

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN  
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, primero (01) de noviembre de dos mil vientes (2023)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 01 de noviembre de 2023, según acta No. 021)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. Mediante demanda radicada el 3 de septiembre de 2018<sup>1</sup>, EDUARDO ALFONSO GALLO SÁNCHEZ y MICHELLE ANDREA ILLERA MCKOLL, por conducto de apoderado, solicitan: i) declarar civilmente responsable a RAFAEL GIRALDO MORALES, por todos los daños, perjuicios morales y materiales ocasionados a los demandantes “por el incumplimiento contractual a raíz de la violación directa del artículo 522 del Código de Comercio”; ii) como consecuencia de ello, condenar al demandado a pagar a los actores las siguientes sumas por concepto de perjuicios: \$13.954.701 “los cuales se invirtieron en el desmontaje estructural y mano de obra, durante el tiempo de uso del local, propias del RESTAURANTE IL GALLO”; \$4.064.997 “los cuales se invirtieron en el desmontaje estructural y mano de obra, durante el tiempo de uso del local, propias del RESTAURANTE IL GALLO”; \$31.974.399 “los cuales se invirtieron en gastos de desplazamiento, bodegaje y traslado a un nuevo local comercial del RESTAURANTE IL GALLO”; \$10.826.106 “los cuales se pagaron en liquidación de dos empleados de contrato fijo y tres empleados temporales del RESTAURANTE IL GALLO”; \$2.100.000 “los cuales se pagaron en intereses compensatorios tasados al uno por ciento (1%) por el préstamo de treinta millones de pesos (\$30.000.000), los cuales se destinaron para cubrir los gastos generados por la terminación del contrato del RESTAURANTE IL GALLO”; \$86.855.180 “en utilidades no percibidas por ventas no realizadas gracias al cierre del local comercial RESTAURANTE IL GALLO, durante el periodo de estimación de la duración del contrato primario, realizada la proyección bajo el método de descomposición para

---

<sup>1</sup> Archivo 005 C01Ppal.

*pronóstico de ventas y señal de seguimiento*"; \$150.000.000 *"sustento de valor de marca o daños al buen nombre Good Will"*; 200 SMLMV por daños morales e inmateriales por incumplimiento del contrato; \$1.500.000 por concepto de valoración psicológica de la señora MICHELLE ANDREA ILLERA MCKOLL *"para tasar el daño inmaterial"*; \$1.500.000 por concepto de valoración psicológica del señor EDUARDO ALFONSO GALLO SÁNCHEZ *"para tasar el daño inmaterial"*; \$700.000 por los honorarios del arquitecto JUAN SEBASTIAN PUYO, *"por la realización de los presupuestos de desmontaje y montaje del RESTAURANTE IL GALLO en la fecha"*; y iii) condenar al demandado por los gastos y costos del proceso. Subsidiariamente, piden, condenar al demandado a pagar los daños y perjuicios materiales e inmateriales que resulten probados dentro del proceso por concepto de daño emergente, lucro cesante, y daño moral o inmaterial.

Como sustento de las pretensiones en comento, se indica, que los demandantes son propietarios del restaurante IL GALLO, y el 19 de junio de 2014 celebraron un contrato de arrendamiento con el demandado, los primeros en calidad de arrendatarios y este último como arrendador, sobre unos locales comerciales ubicados en la transversal 50#18-744 local 4/5 de Popayán.

Que en el contrato quedo estipulado como fecha de inicio de la ocupación de los bienes el 15 de julio de 2014, y en el interregno del 19 de junio al 15 de julio de 2014, el demandado se comprometió a realizar la instalación de pisos y los encerramientos necesarios para el funcionamiento del restaurante IL GALLO, pactándose un canon de \$400.000 durante los primeros tres meses.

Que para el 15 de julio del 2014, el demandado aún no terminaba de realizar las instalaciones que se habían convenido, por lo que las partes acordaron que los demandantes efectuarían esas adecuaciones. Agregan, que terminado el mes de julio y *"aún faltado detalles por parte del señor RAFAEL GIRALDO MORALES"*, se pactó que para el mes de agosto se pagaría el 50% del valor del arrendamiento (\$200.000).

Que una vez perfeccionada la entrega, los actores procedieron a realizar las adecuaciones estructurales y no estructurales con el consentimiento del demandado, y una vez terminadas las mismas, se dio apertura al restaurante el 13 de septiembre de 2014.

Que los arrendatarios cancelaron los cánones respectivos de los meses de septiembre y octubre de 2014 por valor de \$400.000, según lo establecido en el contrato, y posterior a esto, las partes convinieron el incremento del canon el cual se estipuló en \$800.000, suma que los demandantes cancelaron desde el mes de noviembre de 2014 hasta julio de 2015, cumpliendo con su obligación contractual sin ninguna novedad.

Que, para el mes de junio de 2015, EDUARDO ALFONSO GALLO SANCHEZ y RAFAEL GIRALDO MORALES, verbalmente acuerdan realizar una ampliación y el arrendador autoriza efectuar unas mejoras de fachada para adaptación acorde a la imagen corporativa. Que los **gatos** de toda la obra civil básica, fueron financiados por el demandante, y se concertó que ese rubro se descontaría de rentas futuras, además, que *“cualquier mejoramiento a esa estructura básica sería a costo de los señores MICHELLE ANDREA ILLERA MCKOLL y EDUARDO ALFONSO GALLO SÁNCHEZ, a la vez se acordó que, a la fecha de estar utilizable dicha obra y las mejoras, el valor del arrendamiento sería de un millón treinta mil pesos (\$1.030.000)”*, pago que los arrendatarios realizaron mensualmente desde enero a diciembre de 2016.

