



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva
Sala Cuarta de Decisión
Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: **ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Ejecutivo
Radicación : 41001-31-03-001-2021-00022-01
Demandante : INVERSIONES TORRES RIAÑO E HIJOS Y CIA. S. EN C.
Demandados : LUZ EDITH BERMUDEZ
Procedencia : Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva

Neiva, noviembre veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022)

1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, respecto de la sentencia de primera instancia proferida en el asunto de la referencia.

2.- ANTECEDENTES

2.1.- DEMANDA¹

Siguiendo los lineamientos del artículo 280 del C.G.P., baste memorar que en demanda presentada por conducto de apoderado, pretende la sociedad INVERSIONES TORRES RIAÑO E HIJOS Y COMPAÑÍA S. EN C., se libre a

¹ Carpeta 01, documento 1, folios 4 – 6; documento 04, expediente digital.

su favor y en contra de la señora LUZ EDITH BERMÚDEZ, mandamiento de pago por cánones de arrendamiento, cada uno en cuantía de \$10.195.000, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2020, más los intereses moratorios a la tasa del doble del interés corriente, de acuerdo con lo certificado por la Superintendencia Bancaria y en forma fluctuante, para el año 2020 y los meses subsiguientes, hasta que se realice el pago total de la obligación; por las costas procesales, aportando como título ejecutivo el respectivo contrato de arrendamiento².

Expone como fundamento fáctico de las anteriores pretensiones ejecutivas, que la demandada firmó como codeudora el contrato de arrendamiento suscrito por la señora SURAYA MARTÍNEZ, del bien inmueble ubicado en la carrera 16 N° 9-11 del municipio de Mosquera Cundinamarca, no cancelando la arrendataria los cánones pactados en el período indicado, por un valor mensual de \$10.195.000, pactándose en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, cláusula penal de dos cánones de arrendamiento, e igualmente en el párrafo primero de dicha cláusula, se estableció que el documento presta mérito ejecutivo, por ser una obligación clara, expresa y exigible, de tracto sucesivo, presentándose la mora desde el 01 de enero de 2020 hasta el 01 de diciembre del mismo año, la que autoriza cobrar el interés máximo permitido por la ley.

Correspondió el conocimiento de la demanda planteada en los anteriores términos, al Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, despacho que una vez subsanada la demanda inicialmente inadmitida³, libra la solicitada orden de pago⁴ por los cánones de arrendamiento causados entre el 01 de enero y el

² Carpeta 01, documento 1, folios 08- 14, expediente digital.

³ Documento 02 y 04, expediente digital.

⁴ Documento 07, expediente digital

31 de diciembre de 2020, más los intereses de mora, negando el valor de la cláusula penal y decretando medidas cautelares.

2.2.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Oportunamente la demandada LUZ EDITH BERMUDEZ por conducto de apoderada, contesta la demanda con oposición directa contra la totalidad de las pretensiones y formula excepciones de mérito⁵, las que fueron tramitadas una vez resuelto negativamente el recurso de reposición y la excepción previa⁶ que contra el proveído admisorio había planteado⁷.

Denomina la primera excepción IMPOSIBILIDAD DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DEL ARRENDADOR, por no contar el inmueble arrendado con los requisitos mínimos para poder ejercer cualquier actividad comercial, viéndose la arrendataria, señora SURAYA BERMUDEZ, en la necesidad de intentar adecuar algunos locales en el lote extenso con cerca, ordenando los socios CAROLINA y CAMILO TORRES RIAÑO, su interrupción inmediata, generando la imposibilidad de la explotación económica del predio arrendado.

Que posteriormente procuró subarrendar algunos espacios para la implementación de talleres de mantenimiento, negociación difícil, por no contar con estructura arquitectónica si quiera digna, como consecuencia de la negativa de autorizar los arrendadores efectuar mejoras, siendo interrumpidas cada vez que se procuraba su realización, logrando sin embargo sub arrendar, sin que se pudiera explotar de manera pacífica y continua, por la capacidad de energía que se adjudicaba al lote, la que era insuficiente para los trabajos de cada taller,

⁵ Documento 32, expediente digital.

⁶ Documento 29, expediente digital.

⁷ Documento 25, expediente digital.

solicitando la arrendataria al socio CAMILO TORRES, solución a dicho problema, sin respuesta alguna, las que se postergaron doce meses, no cancelando los subarrendatarios los cánones de arrendamiento ni servicios públicos, resaltando las cláusulas segunda y novena del contrato sobre la obligación del arrendador de entregar el inmueble con los servicios públicos de agua y luz.

Que igualmente con posterioridad procuró arrendar los espacios para bodegas, exigiendo la normatividad urbanística cerramientos adecuados y no bodegas en espacios abiertos, motivo por el que tampoco pudo explotar el bien, informando en el mes de junio de 2019 la sociedad ejecutante de manera informal la terminación del contrato, argumentando que los codeudores no servían, por ser familiares, pero que sin embargo continuó explorando soluciones en aras de volver a explotar económicamente el bien que generaba gastos mensuales, solicitando a los arrendadores en el año 2020 se le permitiera la entrega del predio para el 30 de febrero.

