un empobrecimiento del patrimonio en sus valores actuales*”¹⁴, que ordinariamente está representado en un menor valor de los activos patrimoniales -por destrucción, deterioro, menoscabo o inutilización de los elementos que lo conforman-, o en la realización de erogaciones o gastos con ocasión del hecho ilícito. Al respecto, ha señalado la jurisprudencia nacional que “[e]l daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento del pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad” (Cas. Civ., sentencia del 29 de septiembre de 1978; se subraya), pronunciamiento citado en el fallo del 28 de junio de 2000, expediente No. 5348, en el que se reiteró ese mismo criterio. Y el lucro cesante, se concreta en la afectación de un interés lícito del damnificado a percibir una ganancia, provecho o beneficio de tipo económico, que ya devengaba o que habría obtenido según el curso normal u ordinario de los acontecimientos (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrado Ponente: ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ Bogotá, D. C., veintiocho (28) de febrero de dos mil trece (2013). - Ref.: 11001-3103-004-2002-01011-01).

En relación con este aspecto debe analizarse que una situación es la prueba del perjuicio patrimonial derivado del daño y otra es la comprobación de la cuantía. Acreditar lo primero, es comprobar el “*detrimento, menoscabo o deterioro*” económico que sobrevino a quien pretende el respectivo resarcimiento, es decir, que su patrimonio tuvo una “*pérdida*”, como quiera que se presentó una disminución en sus activos patrimoniales o debió hacer erogaciones o adquirir pasivos para contrarrestar el hecho dañoso o sus efectos (daño emergente) o que a él dejó de reportarse una “*ganancia o provecho*” que, de manera cierta, esperaba (lucro cesante).

Comprobar lo segundo requiere indefectiblemente que, previamente, se haya establecido el perjuicio, propiamente dicho, por lo que comporta establecer en cifras concretas su dimensión económica, esto es, determinar a cuánto trascendió la pérdida

¹⁴ Bustamante Alsina, Jorge. *Teoría General de la Responsabilidad Civil*. Ed. Abeledo – Perrot. Buenos Aires, Argentina, Novena Edición. 1997. Pág. 170.

o erogación que debió realizar el damnificado o concretar la cuantía de la ganancia o provecho que dejó de ingresar a su patrimonio.

Al respecto, tiene dicho la Corte que *“como una cosa es la prueba del daño, es decir, la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente protegido, y otra, distinta, la prueba de su intensidad, es lógico que, para poder establecer la cuantía del perjuicio, necesariamente debe existir certeza sobre su existencia, para así entrar a evaluarlo. Desde luego que la falta de la prueba del quantum de ese perjuicio corresponde suplirla a los juzgadores de instancia, cumpliendo con el deber de decretar pruebas de oficio, tal como lo ordena el artículo 307 del Código de Procedimiento Civil, precepto éste que vedó, como principio general, las condenas en abstracto o in genere y, por ende, la absolución por la falta de determinación de una condena concreta”* (Cas. Civ., sentencia del 3 de marzo de 2004, expediente No. C-7623).

El lucro cesante, que *“está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego, con el mismo fundamento de hecho”*¹⁵, los cuales se harían consistir en lo dejado de percibir por el demandante.

El demandante enunció las pérdidas causadas por el comportamiento antijurídico y a fin de cuantificarlo, demandante y demandado presentaron dictámenes periciales, mismos que el despacho de oficio pidió se aclararan.

De manera previa, y breve y ante la férrea oposición de la apoderada de la parte demandante que exigía que se desechara de plano la pericia aportada por la parte demandada, reclama incluso la comisión de delito por el solo hecho de permitir que fuera aportado y mucho menos valorado, el despacho recuerda que conforme la sentencia C-670 de 2002; la ley 43 de 1993; el CGP art. 168; 176 el dictamen aportado por la parte demandada, claramente pagado por la parte y elaborado por contador, no tiene el carácter de ilícito/ilegal, de manera tal que se ajuste al precepto de que trata el art. 176 del CGP. En principio de la libertad probatoria que les asiste a las partes podrán aportarse las experticias que consideren necesaria para sustentar las razones de sus dichos, sin embargo, recuerda también este despacho que corresponde al juzgador hacer una valoración de las experticias aportadas, verificando que se cumplan los requisitos mínimos de que tratan los art. 226 y ss. Del CGP.