Mencionan igualmente, que, en el mes de mayo de 2016, el demandado les ofrece a los actores la posibilidad de techar la terraza frente al local 4, adecuación que correría a todo costo por parte de los arrendatarios, propuesta que es aceptada por los mismos, realizándose la obra conforme lo estipulado.

Que durante los meses de enero y febrero del 2017, el señor RAFAEL GIRALDO MORALES se negó a recibir los pagos de arredramiento y del servicio de energía, *“argumentando que esa no era la cifra”*, por lo que, en enero, le solicitaron los soportes de la compañía energética del presunto incremento, y *“la razón respecto al valor del arrendamiento (que tampoco recibía) pero nunca los presentó”*. Aclaran, que esa solicitud se hizo por cuanto se recibía un único recibo de energía por servicio compartido, y era el demandado quien determinaba el valor para cada local, *“valor fijo pactado entre las partes”*.

Que la misma situación se presentó en el mes de febrero, sin que existiera entre las partes ningún acuerdo previo de algún incremento por concepto de servicios públicos, razón por la cual, y ante la reiterada negativa del

demandado, los arrendatarios procedieron a realizar dos depósitos judiciales por los valores correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo. Agregan, que, con posterioridad a ello, a través de su asistente, el demandado les comunica que se continuaría con los valores de los servicios pactos al inicio, sin ningún cambio, los cuales pagaron los demandantes durante los meses de abril y mayo de 2017.

Que por oficio del 13 de marzo de 2017, el demandado notifica a los demandantes la *“terminación unilateral e irrevocable del contrato de arrendamiento, que además bajo ninguna circunstancia sería renovado y/o prorrogado”*, solicitando la entrega del inmueble para el día 30 de agosto de 2017 por presunto *“incumplimiento en el pago de arrendamiento”*. Comentan, que en ese documento se informa, que el local se sometería a reparaciones y obras que no podían efectuarse sin la desocupación del mismo, *“situaciones que son fundamentales y discutibles dentro del presente litigio”*, y que el arrendador no cumplió con el desahucio que la ley prevé para estos casos.

Que, en el mes de junio del 2017, el demandado se negó nuevamente a recibir los pagos, por lo que los arrendatarios realizaron depósito judicial en el Banco Agrario.

Que en julio y agosto de 2017 el arrendador recibió el pago respectivo, y en este último mes, hace entrega a los arrendatarios de *“la constancia de recibo de depósito para el pago de los servicios públicos venideros como energía y acueducto, siendo a su vez el paz y salvo por dichos conceptos, así como también consta el paz y salvo por conceptos de arrendamientos y cuotas de administración, ambos paz y salvos en oficios de fecha 3 de agosto de 2017”*.

Que el restaurante IL GALLO funcionó en ese local hasta el 20 de agosto de 2017, fecha en la que cerró sus puertas al público, *“con el fin de darle cumplimiento al requerimiento por parte del señor RAFAEL GIRALDO MORALES, en oficio de fecha 13 de marzo de 2017”*.

Que los demandantes solicitaron al señor HENRY GERARDO ILLERA un préstamo por la suma de 30.000.000, con interés corriente de 1% al señor HENRY GERARDO ILLERA, para sufragar los gastos del desmonte y levantamiento de las adecuaciones realizadas, que daban la identidad al establecimiento de comercio IL GALLO.

Que dicho desmonte se efectuó desde el 21 hasta el 29 de agosto de 2017, y que el 30 de agosto siguiente, se citó al demandado para entregarle *“según las condiciones por él estipuladas en el oficio del 13 de marzo de 2017”*, data en la que asistieron los demandantes, el arrendador y como testigos FABIAN GARCIA y la señora NANCY CECILIA HERNANDEZ, como consta en el acta de entrega.

Que posterior a la entrega del inmueble, *“se comenzaron a reflejar los daños y perjuicios tanto materiales como inmateriales propios del cierre obligatorio, así como perjuicios en la no venta, la imagen corporativa de la marca, negación del servicio ante cotizaciones solicitadas para eventos posteriores a la fecha de entrega, la cancelación de contratos de los empleados y su liquidación, entre otros”*.

Que una vez los demandantes salieron del local, el demandado contrató los servicios de la inmobiliaria HABITAT para poner en renta el mismo y otros de esos locales, los que fueron ocupados para la misma actividad comercial por el restaurante denominado LA ISLA, lo *“que desvirtúa totalmente el motivo de solicitud expresado por el señor RAFAEL GIRALDO MORALES, en su oficio de fecha 13 de marzo de 2017”*, pues éste no realizó los arreglos locativos que fundamentaron la terminación unilateral e innegociable del contrato.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. RAFAEL GIRALDO MORALES<sup>2</sup>, por medio de apoderado, se opone a las pretensiones del libelo, señalando, que no es cierto que el contrato de arrendamiento iniciara en el mes de julio de 2014, pues en realidad, ese documento corresponde a un acuerdo previo que suscribieron las partes, por el término de tres meses, contados a partir del 15 de julio hasta el 15 de octubre de 2014, *“con el único propósito de garantizar que una vez realizadas las adecuaciones pertinentes para el funcionamiento de un restaurante, con posterioridad a su vencimiento, se celebrara un contrato de arrendamiento, el cual se elaboró y se le pasó para su firma y nunca lo devolvió... En ese acuerdo se pactó que los acondicionamientos del negocio serian por cuenta del arrendatario... los demandantes deben aclararle al despacho si los hechos de la demanda los fundamentan en el acuerdo previo al contrato, al que ellos falsamente han denominado contrato de arrendamiento o al contrato de arrendamiento que rigió las relaciones entre las partes”*.