Que con el inicio de la pandemia COVID 19 el predio quedó con algunas máquinas y sin ingreso alguno, no pudiendo realizar la restitución conforme la normatividad del gobierno nacional, permaneciendo el predio vacío durante meses, en los cuales se opuso la parte ejecutante firmemente a la entrega del bien, imposibilitando su explotación en la forma pactada, pues no se podía tener parqueadero, por el uso del suelo, tampoco talleres de vehículos automotores por las acometidas eléctricas y voltios autorizados no ser los adecuados, teniendo prohibido cualquier trámite ante las empresas de servicios públicos, circunstancia no subsanada por el arrendador; no cumplir el predio las especificaciones para su explotación con bodegas, no autorizando el arrendador cualquier mejora o adecuación y oponiéndose a la entrega, obligándola a tener el predio vacío durante meses, concluyendo que no es posible el pago de los cánones de arrendamiento solicitados.

La segunda excepción denominada CONTRATO NO CUMPLIDO, se fundamenta en el hecho de que conforme a las cláusulas segunda y novena del contrato de arrendamiento, es obligación del arrendador entregar el inmueble con los servicios públicos de agua y luz, que de acuerdo con la normatividad vigente, se ajusten al tipo de predio, su uso, destinación y necesidad específica del mismo, e igualmente indica que el arrendatario tiene prohibido adelantar trámites de servicios públicos, obligación que radica de manera exclusiva en el arrendador, encontrándose entonces con un acto no solo de incumplimiento, sino de mala fe; no cumplir con la obligación contractual de garantizar y permitir de manera clara y eficiente el uso y explotación del bien, no estando en mora de cumplir su procurada en calidad de arrendataria, de acuerdo con el artículo 1609 del C.C., eliminando los efectos de la mora para ambas partes, considerando que ambas partes son iguales al incumplir sin que sea relevante quien incumplió primero.

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

DECLARA probada la excepción de contrato no cumplido, en consecuencia, ABSUELVE a la demandada de todas las pretensiones; ORDENA el levantamiento de medidas cautelares; ORDENA la terminación del proceso y CONDENA en costas y perjuicios a la parte demandante a favor de la parte demandada; FIJA las agencias en derecho.

Consideró el juzgador *a quo*, que, de las obligaciones a cargo del arrendador demandante, pactadas en el contrato de arrendamiento suscrito con la arrendataria en la cláusula cuarta, a saber, para parqueadero, depósito de materiales y similares, talleres de mantenimiento para vehículos automotores, de la primera se predica nulidad absoluta y, de los dos restantes, se predica el

incumplimiento por parte del arrendador en los términos del artículo 1982 del C.C.

De entrada, considera que se predica la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento por objeto ilícito, solamente respecto del objeto pactado de parqueadero, por estar en contravía de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial – P.O.T. del municipio de Mosquera, lugar de ubicación del inmueble arrendado, ya que no se puede avalar bajo ninguna circunstancia que se haya entregado para esa actividad, normas que deben ser respetadas por todos.

Respecto de la segunda obligación, expuso que como lo admitió el demandante, el lote objeto de arrendamiento no tiene ningún tipo de mejoras, y no está en condiciones de permitir desarrollar la indicada actividad de depósito de materiales y similares, desconociéndose si está permitido por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera, resaltando que acorde con el artículo 1982 numeral 2, el inmueble debe mantenerse en estado que sirva para el fin del arrendamiento, y que era de conocimiento del arrendador a la firma del contrato, que el inmueble no estaba en condiciones aptas que permitieran a cualquier persona realizar ese tipo de actividad, por lo que si aun en gracia de discusión le diera la razón al demandante, el mismo contrato, ley para las partes, tanto en la cláusula 9 parágrafo y cláusula 2, estipula que es el arrendador quien tiene que dar la autorización para adecuaciones, afirmando en el interrogatorio de parte el representante legal de la parte demandante, sobre adecuaciones, que no las autorizó, entonces se presentó el incumplimiento del contrato.

En cuanto a la tercera obligación del arrendador, relativa al objeto del contrato para talleres de mantenimiento de vehículos automotores, expuso

que con las evidencias con las que cuenta, asumiendo que está permitida esa actividad, supone de entrada que requiere servicio de energía eléctrica, hecho no desconocido por el arrendador, indicando que sobre la aptitud de las acometidas eléctricas para destinación específica pactada, contrario a lo estimado por el señor apoderado de la parte actora, de no saberse si se necesita o no, es claro que la energía podía servir, pero que para el caso de la destinación específica del contrato, no era el idóneo, pues lo sería para destinación residencial o agrícola y que el hecho probado, es la confesión del representante legal de la sociedad demandante, de haber instalado el montaje para talleres solicitado por la arrendataria, perdiéndose, acorde a los testigos ZABALA, REINALDO y SURAYA, algunos inquilinos, porque no soportaron la situación de no tener energía en condiciones aptas, para la clase de explotación que se requería, y la propia sociedad demandada hizo la gestión, razón para presentarse igualmente incumplimiento contractual.