Dicho de otra forma, si bien la parte demandante y demandada dentro de la libertad probatoria que les asiste y dentro de las oportunidades legales, podrán aportar las experticias técnicas que consideren para sustentar la razón de sus dichos, sin que

¹⁵ CSJ. CAS. CIVIL, Sentencia Mayo 7/68.

les esté vedado más allá de lo expresamente limitado en el art. 176 CGP y a criterio del juez, no quiere decir de manera alguna que el juez de conocimiento no deba evaluar si fiabilidad.

La Corte Suprema de Justicia, en providencia reciente¹⁶, tuvo la oportunidad de recordar los criterios mínimos a tener en cuenta para determinar si una experticia es fiable, a saber: (i) Validez o aceptabilidad suficiente del método o técnica utilizada por el perito; (ii) aplicación, adecuación y coherencia del método con todos los hechos objeto de dictamen en el proceso; (iii) consistencia interna o relación de causa-efecto, entre los fundamentos y la conclusión del peritaje; y (iv) calificación e idoneidad del experto.

Aplicados los estándares a los medios aludidos, adelanta este despacho que ninguno de los aportados (ni por la parte demandante ni por la parte demandada) ofrecen la suficiente claridad y convicción para la aceptación de sus conclusiones.

Así las cosas, llama la atención que, con el escrito de la demanda inicial, se hubiese aportado por la demandante dictamen pericial que tasara el lucro cesante consolidado en \$1.057.276.543, lucro cesante futuro en \$1.940.800.199, y en esa cuantía se hicieran las pretensiones; se reformara la demanda, disminuyendo las pretensiones por lucro cesante consolidado, a \$150.000.000, y futuro \$50.000.000, sin que se modificara la experticia inicial, o se obtuviera documentación adicional.

Ante esta particularidad, y durante el trámite procesal se estableció que este dictamen, se hizo sólo con las declaraciones de renta aportadas al proceso, mismas que le fueron entregadas al perito, y de allí sacó las conclusiones. Llama mucho más la atención, que con la misma documentación – declaraciones de renta – el perito (contador) de la parte demandada tasara los posibles perjuicios en algo más de cuatro millones de pesos.

El despacho, conociendo la facultad/deber de decretar prueba de oficio y teniendo en cuenta lo dispuesto en los art.19; 48; 49; 50; 52; 53; 58; 59; 61; 65; 67; 68; 70 del código de comercio, y ante la manifestación expresa del demandado del cumplimiento de sus obligaciones como comerciante, específicamente con llevar los libros de comercio y de registrarlos conforme la ley y en razón a que ejerce actividad comercial por más de veinte años por lo menos, y a fin de aclarar y determinar la

¹⁶ CSJ. Civil. Cfr. Sentencia SC5186 de 18 de diciembre de 2020, expediente 00204.

cuantificación de las pérdidas de una manera fidedigna, pidió se aportaran los libros de comercio a los peritos para que complementaran los dictámenes informando, primero si estos cumplían los requisitos de ley (código de comercio); y se determinara el valor de las pérdidas ocurridas como consecuencia del traslado de los locales a un nuevo inmueble.

Recuerda el despacho la oposición de la apoderada de la parte demandante ante el requerimiento que hiciera el despacho para el cumplimiento de lo dispuesto como prueba de oficio, argumentando que no se tenía acceso a los libros de comercio (al parecer a ninguno), pero de manera conveniente, se logra aportar lo que al parecer son unas facturas de venta al parecer correspondientes a los locales tantas veces mencionados en este proceso. Y se dice convenientemente, pues al interrogar quien fue la contadora del demandante desde el año 2009 hasta 2018, indicó que llevaba la contabilidad en un programa, que no fue pedida ninguna información de soporte a ella (al momento de presentar la demanda, ni durante el trámite de la misma) no se le informo de la pérdida de la información ni por inundación (a voces de quien dijo ser la administradora quien aseguró que la información se perdió en una inundación de la bodega), ni por daño de computador, como se expresó en interrogatorio de parte absuelto por el demandante.

