

**Magistrado Ponente:** Giovanni Carlos Díaz Villarreal.

**Número de Radicación:** 13001-31-03-008-2015-0023-02

**Decisión:** Confirma sentencia

**Fecha de la Decisión:** 18 de diciembre de 2020.

**Clase y/o subclase de proceso:** RESPONSABILIDAD CIVIL PRECONTRACTUAL

**RESPONSABILIDAD CIVIL PRECONTRACTUAL/**Tipo de responsabilidad que se puede dar con anterioridad a la existencia de un contrato, y que se sostiene en la buena fe de los futuros contratantes hacia su contraparte.

**PRESUPUESTOS/** i) Daño o perjuicio. ii) un acto dañoso y una relación de causalidad y iii) Se necesita establecer que existió una relación precontractual y además la mala fe, o que el actuar del demandado no estuvo guiado por la buena fe exenta de culpa.

**CARGA DE LA PRUEBA/** Le corresponde al demandante.

**FUENTE FORMAL/** Artículo 2341 del Código Civil.

**FUENTE JURISPRUDENCIAL/** Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil M. P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez; 12 de agosto de 2002. Referencia: expediente no. 6151, Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M. P. Dr. Rafael Romero Sierra; 28 de junio de 1989. Número de providencia: S-233 de 1989.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

**SALA CIVIL – FAMILIA**



**MAGISTRADO SUSTANCIADOR**

**DR. GIOVANNI CARLOS DÍAZ VILLARREAL**

Cartagena de Indias, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).  
(Proyecto discutido y aprobado en sesión no presencial del 15 de septiembre de 2020)

<b>RESPONSABILIDAD CIVIL PRECONTRACTUAL</b>	
Número Único de <b>Radicación:</b>	13001-31-03-008-2015-00023-02
Juzgado de Primer Grado:	Juzgado Octavo Civil Del Circuito de Cartagena.
Demandante (s):	INVERSIONES LIGHTONE S.A.S
Demandado (s)	INMOBILIARIA BUSTAMANTE
Decisión:	Se confirma la sentencia de primera instancia, por cuanto no se acreditó la mala fe, durante la negociación del contrato de arrendamiento.

**ASUNTO**

Acorde a lo normado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procede la Sala a proferir la **sentencia por escrito** dentro del Proceso de Responsabilidad Civil Contractual iniciado por INVERSIONES LIGHTONE S.A.S. en contra de INMOBILIARIA BUSTAMANTE.

**ANTECEDENTES**

La demanda admitida el *6 de febrero del 2015*, se fundamentó en los siguientes hechos:

1. Debido al interés de la sociedad INVERSIONES LIGHTONE SAS en expandir los negocios de la misma inició el proyecto de invertir en actividades hoteleras en la ciudad de Cartagena, por lo que ubicó un bien en el barrio Getsemaní calle espíritu santo No. 29-159, cuya empresa arrendadora era INMOBILIARIA BUSTAMANTE. Debido a esto empezaron contactos a través de correo electrónico donde se indicaban los pasos a seguir para llenar la solicitud de arriendo.
2. Debido a que el pago canon de dicho inmueble se halla sujeto a un seguro de arrendamiento, se tuvo que cancelar la suma de cuatrocientos setenta mil novecientos sesenta pesos (\$470.960,00) para el respectivo

estudio de solicitud de arriendo, como para la entrega de la documentación exigida. Por exigencia de la aseguradora se debió constituir un CDT por cincuenta y seis millones ochocientos cuarenta mil pesos (\$56.840.000) en el banco Davivienda y endosarlo a Seguros Bolívar S.A por un término de seis meses, como una garantía para el alquiler del inmueble.

**3.** Como el inmueble está ubicado en la parte histórica de la ciudad y debido a exigencias de la inmobiliaria era necesario contratar los servicios del arquitecto Diego Armando Bocanegra, se acordó el pago de sus honorarios en un millón de pesos (\$1.000.000) en forma mensual por el tiempo que se adecuara el establecimiento. También se contrató al ingeniero Pedro Suarez Betancourt para que elaborara el estudio del diseño y adecuación. Se fijaron sus honorarios en ocho millones de pesos (\$8.000.000) de los cuales se pagó la mitad para que iniciara el trabajo debido a que la inmobiliaria exigía la aprobación y firma del arquitecto para así ser aprobados los cambios que se necesitaban.