---

<sup>2</sup> Notificado personalmente - archivo 008 C01Ppal.

Que no es cierto que el arrendatario diera cabal cumplimiento a sus obligaciones contractuales, toda vez que se acordó que el pago de los cánones de arrendamiento se realizaría dentro de los 5 primeros días de cada mes, y conforme se desprende de los recibos aportados con la demanda, desde el inicio del contrato el obligado no acató tal compromiso, pues canceló esos valores por fuera de las fechas pactadas.

Que no es cierto que se incrementara el valor del canon de \$400.000 a \$800.000, en tanto fue ésta última suma la que en realidad se convino en el contrato de arrendamiento que el arrendatario *“se negó a firmar”*. *“Los \$400.000 que se debieron pagar durante tres meses, fueron el producto de un acuerdo previo celebrado entre las partes durante el periodo que supuestamente se demoraría el arrendatario en acondicionar el local arrendado para funcionar como restaurante”*.

Que al verificar las fechas de los soportes de pago adosados por los actores, se concluye que aquellos cancelaban los cánones *“cuándo querían, siempre en forma atrasada y con posterioridad a la fecha acordada y esa mora se fue aumentando, a tal punto que los meses de septiembre, octubre y noviembre no fueron cancelados... no tiene ningún valor probatorio una declaración extrajudicial, realizada en una Notaría por uno de los demandantes, un año después, donde afirma falsamente que se le han perdido los recibos que corresponden a esos meses... incurriendo de esta forma en un incumplimiento permanente del contrato, que daba lugar a la terminación del mismo”*.

Que los arrendatarios se abstuvieron de pagar los cánones de los meses de enero, febrero y marzo de 2017, *“circunstancia por la cual el arrendador les envía una carta fechada el 13 de marzo de 2017, en la cual les deja constancia de su incumplimiento y que de conformidad con lo pactado contractualmente y lo estipulado en el artículo 518 del C.Co., les deja claro que ese hecho constituye una causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado y les comunica que a la expiración de la vigencia de dicho contrato no será renovado”*.

Que, en razón de lo anterior, los arrendatarios procedieron a realizar dos consignaciones bancarias, una el 15 de marzo de 2017 por los cánones de enero y febrero de 2017, y otra el 16 de marzo siguiente, por el canon del mes de marzo de 2017, con lo cual se desvirtúa lo manifestado en la demanda, de

que el arrendador se negó a recibir el pago de los arrendamientos, y se demuestra el incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios por la mora en el pago de los cánones, aunados los restantes documentos que dan cuenta de la tardanza en el pago de los servicios públicos, y en tal virtud, no había lugar a desahucio.

Que el oficio enviado por el arrendador el 13 de marzo del 2017, fue recibido sin ninguna objeción por parte de los demandantes, y allí se les indica con claridad que la causal por la que solicita la restitución del local era el incumplimiento el pago de los cánones de arrendamiento. Agrega, que *“a manera de información”*, el arrendador también les manifestó, *“que dicho inmueble será sometido a unas reparaciones para lo cual necesita que este se encuentre desocupado”*.

Que no es cierto que el local que ocupaba el restaurante IL GALLO, fuera utilizado con posterioridad a su restitución para la misma actividad por el restaurante denominado La Isla de propiedad de la señora NELCY BEATRIZ PRADO OCORO, dado que aquella ocupó el local No. 3 entre el 3 de marzo y 3 de junio de 2018, lugar donde anteriormente funcionaba el restaurante Súper Calentados del señor MANUEL IGNACIO CARDENAS VALDENEBRO, y aprovechó que el local No. 4 estaba desocupado, *“lo único que hizo fue poner una calcomanía sobre la ventana del restaurante La Isla, que es la que los demandantes aportan con la demanda, y lo hizo por el simple hecho de ser más visible desde el exterior, pero en ningún momento ha ocupado los locales No. 4 y 5”*.

Que contrario a lo manifestado por los actores, si se efectuaron las reparaciones que los referidos locales requerían, y para ello aporta como prueba recibos de la ejecución de esos arreglos.

Que los demandantes afirman haber invertido en el montaje estructural, mano de obra, desplazamiento, bodegaje y montaje del nuevo local comercial del restaurante IL GALLO, pero no aportan recibos que acrediten los gastos sufragados. Que no es claro en qué gastaron los demandantes los presuntos \$30.000.000 que les prestó un tercero, y aunque indican que dejaron de vender la suma de \$86.855.180, no adosaron ningún soporte técnico de ello.

Que en relación con la supuesta afectación psicológica sufrida por los actores, aquellos se valieron de la atención de una psicóloga infantil con especialización en adicciones, quien *“no es experta ni es idónea en el tema han puesto en su conocimiento”*, sumado al hecho, que dicha profesional asegura que es perito auxiliar de la justicia, lo cual es falso, y que aquella *“solo recomienda un tratamiento que ella no realizó ni se realizaron los afectados con ella”*.