Explica el perito Salomón Blanco, que la razón a que en dictamen se concluyeran perjuicios por más de mil millones de pesos, fue porque hizo el cálculo de todos los locales – los cinco – que tenía abierto al público el demandante; de la marca Chunni en general, y apoyado tan solo en las declaraciones de renta. Al momento de aclarar el dictamen, informa que la disminución en los ingresos por ventas es de \$167.210.000, entre mayo de 2017 y mayo de 2018 conforme la copia de las facturas aportadas, y correspondientes solo al establecimiento de la avenida sexta (esto es, el mismo que es objeto de este proceso) Asegura que solo se dio traslado de las facturas. No hace referencia a los gastos de funcionamiento - ninguno, ni a ningún otro concepto.

Al ser interrogado de las razones de su conclusión, dice que, el porcentaje de certeza del informe depende de la información con que se cuente. Que, si se entrega el 100% de la información, se obtendrá un 100% de certeza y que como tuvo información parcial, hizo la división por sedes, aplico el promedio de ingreso bruto, y llegó a la conclusión de que coincide en un 85%, pero que después de que la coincidencia sea superior al 80%, es soportable.

Ahora bien, escuchada a la testigo técnica – la contadora de la parte demandante y que fue ofrecida por la misma parte, la disminución de los ingresos no sólo fueron consecuencia del traslado del local, éste fue uno de los factores, disminución de ventas, problemas con importaciones, con los bancos, contratación de más personal....así las cosas, cuál es entonces a voces del perito, el porcentaje del lucro cesante atribuible al incumplimiento contractual.

Por otro lado, el dictamen aportado por la demandada, tampoco es fidedigno en tanto se estableció que sólo tuvo en cuenta las declaraciones de renta, restó gastos de funcionamiento, pero también de todos los establecimientos que en algún momento tuvo abiertos al público el demandante, concluyendo que, a falta de los libros de comercio, no es posible hacer el cálculo que esté soportado en documentación adicional.

Así las cosas, y conforme lo dispone el art. 73 del Co. de Comercio, y al no haber información que permita cuantificar el lucro cesante consolidado y lucro cesante futuro, no se condenará a su pago. La incertidumbre en este caso es latente y niega cualquier posibilidad de reconocer el reclamo.

Se itera, los dictámenes aportados son huérfanos de un método que justifique las conclusiones arribadas, carecen de soporte con verosimilitud en la prueba técnica y según la exposición de la metodología aplicada por los expertos, ni en la aplicación a las evidencias halladas.

Si bien se enuncio la pérdida de clientela y el nombre el *“good will”*, que *“alude al buen nombre, al prestigio, que tiene un establecimiento mercantil, o un comerciante, frente a los demás y al público en general”*¹⁷ como todo perjuicio de ese carácter, su reconocimiento exige la prueba de su existencia y extensión; hecho que no ocurrió en los dictámenes evaluados

La cuantificación fijada en la experticia para el lucro cesante no es acertada. Se usó como parámetro unas facturas de venta, sin ningún otro soporte contable que den fe de que corresponden al llamado local de la 6, y para el periodo correspondiente entre 2007 y 2018, y si bien existen criterio de equidad y sentido común permiten no existen herramientas ni datos suficientes en la experticia para fijar con razonabilidad y aproximación el monto a indemnizar.

¹⁷ *Ibidem.*

Encontrado como se encuentra probado, se condenará al pago por DAÑO EMERGENTE: la suma de veintidós millones doscientos diez mil pesos (\$22.210.000), Correspondiente a los gastos indispensables para la entrega de los locales de la avenida 6AN #22AN-05 Locales 208, 209 y los locales 210, 211 y 212 ubicados en la calle 23 AN #6AN-11 todos de la ciudad de Cali, traslado al nuevo local, clausula penal en el nuevo local. Indiscutiblemente los daños surgieron como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones del arrendador, de modo tal que si el arrendatario no hubiese impedido el goce de los locales arrendados y hubiese renovado los contratos a que tenía derecho tal como lo estipulan las normas del código de comercio, no se hubiese generado el daño del que hoy se aqueja el demandante.