4. RECURSO DE APELACIÓN

Interpuesto en audiencia el presente recurso, los correspondientes reparos se expusieron por escrito ante el juzgador *a quo*⁸, acorde con lo dispuesto en el artículo 322 numeral 3 inciso 2 del C.G.P., los que fueron sustentados por escrito en la presente instancia⁹, de conformidad a los mandatos del artículo 12 de la ley 2213 del 2022.

1.- Estima el señor apoderado de la sociedad demandante, que el juzgador *a quo* le otorgó una interpretación extensiva a las excepciones de mérito, vulnerando el debido proceso por una indebida valoración de la prueba, desconociendo hechos relevantes que demuestran que se cumplió a cabalidad

⁸ Carpeta cuaderno de primera instancia, documento 51, expediente digital.

⁹ Carpeta cuaderno de primera instancia, carpeta expediente, documento 51, expediente digital.

la condición de arrendador por parte de su representada, entre ellas la de dar aviso con relación a la terminación del contrato de arrendamiento, tal como lo indica el artículo 520 del Código de Comercio en concordancia con el artículo 10 del contrato, a 31 de diciembre de 2019, siendo voluntad de la demandada quedarse indefinidamente explotando el bien inmueble, no pagando los cánones demandados, desarrollando a continuación su sustentación en cuatro capítulos.

2.- "Incumplimiento del contrato": destaca que el destino pactado por las partes para el inmueble arrendado, sería para tres actividades: parqueadero, depósito de materiales y similares, e igualmente talleres, no presentándose el declarado incumplimiento, porque en la cláusula cuarta párrafo tercero del contrato, antes de firmar el 16 de junio de 2015, el arrendatario debía revisar y conseguir los permisos necesarios para desarrollar su actividad comercial, situación que entendió la arrendadora, había desarrollado la arrendataria, indicando el convencimiento de la arrendadora de que las actividades que se iban a desarrollar estaban permitidas,

3.- "Nulidad el Contrato": argumenta que es una declaración *extra petita*, la que debería haberse alegado y tramitarse como incidente de acuerdo con el artículo 69 del C.G.P., vulnerándose el debido proceso de la parte que apodera, colocándole una carga que no está en el deber de soportar, remitiéndose sobre el punto a la sentencia SC-30852017 de marzo 7 de 2017, cuando el contrato cumplió con las solemnidades requeridas, se desarrolló sin ningún inconveniente hasta el 31 de diciembre de 2019, fecha hasta la cual se cancelaron los cánones de arrendamiento, como lo reconoció la arrendataria en audiencia, continuando en el mismo hasta el 9 de octubre de 2021.

4.- En cuanto al argumento del fallo, de establecer el contrato el destino del inmueble para almacenamiento de materiales y similares, no aprobando la arrendadora las adecuaciones para esta actividad, en contravía de lo que estipula el artículo 1982 del Código Civil, es errado, señalando que, ninguna de las pruebas allegadas indican la solicitud de permisos por parte de la arrendataria, por lo que es una mera suposición por parte del *a quo*, como lo manifestó en la motivación del fallo, no mencionando la accionada que era lo que pretendía almacenar y la destinación para almacenamiento si se dio, de acuerdo a la declaración de la accionada y los testigos de las dos partes, para guardar contenedores y tanques para el transporte de combustible, no quedando específicamente en el contrato la actividad de restaurante, con pleno conocimiento de la arrendataria, de no poder realizar obras civiles con estructura y bases (parágrafo 3° cláusula 3ª).

5.- Modificación de carga de energía. Incumplimiento del contrato, con desconocimiento de los testimonios de OLGA LUCÍA DUEÑAS CASTRO y ALFREDO ZABALA LIZARAZO, quienes sostuvieron una relación contractual por más de cinco años con la accionada, manifestando que la carga de luz era indispensable para su actividad de fabricación de carrocerías, dándosele validez al testimonio de REINALDO CAMPOS ACUÑA, quien solo fue arrendatario por un mes, testimonio recogido por el señor juez y, pese a considerarlo inconsistente y confuso, le da credibilidad, valorándolo indebidamente,

5.- RÉPLICA DEL RECURSO DE APELACIÓN

Precisa la señora apoderada que el interrogatorio de parte rendido por el representante de la empresa demandante, informó que no se analizó si el uso del suelo era el adecuado para las actividades a las que se destinó el contrato (cláusula 4ª), previo a ofertar el inmueble; que el contrato había terminado por

desahucio en diciembre de 2019, sin que fuera recibido, continuando en el bien inmueble procurando su explotación, la que no fue viable por la poca carga de energía, hecho sin justificación no subsanado por la arrendadora, entrega que fue solicitada por conciliación, declarada desierta.