**4.** Así mismo, se tuvo que contratar personal para la puesta en funcionamiento del establecimiento de comercio, trabajadores a través de los cuales se gestionó lo necesario para las cotizaciones.

**5.** Agotados los asuntos concernientes al inmueble y el contrato de arriendo en cuestión, la señora Luz Marina Huertas mediante correo de fecha 24 de septiembre de 2014 hizo llegar copia del contrato de arrendamiento que se firmaría, documento al cual se le hizo revisión y se le enviaron las respectivas observaciones el día 25 de septiembre de 2015. Con ocasión de las observaciones efectuadas al contrato, se realizó una reunión en las oficinas de Inmobiliaria Bustamante donde se aclararon aspectos pendientes, hasta el punto que el día 7 de octubre de 2014 se confirmó el valor final del incremento del canon y las mejoras que se le iban a hacer al inmueble para dar las respectivas autorizaciones.

**6.** Mediante comunicación de fecha 25 de octubre de 2014 el arquitecto Diego Bocanegra confirmó a la demandante la aprobación de las mejoras presentadas por parte de esta.

**7.** Mediante comunicación de fecha 31 de octubre de 2014 suscrita por Carlos Bustamante, quien se anuncia como sub-gerente de Inmobiliaria Bustamante se hace entrega del contrato de arrendamiento en original y cinco copias a fin de que se firme y se haga el pago de sumas de dinero.

8. Conforme a lo anterior, se procedió a cumplir con todas las indicaciones, se firmó el contrato, se autenticó y se firmó un cheque correspondiente al valor del canon, gastos e IVA, por lo que se procedió con la entrega tanto del contrato, como del cheque. Para la firma del contrato se hizo necesaria la presencia de todos los deudores solidarios, por lo que se incurrió en costos de traslado.

9. Estando en la inmobiliaria, la señora Luz Marina Huertas manifestó de forma verbal que el contrato no se iba a firmar, y por lo tanto no se iban a recibir los documentos relacionados, porque el propietario ya no deseaba que se arrendara el inmueble, por lo que se procedió a elaborar un acta a fin de dejar constancia de lo ocurrido y las razones de la negativa.

10. En vista que el CDT constituido el 20 de septiembre de 2014 tenía un término de vencimiento de seis meses para ser utilizado como garantía para el alquiler de inmueble, se debió ubicar uno nuevo, lo que ocurrió el día 13 de marzo de 2015, fecha en la cual se firmó contrato de arrendamiento, de otro inmueble con la inmobiliaria Coninsa Ramón S.A.

11. Meses después se percataron que en el inmueble está en funcionamiento un establecimiento de similares características denominado "Hostal Getsemani" el cual de acuerdo a la certificación entregada por la Cámara de Comercio de Cartagena fue registrado apenas el 23 de abril de 2015. Ello como prueba de la falta de buena fe con la que actuó la parte demandada.

Con base en ello, elevó **las siguientes pretensiones:**

1. *Que se declare que la INMOBILIARIA BUSTAMANTE & CIA LTDA. Incumplió con sus obligaciones, responsabilidades y deberes generados en el precontrato de arrendamiento pactado con la demandante.*
2. *Que se ordene a la INMOBILIARIA BUSTAMANTE & CIA LTDA a reparar e indemnizar a INVERSIONES LIGHTONE SAS por los daños y perjuicios causados por su incumplimiento contractual.*
3. *Que se ordene a la INMOBILIARIA BUSTAMANTE & CIA LTDA a pagar los siguientes conceptos:*
  1. *Daños patrimoniales:*
    - 1.1 *Daño emergente: la suma de sesenta y dos millones sesenta mil ciento veintiocho pesos (\$62.060.128) por los conceptos relacionados en la reforma de la demanda a folio 169.*

1.2 Lucro cesante: a) las utilidades y beneficios comerciales por el funcionamiento del hostel, lo cual se había proyectado en la suma de cinco millones (\$5.000.000) millones de pesos mensuales por un término de 5 años, lo que arroja un total de trescientos (\$300.000.000) millones de pesos. b) intereses que se generaron por el hecho de no haber podido utilizar los dineros cancelados por concepto de CDT constituido en el banco Davivienda, o sea sobre la suma de cincuenta y seis millones ochocientos cuarenta mil pesos (\$56.840.000) desde la fecha de su constitución hasta su utilización el día 13 de marzo de 2015, lo cual arroja un valor de ocho millones ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta pesos (\$8.184.960).