Que el reclamo por daño al buen nombre carece de sustento probatorio, dado que los actores publicaron en sus redes sociales agradecimientos por la acogida que tuvo el restaurante IL GALLO durante el último año, y *“no tiene explicación ni justificación alguna que el buen nombre del restaurante haya sufrido un perjuicio, un menoscabo por el hecho de haber cambiado de local como consecuencia de la solicitud de entrega del inmueble que hizo su propietario frente a la cual no hubo ninguna objeción ni reparo por parte de los demandantes, quienes procedieron a entregarlo sin objeción alguna ni solicitud de priorización una vez realizados los arreglos necesarios que el local requería”*.

El demandado no formuló excepciones de mérito.

3. LA SENTENCIA APELADA<sup>3</sup>. Datada el 15 de julio de 2021, en ella se resolvió, NEGAR los pedimentos de la demanda y condenar en costas a la parte actora, incluyéndose la suma equivalente al 3% del valor de las pretensiones demandadas por concepto de agencias en derecho.

Lo anterior, tras considerar el funcionario de primer grado, que no existe discusión alguna en cuanto a las calidades de arrendador y arrendatarios que ostentaron las partes, y aunque la pasiva invoca que el documento suscrito el 19 de junio de 2014, no corresponde a un contrato de arrendamiento, es evidente que el mismo si contiene los requisitos legales para considerarlo como tal, y en vista de que no obra en el plenario el presunto contrato que el demandado asegura haberse elaborado y que no fue suscrito por los actores, necesariamente debe estarse al documento inicial al que se hace referencia.

Que de la lectura de la misiva de fecha 13 de marzo de 2017, se advierte que la principal causa que esgrime el señor RAFAEL GIRALDO para la terminación

---

<sup>3</sup> Archivo 017 C03 Ppal.



unilateral del contrato, es “por incumplimiento en el canon de arrendamiento”, como se verifica del asunto allí referido, y del contenido del primer párrafo, donde se precisa que no se han cancelado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero y febrero del 2017; omisión que se corrobora con la ausencia del recibo respectivo que debía expedir la secretaria del demandado – testigo LENIS MARIA MUÑOZ POTOSI, la declaración de ésta última, de que los arrendatarios siempre se demoraban dos o tres meses en cancelar un arriendo atrasado, y la consignación que aquellos hicieron con posterioridad a la fecha estipulada para el pago y dos días después de haberseles comunicado la terminación del convenio.

Que tan solo verificando las fechas de pago de los recibos adosados con la demanda, se comprueba que los demandantes “casi nunca” cancelaron los cánones en el término convenido, obligación que debían acatar en observancia de lo previsto en el artículo 10 de la Ley 820 del 2003, de aplicación analógica para esta clase de asuntos<sup>4</sup>

Que está demostrado que los demandantes si incurrieron en la causal contemplada en el numeral 1º del artículo 518 del C. Co., perdiendo el derecho a la renovación del contrato, y la facultad de reclamar las indemnizaciones pretendidas.

4. LA APELACIÓN<sup>5</sup>. La interpone el apoderado de la parte demandante, expresando sus reparos de la siguiente manera:

- Que el *a quo* reconoció como único contrato, el escrito que reposa “a folio 3 del libelo” datado el 19 de junio de 2014, y de la lectura del mismo, se determina que las partes no estipularon una fecha de pago, por lo que ese vacío debe suplirse con lo previsto en el artículo 2002 del Código Civil, conforme al cual, la renta de predios rústicos se pagará por años, pues de acuerdo con el certificado de tradición allegado con la demanda, se extrae que el inmueble rentado es de naturaleza rural.

- Que el Juez fundamentó su decisión en el testimonio de la señora LENIS MARIA, cuya declaración no es congruente con la de otros testigos, no determina fechas ni meses, y “pareciera que no recuerda nada de la

---

<sup>4</sup> Cita como precedente, las sentencias C-670 del 2004, SC de oct. 12/12, Exp. N° 2012-00199-01, y SC 4 jul/13 – Exp. 11001-02-03-000-2013-00896-00.

<sup>5</sup> Archivo 018 C03 Ppal.

*situación"*, aunado, que sus afirmaciones en torno al incumplimiento de los demandantes, se desvirtúa con los paz y salvos expedidos por el arrendador, y que es otra persona distinta a ella, quien figura entregando varios de los recibos de pago.

Que el valor probatorio otorgado a ese testimonio es muy alto, pese a la inexactitud en la información suministrada, y se pasa por alto, que fue por órdenes del demandado que la deponente se abstuvo de recibir algunos pagos.

- Que se presenta un abuso de derecho por parte del arrendador, pues de acuerdo con *"las reglas de la experiencia y la práctica cotidiana"*, es éste la parte dominante en el contrato de arrendamiento, y en este caso, *"no existió un pago oportuno de los arrendatarios"*, pero debe analizarse a qué obedeció esa situación.

Que con el oficio de fecha 13 de marzo de 2017, se evidenció el abuso del derecho o la mala fe del señor RAFAEL GIRALDO, *"que tiene su inicio con la negativa de recibir el valor del arrendamiento a los hoy demandantes"*, dado que la obligación de cancelar de manera anticipada el canon de arrendamiento, dentro de los primeros 5 días de cada mes, *"jamás nació a la vida por una carencia de acuerdo de voluntades entre las partes"*. Que ni siquiera la señora LENIS MUÑOZ, encargada de recibir esos pagos, tiene claridad en las fechas, por lo que no puede predicarse un acuerdo en ese aspecto.