Respecto a la nulidad absoluta del contrato, replica que, a pesar del sistema dispositivo del sistema procesal colombiano, el juzgador conserva facultades inquisitivas, entre ellas la declaración de nulidad absoluta, con fundamento en el artículo 1741 del Código Civil, sin que tenga fundamento normativo el argumento de no haberse tramitado incidente, que, al tratarse de una nulidad de origen sustancial, fue declarada oficiosamente.

Con relación a la destinación del inmueble, destaca que el representante legal de la empresa demandante confesó en el interrogatorio que impidió que la demandada pudiera realizar algún tipo de mejoras y que por tanto no se pudo ejecutar de manera óptima que generara rentabilidad la actividad de depósito de manera plena, porque no se podían almacenar muchas cosas, al no tener cimentación, paredes y techos y que, en cuanto al restaurante, no fue el motivo por el que el juez declaró probadas las excepciones.

En cuanto al aumento de la capacidad energética, contrario al reparo sustentado, la empresa demandante confiesa que la señora SURAYA BERMUDEZ, le solicitó el aumento de la capacidad energética, explicando que contaba con una carga básica de batería, solicitando sin embargo la arrendataria incremento para poder desarrollar el objeto del contrato, asumiendo la sociedad el costo de instalar un transformador, mismo respecto del cual tiempo después CODENSA impuso sanción por presunta adulteración y que ante una nueva solicitud de aumento de la carga, el representante expresó que al haberse solicitado la entrega del bien, había terminado unilateralmente el contrato y que

no dio autorización para dicha actividad, rigiéndose por lo establecido en la cláusula 9 del contrato.

Del reparo relativo a la apreciación de la prueba testimonial, señala contradicciones en las declaraciones de ALFREDO ZABALA y OLGA DUEÑAS CASTRO, al afirmar que no tuvieron fallas en el servicio de luz, y después que no sabían del resto de talleres, toda vez que era de los primeros negocios desde la fuente de energía y que el servicio máximo se había suspendido por veinte minutos, que sin embargo la señora OLGA LUCÍA DUEÑAS, confirma que eran los primeros locales de la fuente de energía, que por eso no tuvieron inconvenientes, afirmando sin embargo que habían durado hasta dos días sin luz, calificando de contradicción inusual.

Del testimonio de REINALDO CAMPOS, expresó que conforme lo afirmó, trabajó como conductor en CODENSA y que había obtenido conocimientos de electricidad, experiencia aceptable en el mundo jurídico, al punto que pueden llegar a rendir informes, si un juez lo aprueba, caracterizándose el testimonio por su naturalidad, conocimientos necesarios para ejercer su actividad comercial, entre ellos, la carga que sus propias maquinas requerían, no incurriendo el *a quo* en indebida valoración probatoria.

6.- CONSIDERACIONES

La competencia de la Sala, de acuerdo con el artículo 322 y 328 del C.G.P., se circunscribe a los reparos formulados por la parte demandante en el contexto de la resolutive del fallo apelado, los que giran en torno al declarado incumplimiento contractual de la sociedad arrendataria de la obligación contemplada en el numeral 2 del artículo 1982, de mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que fue arrendado, al caso para depósito de

materiales y similares, talleres de mantenimiento para vehículos automotores, sin lugar a resolver la considerada nulidad absoluta parcial del contrato de arrendamiento por objeto ilícito por el uso de parqueadero, porque la misma no fue declarada en la parte resolutive del fallo de primer grado, sin lugar a complementar la sentencia, acorde a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 287 del C.G.P., pues la parte pasiva, perjudicada con la omisión, quien se opuso a las pretensiones, no interpuso el presente recurso, no extendiéndose las consideraciones de la mentada nulidad a los demás usos del inmueble arrendado, que apoyan la declaración de contrato no cumplido.

6.1.- El contrato de arrendamiento base del litigio tiene carácter de acto mercantil acorde a los mandatos del artículo 20 numeral 2 del Código de Comercio, circunstancia que no excluye la aplicación del Código Civil en orden a dirimir la controversia, de conformidad con el artículo 2 del estatuto mercantil y en punto específico de las obligaciones en general, el artículo 822 *idem*.

El artículo 1973 del Código Civil, determina como elementos esenciales del contrato de arrendamiento, la obligación para el arrendador de "*conceder el goce de una cosa*" y al arrendatario "*pagar por éste goce*", señalando el resaltado artículo 1982 las obligaciones del arrendador, en su numeral 2: "*A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada*"

Ha tenido oportunidad de puntualizar nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia¹⁰, sobre el alcance del indicado elemento esencial del contrato de arrendamiento:

"4.3.2.2. El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada es omnicomprendido 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

¹⁰ Sentencia Sala de Casación Civil, SC2500-2021, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

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.

Según el legislador colombiano, para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada en los términos indicados, se imponen correlativamente al arrendador diferentes obligaciones cuya literalidad, entendimiento y teleología explican la manera apropiada para amparar aquella salvaguarda.

2(i) Unas, previstas en los numerales 2° y 3° del artículo 1982 del Código Civil. La primera, manda preservar y sostener la cosa arrendada “en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”; esto es, del buen funcionamiento del establecimiento de comercio. La segunda, dispone “librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce” del bien.