2. Daños morales: la suma de ciento cincuenta (150) SMLMV.

En adición, solicita que INMOBILIARIA BUSTAMANTE & CIA LTDA pague el valor de los trámites jurídicos efectuados por la solicitud de conciliación por ochocientos veintiún mil pesos (\$821.000) correspondiente a los gastos cancelados al centro de conciliación de la cámara de comercio de Cartagena.

### **CONTESTACIÓN**

En la contestación de la demanda, la INMOBILIARIA BUSTAMANTE & CIA LTDA se opone a las pretensiones de la demanda, y presenta como Excepciones de Fondo, las que denominó:

1. Inexistencia de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento. Expresa que no existe, ni existió ningún contrato de arrendamiento porque jamás se dieron los elementos esenciales del mismo.
2. Excepción de buena fe exenta de culpa en la etapa precontractual.
3. Inexistencia de los presupuestos de la responsabilidad civil contractual.
4. Inexistencia de los supuestos perjuicios causados y responsabilidad por el hecho propio de la sociedad Inversiones Lightone S.A.S.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

La sentencia de primera instancia dictada el 26 de agosto del 2019 resolvió: "**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda. En consecuencia, exonerar a INMOBILIARIA BUSTAMANTE & CIA LTDA de cualquier responsabilidad precontractual con ocasión en la etapa de negociaciones de un contrato de arrendamiento surtidas con INVERSIONES LIGHTONE SAS en los meses de agosto a noviembre de 2014.

**Argumentos de la sentencia de Primera Instancia:** la A-Quo expresó que del acervo probatorio se observa que sí existió una relación precontractual para el arrendamiento de un local comercial entre las partes, pero considera que existió una causa justificada para el fracaso o la terminación de la etapa precontractual por parte del demandado debido a que la comunicación emitida por INVERSIONES LIGHTONE SAS el 29 de octubre de 2014 y que fue recibida el 4 de octubre de 2014 manifestándole a la INMOBILIARIA BUSTAMANTE que arrendaría el inmueble si se realizaban unas mejoras en el mismo sobre unas fallas que la demandante consideraba estructurales constituyó una nueva propuesta de contrato. Expresó que la demandada cumplió con el deber de información debido a que los documentos que aporta la parte demandante para insistir en que cumplió sus obligaciones, pero que de manera injustificada no se le informaron los motivos por los cuales no se realizaba el contrato, no aparece demostrado ni soportado por otras pruebas. Sostuvo, que los documentos que presentaron como pruebas, esto es, el contrato autenticado y el cheque que estaba destinado al soporte de las obligaciones, tienen fecha del 4 noviembre en horas de la tarde; es decir, después de haberles sido informado por parte de la señora Luz Marina Huertas que no se iba a realizar el contrato.

### **RECURSO DE APELACIÓN**

La parte demandante interpuso RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia de primera instancia señalando como **reparos concretos** los siguientes: 1. Los hechos no fueron desvirtuados por la parte demandada y, que al contrario aceptaron que ofrecieron a la demandante la casa ubicada en el barrio centro, calle del espíritu santo No 29-159 para arriendo. 2. El valor probatorio que se le otorgó al testimonio de la señora Luz Marina Huertas Meza, empleada de la demandada. 3. El nulo valor probatorio que se le otorgó al interrogatorio de parte del representante legal de la demandante con respecto al motivo que la demandada había tenido para desistir del contrato. 4. Cuestiona que el a quo no valoró las pruebas en su conjunto y falló con base en suposiciones.

### **TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA**

A través de auto de 24 de Julio del 2020, se adecuó el trámite del recurso de apelación conforme prevé el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y, por

consiguiente, se le otorgó a la parte demandante, quien es apelante el término de 5 días para que lo sustentara.