Que a los arrendatarios se les constituyó en mora, *"de forma desleal, con engaños y mecanismos que atentan contra las buenas costumbres"*, y cuestiona, que de ser cierto que desde el inicio de la relación comercial los demandantes eran incumplidos en los pagos, por qué no procedió desde esa época a terminar el convenio, sino que lo hizo años después, y por el contrario, expidió sendos paz y salvos por todo concepto.

Que con las manifestaciones de ese documento, referentes a que el local sería sometido a reparaciones, se evidencia que el demandado buscaba a toda costa la restitución del inmueble, realizando maniobras que atentan contra la buena fe y las buenas costumbres, a fin de obviar el desahucio contemplado en el artículo 520 del C. Co.

Reitera lo referente al desconocimiento de los arrendatarios del promedio o valor real que debían cancelar por el servicio de energía eléctrica correspondiente al restaurante IL GALLO, y que a pesar de que elevaron solicitudes de forma verbal y escrita en ese sentido, con el propósito de contar con el sustento para el incremento en el pago, no recibieron ninguna respuesta positiva.

Que no fue en razón al recibo de la comunicación de terminación unilateral del contrato, que los arrendatarios procedieron a realizar el pago de los cánones faltantes mediante depósito judicial, sino, porque con ese documento *“quedaba clara cuál era la verdadera intención de no haber recibido los pagos durante los meses de enero, febrero y marzo de 2017: hacer parecer en mora a los demandantes, escudándose en el aumento del servicio de energía (que nunca pudieron o quisieron sustentar como se les solicito reiterativamente), y asaltaron la buena fe de los demandantes, generando una falsa espera de un documento o soporte que nunca llegó.... Y curiosamente después de ya cancelado el contrato y pedido el local, se volvió a cobrar el mismo valor inicial del servicio de energía”*.

5. ACTUACIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA. Con posterioridad a la resolución del conflicto de competencia suscitado entre los dos homólogos de esta Sala de Decisión<sup>6</sup>, por auto del 15 de septiembre de 2022 se dispuso prorrogar el término para emitir sentencia de segunda instancia; posteriormente, el 23 de septiembre se admitió la alzada, se tuvo por sustentada de manera anticipada la apelación<sup>7</sup>, y se ordenó correr traslado de la misma a la parte contraria.

5.1. SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA. Se tuvo por tal el memorial de reparos concretos presentado ante el Juzgado de primer nivel, y surtido el traslado respectivo, la parte no recurrente guardó silencio.

## CONSIDERACIONES

---

<sup>6</sup> Que fue desatado por auto del 12 de septiembre de 2022 proferido por la Sala Mixta de este Tribunal.

<sup>7</sup> Acatando lo establecido por la Corte en sentencias STC5497-2021, 18 may. 2021, rad. No. 11001-02-03-000-2021-01132-00 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, y STC2478-2022, 7 mar. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022- 00480-00 MP. AROLDI WILSON QUIROZ

1. Los presupuestos procesales están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de las apelaciones en contra de la sentencia proferida por el *a quo* bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del CGP, siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del Art. 328 *ibídem*), para revocar o reformar la decisión, si a ello hubiera lugar.

3. Tras estas precisiones iniciales, los problemas jurídicos que se plantean para resolver el recurso de apelación, se contraen a establecer: i) si los demandantes se encuentran legitimados para adelantar la acción de responsabilidad civil contractual contra el demandado; en cuyo caso se analizará, ii) si de acuerdo con las pruebas obrantes en el expediente, se hallan acreditados los presupuestos de la responsabilidad civil demandada, atribuida al arrendador, que conlleve a acceder a la pretensión resarcitoria; y de responderse afirmativamente, se determinará iii) si es procedente acceder a la indemnización de perjuicios por los conceptos y montos solicitados en la demanda.

4. La tesis de la Corporación es que, los demandantes no acreditaron el cumplimiento previo de sus obligaciones, que los legitime para promover la presente acción contra el demandado, por consiguiente, fue acertada la decisión de primera instancia que negó sus pretensiones. A la anterior conclusión se arriba luego de realizar el siguiente análisis jurídico y probatorio:

4.1. La responsabilidad civil contractual que se demanda, se ha definido jurisprudencialmente como *“la obligación de resarcir el daño causado al acreedor derivada del incumplimiento del deudor de prestaciones originadas en el negocio jurídico”*<sup>8</sup>, previéndose como requisitos o presupuestos para su prosperidad los siguientes:

---

<sup>8</sup> CSJ SC2142-2019, 18 jun. 2019, rad. No. 05360-31-03-002-2014-00472-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA

*“(i) existencia de un contrato válidamente celebrado; (ii) incumplimiento de una o más obligaciones contractuales imputable al deudor por dolo o culpa; (iii) un daño o perjuicio; y (iv) vínculo de causalidad entre aquel y este último requisito”<sup>9</sup>.*

De manera que, corresponde al promotor del juicio acreditar las referidas exigencias, para que pueda ejercer exitosamente la facultad de reclamar el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento, con la advertencia, que **si se trata de un negocio jurídico bilateral, en voces del artículo 1609 del C.C., “ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”**.