Por un lado, debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada. Por el otro, debe repeler todo acto externo que pueda alterar, ora transitoria, ya definitivamente el goce pacífico del negocio.

(ii) Esas obligaciones, en los términos del artículo 1603 ejúsdem, deben cumplirse con la corrección dimanante de la buena fe que campea en toda la actividad negocial.

La bonae fidei recorre el ordenamiento jurídico en su integridad, y el derecho de las obligaciones en sus diferentes manifestaciones. Hace parte de su propia médula, pues constituye un elemento estructural fundante, con fuerza y jerarquía superior para todos los actos y relaciones jurídicas. Conforman el derrotero conductual que guía el comportamiento negocial como una actividad honesta, proba y leal.

Obrar conforme a los estándares de rectitud antelados responde a imperativos de derecho obligacional y a los valores que inspiran el Estado Democrático. En ese orden de ideas, el parámetro de conducta exigido al arrendador es aquel que se encuadra en la ética del contratante, alejado de la mezquindad y dirigido a lograr la realización del objeto contractual.

En concreto, le dicta, procurar realizar lo necesario y que esté a su alcance para que el arrendatario no deba preocuparse porque el estado del inmueble sea un obstáculo para desarrollar el objeto social de su empresa o una perturbación indebida a su tranquilidad. Cuestiones simples y razonables, que resultan indispensables para el efectivo goce del bien.”

.....

4.3.3. 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.

6.2.- No ofrece discusión alguna el incumplimiento por parte de la arrendataria de su obligación esencial de pago de los cánones correspondientes a enero – diciembre de 2020, oponiendo la demandada la excepción “contrato de no cumplido”, por no haber suministrado el arrendador un inmueble adecuado para la explotación económica de depósito de materiales y de taller de mantenimiento de vehículos automotores, acorde a las cláusulas segunda y novena del contrato, de donde, argumenta, era obligación del arrendador entregar el inmueble con los servicios públicos de agua y luz, que de acuerdo con la normatividad vigente, se ajusten al tipo de predio, su uso, destinación y necesidad específica del mismo, con prohibición a la arrendataria de adelantar trámites de servicios públicos, no cumpliendo el arrendador con la obligación contractual de garantizar y permitir de manera clara y eficiente el uso y explotación del bien.

De acuerdo a la destacada cláusula segunda del mentado contrato de arrendamiento¹¹, la extensión del lote objeto del mismo, es de 2 fanegadas (1 hectárea 2.800 m²), encerrado en cerca de alambre de púa, en postes de madera y sobre el cual no se encuentra ninguna construcción ni mejora, salvo los servicios públicos de agua y luz, reiterando la cláusula novena que el inmueble cuenta con servicios de agua y luz, precisando en dos de sus párrafos no numerados el siguiente pacto:

¹¹Carpeta expediente, documento 1, folios 8-14, expediente digital.

“PARAGRAFO. - Con fundamento en el artículo 44 del Decreto 0019 de 2012, el arrendatario no está autorizado ni podrá solicitar por su cuenta la instalación en el inmueble arrendado de servicios públicos como son: líneas telefónicas, gas natural, acometidas de acueducto o eléctricas. Y si a pesar de esta prohibición, se llegaren a instalar, dará derecho al arrendador a dar por terminado el presente contrato y exigir la inmediata entrega del inmueble...”

PARAGRAFO. - Son de cargo del arrendatario los daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las empresas de servicios públicos, en cualquier tiempo, por infracción a su reglamento, ocurridas por culpa del arrendatario, lo mismo que el costo de las reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren.”

Conforme a la cláusula tercera, el inmueble lo recibe la arrendataria

“...a entera satisfacción en el estado y bajo las condiciones determinadas en la cláusula segunda del presente contrato, comprometiéndose y obligándose a restituirlo al arrendador a la terminación de la vigencia del presente contrato en el mismo estado en el que le es entregado en arrendamiento.”. indicando el párrafo de esta cláusula, el compromiso de la arrendataria a efectuar por su cuenta y a sus expensas todas las adecuaciones que haya necesidad de hacer al inmueble para el desarrollo de sus actividades comerciales, determinando el párrafo segundo de la misma cláusula *“Queda prohibido al arrendatario efectuar adecuaciones estructurales en el inmueble que requieran cimentación, bases y/o columnas.”*

En la cláusula cuarta estipularon los contratantes:

“CUARTA. -El inmueble que aquí se da en arrendamiento será destinado exclusivamente a actividades lícitas, entre ellas: talleres de mantenimiento para vehículos automotores, parqueadero, depósitos de materiales y similares; y por ello el arrendatario se obliga a no efectuar en el inmueble actividades diferentes a las mencionadas, sin previo consentimiento escrito del arrendador.”