Dentro del término concedido, la parte apelante **sustentó los reparos concretos**, expresando, la inconformidad sobre la decisión tomada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena, indicando que se incurrió en un *“defecto fáctico por valoración defectuosa del material probatorio”*. Señala textualmente: *“La equivocación del despacho al despachar la sentencia en contra de mi cliente fue no tener en cuenta el hecho de que INMOBILIARIA BUSTAMANTE no informó a mis clientes la razón de su retirada del negocio el día que INVERSIONES LIGHTONE S.A.S. cumplió con todos los requisitos que le habían impuesto para poder contratar. La mala fe de la demandada consistió en eso, también, y el error del despacho en no valorarlo. Se supo de las razones del destrate, en la contestación de la reforma de la demanda en el hecho Vigésimo, en donde el apoderado de INMOBILIARIA BUSTAMANTE, doctor Carlos Orozco, argumenta, tardíamente por supuesto, que esa comunicación generó un cambio de posición de la inmobiliaria para celebrar el contrato. Pero, si ese era el motivo porque no lo informaron a mis clientes cuando llevaron los contratos firmados, autenticados y el dinero, sabiendo como lo afirmó el subgerente de INMOBILIARIA BUSTAMANTE que eso es normal en los negocios de arrendamiento. También, en la contestación de ese mismo hecho, el apoderado de INMOBILIARIA BUSTAMANTE, sin presentar pruebas, afirmó que mi cliente había sido informado de las razones del destrate por parte de la demandada, “por teléfono” y la prueba fue el testimonio de la persona que dijo que llamó. A esa persona, -empleada de la demandada que no contrató-, se le dio absoluta y ciega credibilidad. Mis clientes no tenían credibilidad cuando dijeron que no los llamaron y que no les informaron.”*

Igualmente, en auto del 24 de julio del 2020, se dispuso dar traslado de la anterior sustentación del recurso a la parte no apelante, lo cual se hizo por Secretaría, virtualmente, durante el término de 5 días, conforme prevé el artículo 110 del C. G. del P., en armonía con el inciso 3º del artículo 9º del Decreto 806 de 2020, pero esta **se pronunció** señalando que los cuestionamientos del recurso de apelación son únicamente dos: el primero, tiene que ver con la decisión del fallador de tener por demostrado que la Inmobiliaria Bustamante sí informó a la sociedad Inversiones Ligthone SAS la decisión de no aceptar la nueva oferta para arrendar la propiedad ubicada en Cartagena, barrio Getsemaní, calle del Espíritu Santo No. 29-159 y, el segundo, tiene que ver con el hecho de que la Inmobiliaria Bustamante y Cia Ltda en meses posteriores a ese fallido negocio, arrendara esa misma propiedad a otra persona.

Señala que, en ningún caso, se ha demostrado la mala fe por parte de la entidad demandada. Sumado a lo anterior, presenta dos inconformismos de fondo sobre la apelación: 1. sobre el cuestionamiento del apelante porque la Inmobiliaria Bustamante arrendó posteriormente la propiedad a otra persona. Terminadas las negociaciones con la empresa Inversiones Ligthone en noviembre de 2014, la Inmobiliaria Bustamante rentó esta misma propiedad a la sociedad Glan Inversiones SAS, en marzo de 2015, es decir, casi 5 meses después. Esta decisión la cuestiona el apelante con cierta ambigüedad y sin precisar dónde está la irregularidad que pretende enrostrar, pues si lo que quiso indicar la parte demandante es que no se les rentó el inmueble para posteriormente rentarles a otras personas, ello no tiene ningún soporte fáctico.

Agrega que los supuestos gastos no tienen sustento contables ni facturas y las simples cotizaciones no tienen la capacidad de soportar gastos, y que algunos de los valores pretendidos, se refieren a honorarios de personas que ya venían laborando con la empresa desde mucho antes de las negociaciones con la inmobiliaria Bustamante. También está demostrado con el interrogatorio al Sr Bernardo Pérez, representante legal de la empresa demandante, que las personas que residen en el extranjero vinieron no solo a firmar el contrato de arrendamiento, sino a otras diligencias, lo que desestima que el gasto de transporte o cualquier otro atribuible a ese viaje y que haya sido específicamente para las negociaciones con la inmobiliaria. Expresa que el demandante no probó como se causaron o causarían los ingresos de los que se pide reconocimiento a título de lucro cesante y mucho menos los perjuicios morales.