4.2. En el caso concreto, al apelante no le mereció inconformidad alguna lo relativo a la existencia del **contrato de arrendamiento** que vinculó a las partes, respecto de los **locales comerciales** 4 y 5 ubicados en la transversal 50#18-744 de Popayán, para el funcionamiento del restaurante IL GALLO, por lo que el primer presupuesto de esta clase de responsabilidad, se entiende satisfecho.

En relación con el contrato de arrendamiento de naturaleza mercantil, vale recordar, que de conformidad con lo previsto en el **artículo 822 del C.Co.**, le son aplicables al mismo las reglas de los artículos 1973 y ss. del Código Civil, en cuanto a la definición, objeto y obligaciones contractuales, salvo los aspectos especiales que si contempla la regulación comercial, atinentes a: *“el derecho a la renovación, cuando un empresario ha ocupado por no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio (arts. 518 a 522); al subarriendo, destinación y cesión (art. 523); al arrendamiento de naves (arts. 1678 a 1687); y al de aeronaves (art. 1890 a 1892)”<sup>10</sup>*, y el carácter consensual que lo caracteriza, conforme lo establece el artículo 824 lb.

4.3. Como se relevó preliminarmente, los demandantes, quienes fungieron como arrendatarios de los referidos locales comerciales, fincaron su pretensión resarcitoria en el presunto incumplimiento contractual del arrendador RAFAEL GIRALDO, al dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento sin efectuar el desahucio en los términos de ley, y aducir la necesidad de efectuar unas obras de reparación en los locales, las cuales no se realizaron,

---

<sup>9</sup> Ibidem 8.

<sup>10</sup>CSJ SC5185-2021, 26 nov. 2021, rad. No. 54405-31-03-001-2013-00038-01 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

incurriendo con ello en “violación directa del artículo 522 del Código de Comercio”, que señala:

*“ARTÍCULO 522. <CASOS DE INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDATARIO>. Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.*

*En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.*

*El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.”*

4.4. Teniendo en cuenta que el contrato en cuestión corresponde a uno de naturaleza bilateral, al tenor del artículo 1609 del C.C. antes citado, corresponde a la Sala, verificar previamente el cumplimiento de las obligaciones por parte de los arrendatarios aquí demandantes, concretamente, la atinente al pago oportuno de los cánones de arrendamiento, que el a quo encontró insatisfecha.

4.4.1. En ese aspecto, el apelante sostiene que al no haberse pactado expresamente en el contrato de arrendamiento suscrito el 19 de junio de 2014<sup>11</sup>, la data en que debía efectuarse el pago del canon por parte de los arrendatarios, en voces del artículo 2002 del C.C. y teniendo en cuenta que el certificado de tradición del inmueble<sup>12</sup> en el que se hallan ubicados los locales, da cuenta que es un predio “rural”, debe entenderse que la renta se pagará por “años”.

Sobre el particular, la norma en comento dispone lo siguiente:

*“ARTICULO 2002. <DETERMINACION DE LOS PERIODOS DE PAGO DEL PRECIO O RENTA>. **El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o A FALTA DE ESTIPULACIÓN, conforme a la costumbre del país, y NO HABIENDO ESTIPULACIÓN ni costumbre fija,** según las reglas que siguen:*

***La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.***

<sup>11</sup> Archivo 003 pág. 1 C01 Ppal.

<sup>12</sup> M.I. 120-199268 – archivo 003 pág. 96 C01 Ppal.

*Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.”*

De la lectura del texto en cita, emerge diáfano que el segundo inciso de la norma, cuya aplicación invoca en este asunto el apelante, **solamente opera en los contratos de arrendamiento en los que NO exista estipulación ni costumbre respecto a la determinación de los periodos de pago de la renta,** cuestión que como se verá enseguida, **NO corresponde al contexto aquí debatido.**

4.4.2. Nótese que en el contrato suscrito el 19 de junio de 2014, las partes establecieron lo siguiente:

*“un acuerdo de arrendamiento de los locales mencionados que tiene como fecha de inicio el 15 de julio del presente año, y **con un valor de \$400.000 durante tres meses**, y **pasados los tres meses** y realizada la evaluación de resultados se procederá a definir la nueva situación de contratación por \$800.000...”*

Adicionalmente, en la demanda se reitera que **la renta se pactó de manera mensual**, y con el fin de acreditar el pago de esos cánones, se allega copia de sendos recibos en los que consta **cada uno de los “meses” cancelados**<sup>13</sup>, hecho que igualmente es corroborado por los propios demandantes y demandado en sus respectivos interrogatorios de parte.

Es decir, que **ambas partes, por igual, admitieron que el periodo de causación de la renta era mensual**, de tal suerte que, aunque no se fijará un plazo o fecha en la que ese canon debía cancelarse - pues no obra prueba concreta en tal sentido-, razonablemente puede entenderse, acorde con las reglas de la experiencia, que esa obligación debía cumplirse por los arrendatarios, o bien de manera anticipada (comúnmente, dentro de los 5 o 10 primeros días del respectivo periodo mensual contractual) o mínimo dentro del mes siguiente.

De tal suerte, que la tesis del apelante en cuanto a que la renta de los locales debe presumirse que se pagaría por “años”, es evidentemente contraria a lo realmente estipulado por las partes y al comportamiento contractual de aquellas.

---

<sup>13</sup> Véase por ejemplo recibo No. 000433 del 5 de septiembre de 2014, en el que consta la cancelación del arriendo local 4 y 5 correspondiente al mes de septiembre de 2014 – archivo 003 pág. 3 C01 Ppal.