6.3.- Fluye de las trascritas y extractadas cláusulas, que el inmueble lote dado en arrendamiento contaba con los servicios públicos de agua y luz o energía eléctrica, sin especificación alguna de la capacidad de esta última, prohibiendo el arrendador la instalación de servicios públicos de líneas telefónicas o gas natural y acometidas de acueducto o eléctricas, estando de

cargo del arrendatario los daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las empresas de servicios públicos en cualquier tiempo, ocurridas por culpa de la arrendataria, así como el costo de las reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren, corriendo por cuenta de la arrendataria las adecuaciones del inmueble para el cumplimiento de su objeto, sin que las mismas involucren adecuaciones estructurales que requirieran adecuación cimentación, bases y columnas.

Del hecho alegado constitutivo de incumplimiento contractual, remitido a la obligación de suministro de energía eléctrica, se entiende a través de la empresa que presta dicho servicio, se recaudó prueba testimonial, relatando los declarantes JOSÉ ALFREDO ZABALA LISARAZO y OLGA LUCÍA DUEÑAS¹², ser esposos, el primero subarrendatario de la arrendadora, señora SURAYA BERMUDEZ por un lapso de 7 años entre los años 2013-2020, con un taller de soldadura, pintura y fabricación de remolque, lugar en el que funcionaban otros talleres, inicialmente cuatro y en un momento dado hasta once, afirmando claramente que no tuvo dificultades con el servicio de energía eléctrica, servicio que afirma no fue cortado, ni siquiera en pandemia; que su contrato terminó por temas de seguridad, permaneciendo hasta agosto de 2020, quedando tres o cuatro talleres más; que el arrendador instaló un transformador independiente dentro del lote, que estuvo trabajando entre cuatro a cinco meses, siendo retirado por CODENSA, por lo que estuvieron sin ese servicio por dos días; que en pandemia dejó de trabajar aproximadamente veinticinco días, por la restricción, pero que al regresar no tuvo afectación alguna en dicho servicio; que en el 2019 hubo problemas de carga de energía, cuando eran demasiados talleres y la carga de luz bajó, solicitando el arreglo, no estando nunca sin el servicio de luz, solamente cortes normales, esporádicos, no de largo

¹² Link segunda parte audiencia artículo 373 C.G.P., minuto 02:20 -1 hora:26, expediente digital.

tiempo, que no afectaba tanto el servicio; que en el 2020 la señora SURAYA le cobro los cánones no cancelados por el robo, con la Policía.

La señora OLGA LUCÍA DUEÑAS, coincide con su esposo, en el hecho de no haber tenido problemas en área arrendada para funcionamiento de taller, con los servicios públicos, especialmente la luz o energía eléctrica y, que sí había cortes, se llamaba a CONDENSA y arreglaban; que el mayor lapso sin servicio fue de dos días, por el corte de unos cables; que del lote salieron en agosto de 2020, porque su esposo decidió entregar por el problema de un robo, cuando estaba prácticamente solo, reactivándose en octubre de 2020. A la pregunta si las personas de los otros talleres se quejaban por el servicio de luz, manifestó que no.

Contrario a las anteriores declaraciones, el señor REINALDO CAMPOS ACUÑA¹³, narra haber sido subarrendatario en el susodicho inmueble lote entre los meses julio a diciembre de 2019, cuando había cinco talleres que trabajaban con luz trifásica, utilizando diferentes maquinarias, lapso en el que se dio cuenta no se tenía permiso para el uso del suelo, porque la Policía llegó allí a pedirle papeles en orden, por lo que le dijo a su arrendadora, señora SURAYA BERMUDEZ, que no podía trabajar en esa forma, y continuó en arrendamiento de un pequeño espacio para taller de mantenimiento, encontrando inconsistencia al hacer uso de los servicios de agua y luz, ya que al prender el equipo el señor del taller vecino, él no podía prender el suyo, y les tocaba turnarse para poder cumplir, que aun así no podía cumplir y quedaba mal con sus trabajos, viéndose afectado económicamente. Indicó que en una oportunidad el señor ZABALA le dijo que él tenía quien arreglara un cable de la luz que se había dañado, expresando su arrendadora que tenía que hablar con

¹³ Documento 50, link tercera parte audiencia artículo 373 C.G.P., minuto 00:04 – 00:59, expediente digital.

el dueño, permaneciendo de tres a cinco días sin el servicio de luz, por lo que de esa forma no se podía trabajar, y salió corriendo, como cuando un barco se hunde.

Precisa el declarante que personalmente acompañó a su arrendadora a Faca para gestionar el arreglo del servicio de energía, donde fue informada que tenía que hacerlo el propietario; que el voltaje del que disponía el lote, era para 20 a 50 bombillos, una lavadora, cuatro televisores y cámara de vídeo; que la arrendadora hizo una reunión con los sub arrendatarios para efecto de la entrega, pero que antes de pandemia no le quisieron recibir.