Sentado lo anterior, se entrará a resolver de fondo el litigio previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

**1.** Esta Sala es competente para conocer de este Recurso de Apelación en virtud de lo establecido en el en el artículo 32 numeral 1º del Código General del Proceso. Así mismo, **no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado**, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

**2.** Dicho lo anterior, se realizará un pronunciamiento atinente a los **Reparos Concretos** expuestos por el recurrente, de acuerdo a lo normado en el art. 328 del CGP que en lo pertinente establece: *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante,*



*sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.”.*

Los reparos versan principalmente, en el que el demandado no desvirtuó los hechos de la demanda y por ello la juez no debía descártalos. Y además una errónea apreciación probatoria realizada por la juez, puntualmente critica la valoración del testimonio de la señora Luz Marina Huertas y del interrogatorio de parte del representante legal de la demandante Bernardo Perez, que según él prueban la mala fe por parte de la demandada.

**3.** La responsabilidad civil en el sistema jurídico colombiano se encuentra dividida en dos clases, según la procedencia de los hechos dañosos: **la Contractual** proveniente de una relación negocial válidamente celebrada regulada por los artículos 1604 a 1617 del Código Civil; y, otra proveniente de actos u omisiones que afectan a otros por fuera de la relación contractual, o por un generador de un daño: **La extracontractual**, regulada por el artículo 2341 ibídem.

Así mismo, también existe un tipo de responsabilidad que se puede dar con anterioridad a la existencia de un contrato, y que se sostiene en la buena fe de los futuros contratantes hacia su contraparte, esta es la responsabilidad que surge de la relación **prenegocial o precontractual**, ya que los contratos no suelen nacer de un día para otro, sino que naturalmente están precedidos de etapas que pueden crear obligaciones para las partes.

Para el caso sub-examine el apelante pide la observancia de la etapa precontractual de un negocio jurídico que finalmente no se llevó a cabo y establecer si existe responsabilidad de este tipo. En la demanda se solicita el resarcimiento de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento de la relación precontractual llevada a cabo entre las partes del proceso, cuyo objeto principal era **el arrendamiento de un local destinado al comercio** en la ciudad de Cartagena casa ubicada en el barrio centro, calle del espíritu santo No 29-159.

La jurisprudencia de la H Corte Suprema de Justicia en Sentencia 6151 de agosto 12 de 2002 ha puntualizado que:

*“(…) el código de comercio en su artículo 863 consagra un principio general de responsabilidad durante el periodo precontractual, sea este, de meras tratativas o de oferta seguida de aceptación que no perfeccionan el contrato, bien porque es*

solemne, ora porque es real. Responsabilidad esta que aparece aún con independencia del surgimiento de un vínculo jurídico, pues basta **que el perjuicio provenga de un actuar no guiado por la buena fe exenta de culpa**, según lo declara el artículo 863.”<sup>1</sup>

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 28 de junio 1989 afirmó que:

“(…) durante el decurso de tales actos, tratos o conversaciones las partes están ligadas por unas reglas jurídicas tendientes a asegurar una cierta protección contra **la mala fe o la ligereza de su contraparte**, pues no pueden considerarse vinculadas por un contrato hasta que no se haya producido el consentimiento respectivo; por ello, los mecanismos de la responsabilidad extracontractual pueden ser utilizados para impedir que una parte abuse de su libertad para concluir o no el contrato proyectado, en daño de aquella otra cuyo interés ha solicitado por ella.”<sup>2</sup>

Es así como para solicitar perjuicios por un daño ocasionado en el desarrollo de unas tratativas o una oferta de contrato, además de acreditar los presupuestos propios de la responsabilidad civil extracontractual, es decir, un daño o perjuicio, un acto dañoso y una relación de causalidad, se necesita establecer que **existió una relación precontractual y además la mala fe, o que el actuar del demandado no estuvo guiado por la buena fe exenta de culpa.**

Es pertinente aclarar que las negociaciones preliminares no obligan, en estricto sentido, a la manera de los contratos; pero las partes sí están obligadas **a actuar de buena fe** y en el caso de causar daños por inobservar este deber tiene la obligación de indemnizarlos, ya sea que el contrato finalmente se lleve a cabo o no.