4.4.3. Ahora, al revisar los anexos de la demanda, se observa que los actores aportaron recibos de caja de diferentes pagos efectuados al demandado, por la renta de los locales 4 y 5, expedidos durante los años 2014 a 2017, de los cuales se extrae, que del 2014 a 2016 (agosto), los arrendatarios cancelaron los cánones, dentro del mismo mes o durante el mes siguiente a la causación de la renta.

Cosa distinta ocurrió con la **renta del mes de diciembre de 2016**, que según recibo de caja No. 703<sup>14</sup>, **fue cancelada por los demandantes en el mes de febrero de 2017**, es decir, más de un mes después del periodo de causación, misma situación que se presentó con el **canon del mes de enero de 2017**, que fue cancelado junto con la renta del mes de febrero del mismo año, a través de depósito<sup>15</sup> en el Banco Agrario, **el 15 de marzo de ese año**.

**Es decir, que al menos, en lo que concierne a esos dos meses, no cabe duda que los arrendatarios incurrieron en mora en el pago de las respectivas rentas.**

4.4.4. Véase, que, respecto a la mora del pago del canon del mes de diciembre de 2016, ninguna justificación atendible se aduce por los arrendatarios. Únicamente se pronuncian respecto a la tardanza en cancelar las rentas de los meses de enero, febrero y marzo de 2017 – es decir, reconocen expresamente que esos rubros no se pagaron tempestivamente-, argumentando, que la secretaria del señor RAFAEL GIRALDO MORALES se negó a recibirles esos pagos, presuntamente, por existir divergencias en cuanto a la cifra que aquellos debían sufragar por el servicio de energía.

En este punto, téngase en cuenta, que **era a los arrendatarios como promotores del presente juicio, a quienes les correspondía la carga de probar fehacientemente que honraron sus compromisos contractuales, y para el caso de los cánones de los meses de enero, febrero y marzo de 2017, acreditar el hecho que exponen como justificativo para no haberlos cancelado oportunamente, esto es, que fue exclusivamente a causa del proceder del arrendador que no se cumplió con ese pago.**

No obstante, de acuerdo con las manifestaciones del propio apelante, las únicas pruebas que se allegaron en tal sentido por la parte actora, fueron las declaraciones de parte de los mismos demandantes, las cuales no resultan

---

<sup>14</sup> Archivo 003 pág. 31 C01 Ppal.

<sup>15</sup> Archivo 003 págs. 44 y 51 C01 Ppal.



suficientes para tener por acreditado ese hecho, dado que, igual credibilidad que merece su versión se predica de lo expresado por el demandado en su interrogatorio, por lo que necesariamente debían aportarse otros elementos de juicio que respaldaran sus afirmaciones, y llevaran al operador judicial al convencimiento de ese hecho.

Por el contrario, se observa que los testigos citados por la parte demandante, ningún conocimiento directo tienen de la supuesta negativa del arrendador a recibir los cánones de arrendamiento al que aluden los arrendatarios, pues la señora SONIA PATRICIA PALACIOS MOLINA, dijo expresamente que desconocía los detalles del contrato y que la información que tenía sobre la afectación que sufrieron los arrendatarios, provenía de lo que escuchó de los mismos demandantes; la señora NANCY CECILIA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, quien fue empleada de los actores, afirmó que ellos pagaban puntualmente los cánones y nada dijo sobre lo acontecido con la renta de enero y febrero de 2017; los señores FABIÁN MELVIN GARCÍA SÁNCHEZ y JUAN SEBASTIÁN PUYO PENAGOS, trabajadores del restaurante IL GALLO para la fecha de los hechos, y la señora MARTHA LUCÍA CERÓN PINO, manifestaron expresamente que no tenían conocimiento sobre el tema de los cánones, y por ende no pudieron informar si los arrendatarios cancelaban oportunamente o no al señor GIRALDO esos conceptos.

4.4.5. Por su parte, el demandado, para soportar sus planteamientos en cuanto al incumplimiento contractual en que incurrieron los arrendatarios, citó, entre otros, a la testigo LENIS MARIA MUÑOZ POTOSÍ, ciudadana que se desempeñó como Secretaria del señor RAFAEL GIRALDO durante 19 o 20 años, vínculo laboral que dijo culminó aproximadamente 3 años antes de la audiencia en la que rindió testimonio, y que en virtud de dicho cargo, tuvo conocimiento directo del negocio jurídico celebrado entre las partes, relatando, que era ella la encargada de recaudar los cánones de arrendamiento y expedir los recibos correspondientes, o que en su defecto, esos comprobantes los elaboraba el mismo señor GIRALDO. No recuerda fechas exactas ni los valores acordados entre las partes, pero señala, que los demandantes **“no fueron cumplidos, siempre incumplían los cánones... ellos tenían que cancelar dentro de unas fechas específicas y no lo hacían, se demoraban 2,3,4 meses, a veces en cancelar un arriendo atrasado... ellos entraron ahí a trabajar con el restaurante IL GALLO desde el 2014, y don RAFAEL les pidió, pues porque no pagaban..., les pidió los locales en el 2017, en marzo más o menos, hasta agosto que se**

fueron”, y **aseguró, que nunca se negó a recibir el pago de los cánones**, porque ese era su trabajo, “*siempre que ellos fueron a pagar yo les recibí, siempre, que me fueron a pagar, yo les hice recibo y le recibí la plata*”.