En su declaración, la arrendataria señora SURAYA BERMUDEZ¹⁴, expone ampliamente su vinculación contractual con la sociedad demandante, inicialmente en 2014, en vida de su esposo y, posteriormente ella a partir de 2018, relatando que al no ser permitido el uso del suelo para parqueadero, continuó con talleres; que tuvo problemas con la energía eléctrica, recibiendo quejas de sus subarrendatarios, como el señor ZABALA, razón para que sus sub arrendatarios no le pagaran el canon de arrendamiento, sintiéndose atada de manos por parte del señor CAMILO, representante de la sociedad demandante, quien no le solucionaba el problema de energía, y si le solicitó entregar, pero que el 31 de diciembre nadie llegó a recibir el predio, preguntándole al señor CAMILO, en enero de 2020 que le diera otra oportunidad para trabajar, quien le respondió que estaban en esa gestión, para luego manifestarle que los fiadores no servían, pasando a desocupar, señalando que las cosas que quedaron, eran cosas que no servían dejadas por los inquilinos.

¹⁴ Documento 50, link segunda parte audiencia artículo 373 C.G.P., 1 hora:47-2 horas:19, expediente digital.

Informa que en diciembre de 2019 tuvo seis talleres de soldadura, afectados por la falta de luz, porque cuando tres trabajaban, este servicio se caía, solicitando desde 2018 más vatios; que el transformador que ubicó en el predio la sociedad arrendadora, no tenía permiso de CODENSA y fue retirado por esa entidad, sin que se le autorizara para gestionar ante la misma, no arreglando jamás la cuestión de la luz; que no había forma de trabajar, pero que siguió luchando y fue responsable con el pago hasta diciembre de 2019; que se le señaló como responsable de haber manipulado el transformador, pero que demostró que no, pues el recibo en vez de aumentar, disminuyó totalmente, pero que como ella tenía el predio, tenía que hacerse responsable, no aceptando su arrendador, gestionar y pagar entre los dos el permiso ante CODENSA, y el costo de instalación de un nuevo transformador.

Que explotó económicamente el predio, arrendando espacios para talleres sin ninguna adecuación, realizando los arrendatarios estructuras para llevárselas cuando terminara el contrato: que en febrero de 2020, el señor CAMILO le dijo que definitivamente no le iban a arrendar, momento en el que tenía tres o cuatro talleres y los inquilinos no quisieron irse, desocupando lo más que pudo en el 2020, puntualizando que explotó el inmueble hasta 2019 y que en 2020 todo fue gratis, no le pagaron y que lo único que hizo fue pagar empleado para cuidar el lote vacío, al igual que en el 2021.

En el interrogatorio de parte absuelto por el señor CAMILO TORRES RIAÑO, representante legal de la sociedad demandante¹⁵, afirma que el lote se arrendó y entregó con el servicio de energía básica, el que fuera suspendido a raíz de un fraude en el medidor al igual que un transformador instalado en el predio, para mejorar las condiciones a 75 kilovatios, aumento de carga que no

¹⁵ Documento 50, link primera parte audiencia artículo 373 C.G.P., minuto 08 – 1 hora:23, expediente digital.

estaba dentro de la obligación contractual, asumiendo la sociedad la multa impuesta por CODENSA, pagando a la sociedad la arrendataria mensualmente la misma en cuotas de \$1.000.000; que la arrendataria solicitó el mejoramiento de este servicio, al momento solicitársele la entrega del predio, indicándosele que CODENSA no lo daba nuevamente; que después de la suspensión en 2018, el servicio continuó con carga básica, capacidad con la que arrendaron, que es la del sector.

6.4.- La apreciación conjunta de los diferentes medios de prueba recaudados, a tono con los mandatos del artículo 176 del C.G.P., determina que no se predica la declarada excepción de contrato no cumplido, como quiera que el lote de terreno arrendado, conforme se plasma en la cláusula segunda, contaba con servicio de energía eléctrica, y se entregó con el básico, pues al tenor del contrato no se pactó de otra forma de suministro de carga diferente, accediendo la sociedad arrendadora, a solicitud de la arrendataria, en el desarrollo contractual, a instalar un transformador para mejorar la carga energética, el que fuera desinstalado por CODENSA, siendo acreedora la arrendadora a una multa, como lo ilustra en el interrogatorio el representante legal, y lo acepta la arrendataria en su testimonio, con la aclaración que no fue responsable, pero que asumió el pago de la multa, que precisa el representante fue por cuotas de \$1.000.000 mensuales, significando el actuar de la arrendadora de permitir el goce del inmueble para los fines pactados, pero que sin embargo se imposibilitó no por su actuar, sino de la arrendataria tenedora del inmueble, permitiendo la parte arrendadora el suministro de energía eléctrica que llama básica, acorde a lo pactado.

Los testigos LUIS ALFREDO ZABALA y OLGA LUCÍA DUEÑAS, refieren claramente que siempre contaron con dicho servicio público, con cortes esporádicos corrientes que no impedía el desarrollo del objeto del contrato de

subarriendo, consistente en taller de soldadura, tratándose el primero de un subarrendatario desde el inicio del contrato, con conocimiento directo y prolongado de la situación fáctica, que da razón de la ciencia de su dicho acorde a las exigencias del artículo 221 del C.G.P., circunstancias que no se predicán del declarante REINALDO CAMPOS ACUÑA, quien estuvo en calidad de subarrendatario por un periodo inferior, en el segundo semestre de 2019, con posterioridad a la desinstalación del transformador, relatando de manera general que el local sub arrendado estuvo por cinco días sin el servicio de energía eléctrica, sin indicar cuando aconteció, afirmando simplemente que tal situación se presentaba cuando trabajaban al mismo tiempo los subarrendatarios.