**4.** En este caso, de acuerdo a lo decidido por la primera instancia, se tiene por probada la existencia de la relación precontractual, lo cual no fue objeto de recurso, por lo que no se examinará tal circunstancia en esta instancia. El descontento versa más bien en sí, se probó o no, **la mala fe, o un actuar contrario a la buena fe exenta de culpa, que diera lugar a la responsabilidad alegada.**

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil M. P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez; 12 de agosto de 2002. Referencia: expediente no. 6151

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. M. P. Dr. Rafael Romero Sierra; 28 de junio de 1989. Número de providencia: S-233 de 1989 (Publicada)

**4.1.** Dice el demandante en su apelación que, la sociedad demandada no desvirtuó los hechos aducidos en la demanda. Lo anterior, no es un argumento que tenga cabida en estos procesos; ya que por regla general le corresponde al demandante demostrar la existencia de los presupuestos de la Responsabilidad Civil, que se ha edificado al amparo de la culpa y el dolo, como por regla de principio, tal como lo contempla el artículo 2341 del Código Civil. Es decir, **basada en una culpa probada**, en donde, el actor, para salir airoso en las pretensiones debe acreditar como elementos axiológicos de la acción, el hecho, el daño, y el nexo causal. Es decir, que **la carga de la prueba de los elementos de la responsabilidad la tiene la parte demandante**, en este caso. En este sentido, le correspondía al demandante probar los elementos de la responsabilidad precontractual.

**4.2.** Puntualmente, respecto a la supuesta mala fe de la inmobiliaria demandada, sostiene que viene probada en el testimonio de Luz Marina Huertas, y en el interrogatorio de parte del representante legal de la demandante, de los cuales, según él apelante, **se deduce que la inmobiliaria nunca le informó sobre las razones de la terminación de la relación precontractual.**

En su declaración, Luz Marina Huertas Meza dijo: *"(...) Duramos en la negociación 3 meses. Cuando ya se les iba a entregar la propiedad el mismo día en las horas de la mañana del 4 de noviembre ellos hacen llegar una carta a la inmobiliaria donde manifiestan que la propiedad tenía falla estructurales, yo me sorprendí porque ellos ya habían visto la propiedad, por lo que yo le hago llegar la carta a mi jefe y representante legal de la empresa, la señora Cecilia de Bustamante, mis jefes miraron la carta y vieron que estaban argumentando que la casa tiene problemas estructurales, por lo que me dijeron que los llamara, yo me comuniqué con el señor Bernardo Pérez, representante legal de Lightone en las horas de la mañana ese mismo día y le comuniqué que el negocio no se iba a hacer porque ellos argumentaban que la casa tenía problemas estructurales, en las horas de la tarde ellos se presentan a la oficina con el cheque para pagar y con los contratos de arriendo, me preguntaron por qué no se iba a realizar el negocio y les dije que ellos están argumentando que la casa tiene problemas estructurales y que sería muy irresponsable por parte de la inmobiliaria arrendar una propiedad en ese estado, es un riesgo para las personas que van a estar ahí y para el negocio que ustedes van a montar que era un hotel, esas personas necesitan una seguridad y ustedes dicen que la casa tiene problemas, por lo que la inmobiliaria ha determinado que no se va a arrendar porque tiene los problemas que ustedes*

*comentan en la carta, ellos objetaron y no les gustó, pero nosotros estábamos cumpliendo con esos que ellos decían en la carta. En los tres (3) meses de negociaciones que duramos nunca manifestaron encontrar problemas estructurales en la vivienda. Ellos la vieron y les gustó, ellos manifiestan esa condición el último día, con la comunicación escrita que hicieron llegar a la inmobiliaria, cuando ellos incluso tomaron medidas del inmueble para saber cómo iban a adecuar la casa. La empresa nunca alquila propiedades con problemas, cuando se arrienda o se ofrece cualquier propiedad tiene que estar apta para ser habitada."*

De la anterior declaración, no es posible colegir que la demandada hubiere actuado de forma malintencionada, y dicha declaración por sí sola no acredita la mala fe en las negociaciones del contrato de arrendamiento. Por el contrario, en el relato se hace alusión al documento enviado por la demandante el día 29 de octubre de 2014, y recibido por la demandada el día 4 de noviembre del mismo año, anexo al expediente en los folios 279 y 280, y de la cual la declarante manifiesta que la inmobiliaria tuvo una razón por la que **no era pertinente el alquiler del inmueble**, consistente en que de tener fallas estructurales señaladas por la demandante, según el cual el inmueble no estaba en las condiciones necesarias para su arrendamiento comercial. Es decir, el actuar de la inmobiliaria estuvo justificado en el actuar del demandante.