Finalmente, de los interrogatorios de parte, de lo expresado por el señor Luis Arturo López, queda claro que la demandada Inmobiliaria D&L actuó como administradora de los contratos de arrendamiento, (baste para ello ver folio 11 005.Anexo1) los propietarios de los inmuebles continuaron percibiendo los ingresos correspondientes a los cánones de arrendamiento y actuaron siempre cumpliendo el mandato de los señores López, propietarios de los inmuebles, por lo que no será declarada civilmente responsable en este proceso.

Sin lugar a la imposición de multa a la parte demandante de que trata el art. 206 del CGP, al considerar que no se actuó con negligencia o temeridad.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO**—, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RSUELVE

PRIMERO: DECLARAR CIVILMENTE RESPONSABLE a LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES, GLADYS ALICIA LOPEZ BENAVIDES, VERONICA MERA LOPEZ, AURA ISABEL LÓPEZ BENAVIDEZ por incumplimiento de contrato de arrendamiento de los locales ubicados en la avenida 6AN #22AN-05 Locales 208, 209; 210; 211; y 212

SEGUNDO. En virtud de lo anterior, CONDENAR a la parte demandada a pagar las siguientes sumas de dinero:

- La suma de **\$22.210.000**, por daño emergente.

Las sumas aquí descritas, se pagarán dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, vencidos lo cuales comenzarán a devengarse intereses moratorios legales civiles del 6% anual.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte **demandada**, las cuales se liquidarán una vez ejecutoriada la sentencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso. Líquidense como agencias en derecho la suma de **\$9.578.930**. (Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05/08/2016 del Consejo Superior de la Judicatura)

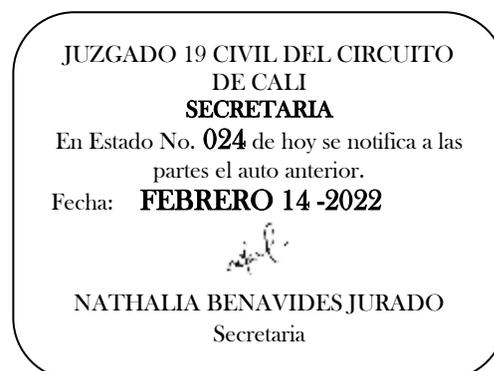
CUARTO: SANCIONAR con multa de 5 salarios mínimos legales mensuales vigentes a cada una de las siguientes personas: GLADYS ALICIA LOPEZ BENAVIDES C.C. 31.287.718, VERONICA MERA LOPEZ C.C. 29.110.741, AURA ISABEL LÓPEZ BENAVIDEZ C.C. 31.248.289, por la inasistencia a la audiencia inicial y al no aportaron excusa tal como lo dispone el art. 372 del C.G.P. El valor de la multa deberá ser consignado a favor del Consejo Superior de la Judicatura dentro del término de 5 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en la cuenta DTN MULTAS Y CAUCIONES EFECTIVAS No. 3-0070-000030-4 del Banco Agrario de Colombia.

QUINTO: Si en el término referido no se presenta comprobante de su cancelación, remítase copia auténtica de esta providencia a la Dirección Seccional de Administración Judicial del Valle del Cauca con la constancia secretarial a que aluden los artículos 114 y 367 del C.G.P., es decir que se trata de la primera copia, que presta mérito ejecutivo y que se encuentra ejecutoriada, así como la indicación de la fecha en que cobró ejecutoria, de todo lo cual se dejará constancia en el expediente.

SEXTO: EN FIRME el presente proveído, procédase al ARCHIVO definitivo de este expediente.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ,



Firmado Por:

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 019

Cali - Valle Del 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:

37c64d08d2b6c2ebf028db908ae10e6368c95c340c6c4afb66af7613f502829a

Documento generado en 11/02/2022 06:41:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>