La circunstancia de instalación de un transformador por parte del arrendador, es ilustrativa de su parte, se itera, de procurar el goce adecuado del inmueble arrendado, por ende de cumplimiento contractual, significando la desinstalación del mismo por parte de la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, incumplimiento de la arrendataria, al ser la titular de la tenencia del inmueble, correspondiendo al arrendador asumir ante la empresa prestadora la multa impuesta, por su calidad de propietario, hecho aceptado por la arrendataria declarante, SURAYA BERMUNDEZ, con la aclaración de haber asumido frente al arrendador el costo de la misma, por su calidad de arrendataria, sin ser responsable, argumento que no acoge la Sala, pues precisamente por esa calidad, era la llamada a velar por el cuidado del inmueble, incluido dicho transformador, y no permitir manipulación alguna, ya que de acuerdo con el artículo 1997 del código civil, el arrendatario debe emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia y de faltar a esta obligación, responde de los perjuicios.

La alegada irregular prestación del servicio de energía eléctrica, una vez desinstalado el correspondiente transformador, no corresponde entonces a

un incumplimiento contractual, pues el servicio se prestó, y la arrendataria era conocedora al suscribir el contrato del estado y servicios públicos del inmueble, sin ninguna especificación respecto de la energía eléctrica, resultando inadmisibles que después de más de un año de desinstalado el transformador, traiga a colación tal circunstancia para apoyar su incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento; en cuanto a la no autorización para gestionar directamente la arrendataria ante CODENSA una mayor carga energética o acometida eléctrica, de la que se duele la parte pasiva para enmarcar el alegado incumplimiento contractual de la parte ejecutante, tampoco se predica, pues de esta forma se pactó en la cláusula novena parágrafo.

6.5.- Al considerarse infundada la excepción de contrato no cumplido, declarada en primera instancia, es procedente resolver la excepción de IMPOSIBILIDAD DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DEL ARRENDADOR (artículo 282 inciso 3 C.G.P.), planteada bajo el supuesto fáctico de no reunir el inmueble arrendado los requisitos mínimos para poder ejercer cualquier actividad económica, por lo cual tenemos que al remitirnos al clausulado contractual, nítidamente plasma que el inmueble arrendado era un lote encerrado en cerca de alambre de púa, en postes de madera, sin ninguna construcción ni mejora, salvo los servicios públicos de agua (cláusula segunda), y de esta forma fue recibido (cláusula tercera), y fue explotado económicamente desde su inicio en 2015, como lo afirmó la arrendataria en su declaración, llegando a funcionar diferentes talleres, corriendo por cuenta de la arrendataria las adecuaciones correspondientes, siempre que no fueran estructurales con requerimiento de cimentación, bases y/o columnas (cláusula tercera parágrafo), no impidiendo el estado pactado en el que fue entregado el inmueble, su explotación, correspondiéndole a los sub arrendatarios realizar las estructuras necesarias, para llevárselas cuando terminara el contrato, puntualizó la arrendataria, sin que tampoco impidiera su ejecución el aducido inadecuado

servicio de energía eléctrica, conforme se expuso líneas atrás, no estando llamada en consecuencia, a prosperar la presente excepción.

6.6.- De conformidad a lo discurrido, frente a la no prosperidad de las excepciones formuladas, el fallo apelado debe ser revocado, para en su lugar ordenar seguir adelante la ejecución previa la declaración de no prosperidad de los medios exceptivos, con condena en costas en ambas instancias a cargo de la parte pasiva, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 365 numeral 4 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- **REVOCAR** la sentencia objeto de apelación, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, en audiencia celebrada el primero (1°) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), en su lugar,

2.- **DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito formuladas.

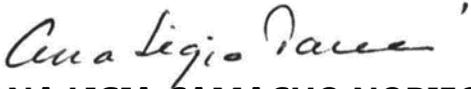
3.- **ORDENAR** seguir adelante con la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago.

4.- **CONDENAR** en costas de las dos instancias a la demandada LUZ EDITH BERMUDEZ a favor de la sociedad INVERSIONES TORRES RIAÑO E HIJOS Y CIA.

Notifíquese,


ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ


EDGAR ROBLES RAMÍREZ


ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA

NOTA: SE DEJA CONSTANCIA QUE ESTA PROVIDENCIA SE EMITIÓ EN FORMATO PDF, DEBIDO A PROBLEMAS INFORMÁTICOS CON LA PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA QUE IMPIDIÓ LA SUSCRIPCIÓN DEL PROYECTO APROBADO POR LOS INTEGRANTES DE LA SALA.