Según el impugnante, el testimonio de la prenombrada no resulta creíble, sin embargo, esta Sala considera que, pese a la falta de memoria en cuanto a valores y fechas exactas de los pagos, lo relevante de su declaración si concuerda con la documental adosada por la propia parte demandante, concretamente, con el contenido de los recibos de caja en los que se verifica que fue la señora LENIS quien suscribió la mayoría de ellos, y el oficio del 13 de marzo de 2017<sup>16</sup> suscrito por el señor RAFAEL GIRALDO, en el que se menciona que en razón del incumplimiento de los arrendatarios, se da por terminado el contrato.

Destáquese igualmente, que la suscripción de los **paz y salvos** por parte del arrendador con fecha 3 de agosto de 2017<sup>17</sup>, documentos que se anexaron al libelo y que dan cuenta del pago completo de la renta, administración y servicios públicos de los locales por parte de los arrendatarios, en nada desvirtúa lo aseverado por la deponente, toda vez que, como se mencionó en líneas anteriores, está demostrado que los demandantes sí incurrieron en mora - al menos, con absoluta certeza, en lo que concierne al pago del mes de diciembre de 2016 y enero de 2017-, valores que posteriormente cancelaron, sin exista ningún impedimento o prohibición legal para que el demandado reciba lo que se le debe y proceda a certificar ese pago, aunque se hubiera hecho de manera tardía.

4.4.6. De otro lado, la referida comunicación del **13 de marzo de 2017** remitida por el señor GIRALDO a los arrendatarios, señala lo siguiente:

***“De la manera más atenta, me permito comunicarles mi determinación unilateral e irrevocable de dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial convenido con ustedes, en razón a incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Enero y Febrero de 2017, los cuales debieron cancelarse de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Como es de su conocimiento, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento ha sido una constante durante la vigencia del contrato; sin embargo, por respeto y consideración, en anteriores oportunidades se dio un compás de espera para su cancelación.*”**

No obstante, dado que **dicho incumplimiento ha sido reiterativo y persiste actualmente** de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del artículo 518 del

---

<sup>16</sup> Archivo 003 pág. 57 C01 Ppal.

<sup>17</sup> Archivo 003 págs. 55 y 56 C01 Ppal.

Código de Comercio, **este hecho constituye una causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial denominado "IL GALLO"...** de forma unilateral e irrevocable; motivo por el cual se les comunica que dicho contrato cuya vigencia expira en agosto del presente año, bajo ninguna circunstancia será renovado y/o prorrogado.

En consecuencia, solicito comedidamente y con la debida antelación, que al término del cumplimiento de dicho contrato de arrendamiento, el local de mi propiedad ubicado en la Transversal 50 No. 18-744 de esta ciudad, sea desocupado y entregado.

Comunicarles por último, que dicho local será sometido a reparaciones y obras que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación del mismo, por lo cual, una vez sea desocupado y entregado, se procederá a realizar varias adecuaciones en el mismo".

Como se evidencia del comentado escrito, el arrendador fue preciso en señalar, que el motivo de la terminación del contrato, fue la inobservancia de los compromisos a cargo de los arrendatarios, puntualmente el pago de la renta de los meses de enero y febrero de 2017, afirmación que no les mereció reproche alguno a los demandantes, quienes solamente se limitaron a efectuar el pago de los cánones atrasados a través de depósitos en el Banco Agrario <sup>18</sup>, los días 15 y 16 de marzo de 2017.

4.4.7. Del contenido de dicho oficio unido al relato de la testigo LENIS MARIA MUÑOZ POTOSÍ, válidamente podría inferirse, que la verdadera intención de los contratantes fue convenir el pago de la renta dentro del mismo periodo mensual contractual (como usualmente se hace), y esas probanzas en conjunto con los recibos de caja antes mencionados, refuerza la tesis del incumplimiento reiterado de los arrendatarios, toda vez que la mayoría de los pagos se hicieron por fuera de ese término.

4.5. En ese orden de ideas, dada la **orfandad probatoria del extremo activo respecto a la supuesta actuación deliberada y desleal que le atribuyen al arrendador, de provocar premeditadamente la incursión en mora de los arrendatarios**, tampoco es posible acoger la postura del apelante y considerar que el requerimiento realizado mediante oficio del 13 de marzo de 2017 por parte del señor GIRALDO, para la terminación unilateral del contrato por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, careciera de fundamento, o que se aprecie como un abuso del derecho o acto de mala fe.

---

<sup>18</sup> Archivo 003 págs. 44 y 51 C01 Ppal.

5. Así las cosas, se responde negativamente el primer problema jurídico propuesto, en tanto que, al no haber acreditado la parte demandante que honró sus compromisos contractuales, no se hallaba legitimada para reclamar el presunto incumplimiento de su contraparte, y en ese orden, se confirmará la sentencia de primer grado, que acertadamente dispuso negar las pretensiones del libelo.

Pese al fracaso de la alzada, no se condenará en costas de esta instancia a la parte apelante, por no haberse causado en el presente estadio en favor de su contraparte que guardó total pasividad en este estanco del proceso (núm. 8 art. 365 C.G.P.).

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia proferida el 15 de julio de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, dentro del asunto de la referencia.

Segundo: Sin condena en costas en esta instancia.

Tercero: Una vez ejecutoriado el presente proveído, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA  
Magistrado ponente

DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN  
Magistrada

MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES  
Magistrado

AB.