**4.3.** De otro, lado tampoco se acreditó que la demandada no arrendo el inmueble, por tener otra negociación pendiente, o con la intención de buscar un mejor postor. De hecho, el inmueble siguió en el comercio, y fue 5 meses después luego del rompimiento de las negociaciones con Inversiones Ligthone SAS, que se arrendó el inmueble, incluso según lo señala el mismo demandante, dicho canon se fijó por un valor igual, al que venía fijado. Por lo que tampoco se observa que el rompimiento de negociaciones, fuera en aras de beneficiar a algún tercero.

**4.4.** Por su parte, en el interrogatorio del representante legal de la sociedad demandante, no sirve de prueba de que el actuar de la demandada fuere una ligereza, o un comportamiento contrario la buena fe exenta de culpa, o mala fe, pues estaría alegando el mismo dicho que viene en los hechos de la demanda, y nadie puede crearse su propia prueba.

No debe perderse de vista que el término inicial para la aceptación de la oferta de contrato quedo establecido dentro de la comunicación de

fecha 31 de octubre de 2014 (folio 133) y este término era de máximo diez (10) días calendario. Dentro de este término para la aceptación de la oferta las partes presentaron un desacuerdo en torno a las condiciones estructurales del inmueble por una comunicación enviada por Inversiones Lightone SAS el día 29 de octubre de 2014 pero recibida por la demandada el día 4 de noviembre del mismo año. Para esta Sala, es claro, entonces que entre las partes existieron una serie de conversaciones serías encausadas a la celebración de un contrato de arrendamiento, las que después del *iter contractus*, llegaron a una etapa de madurez al punto que faltaba firmar el contrato y entrega del bien; esto significa que el potencial arrendatario durante las tratativas conocía el bien y se asesoró de expertos, luego, su requerimiento a última hora, fue lo que desencadenó el rompimiento justificado de las tratativas.

En este escenario, la negativa del arrendador de efectuar las adecuaciones no puede tildarse como un acto contrario a la buena fe, mucho menos imputarse que el rompimiento de las negociaciones obedeció a una actuar arbitrario o intempestivo, pues se reitera el contrato no se perfeccionó por la conducta asumida a destiempo por el arrendatario, quien después de un largo periodo de tiempo de maduración del negocio y estando presto a recibir el bien se queja de la integralidad del bien, aspecto que para nada comparte la arrendadora y lo que desencadena el rompimiento justificado de las tratativas.

**5.** En conclusión, se confirmará la decisión de primer grado, al no hallarse acreditado que el actuar del demandado fuere contrario a la buena fe exenta de culpa, ni mucho menos la mala fe, presupuesto necesario para atribuir responsabilidad civil a la sociedad demanda. Se reitera, que solo fue al final de las tratativas, el mismo día de la firma del contrato, que Inversiones Lightone SAS puso en conocimiento la existencia de fallas estructurales en el predio conforme al estudio realizado por el ingeniero, indicando que las mismas debían superarse para poder recibir el bien a satisfacción (escrito del 29 de octubre, recibido el 4 de noviembre), postura ante la cual la demandada bien podía desistir de la celebración del contrato, sin que ello suponga un comportamiento contrario a la buena fe exenta de culpa, o mala fe.

Además, de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C. G. del P., las costas de esta instancia corresponderán a la parte demandante, atendiendo el fracaso de la alzada.

### **DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

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

### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 26 de agosto del 2019 proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cartagena dentro del proceso de la referencia.

**SEGUNDO: Se condena en costas** a la parte demandante recurrente. Se fija como agencias en derecho la suma correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Liquídense en su oportunidad.

**TERCERO:** Previas las cancelaciones de las anotaciones correspondientes, regresen estas diligencias a su oficina de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GIOVANNI CARLOS DÍAZ VILLARREAL**  
Magistrado Sustanciador



**CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS**  
Magistrado



**MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA**  
Magistrado

**Firmado Por:**

**GIOVANNI DIAZ VILLARREAL**  
**MAGISTRADO**

**MAGISTRADO - TRIBUNAL 002 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA**  
**CIUDAD DE CARTAGENA-BOLIVAR**

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:

**af0a55357e7589452034f7815714db3a3c871f8b9004b39eda66f0b4cdc0d0f**

**6**

Documento generado en 18/12/2020 03:39:43 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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