



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL – No se demostró un incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendador.

Mírese, entonces, como en principio, se advierte que el sellamiento preventivo de la obra devino claramente por la falta de cumplimiento de las normas urbanísticas que se exigen en el municipio de Duitama, concretamente en lo referente a la ausencia de licencia de construcción, para llevar a cabo la intervención del establecimiento de comercio, circunstancia que fue ratificada por CARLOS JULIO PRIETO CEPEDA, técnico adscrito a la Oficina de Planeación de Duitama, sellamiento que solo se levantó hasta el mes de mayo de 2013, previa solicitud del propietario.

Y aunque la demandante asegura que la misma no se había obtenido debido a que el demandado falsificó las firmas en Curaduría, de ello no existe prueba alguna, pues si bien puede que las firmas para la obtención de permisos se hubieran falsificado, lo cual evidentemente hace que el arrendador pueda incurrir en un delito, lo cierto es que UNIDROGAS dio inicio a la construcción sin tener licencia para ello, y que fue este y no otro el motivo que llevó a que Planeación hiciera el sellamiento.

Sobre este aspecto debe precisarse que si bien no puede desconocerse que existe un proceso penal por la aludida falsificación, hasta el momento la sentencia de primera instancia no se tiene prueba alguna de que, para el momento del sellamiento, la licencia de construcción no se hubiera obtenido por la conducta punible endilgada; contrariamente, lo que se observa es que, para ese momento, hasta ahora estaba en trámite la referida licencia y, por ello, mal podría considerarse que es culpa del arrendador el sellamiento de la obra.

Y es que, fíjese que revisado el contrato de arrendamiento, no se evidencia que el arrendador, GERARDO ÁNGEL GIRALDO, se comprometiera a obtener la licencia de construcción a efectos de que se iniciara la obra; contrariamente, lo que se observa es que UNIDROGAS asumió la obligación de llevar a cabo las reparaciones y que, claramente, en desarrollo de ellas, debió haber previsto que no podía dar inicio a la obra sin el permiso propio de la administración municipal.

Igualmente, de la revisión del contrato, no se avizora que el demandado, se haya obligado a tramitar y entregar la licencia de construcción, y si bien es cierto, UNIDROGAS debía contar con los documentos necesarios para el efecto, los cuales solamente podían ser suministrados por el arrendador, no lo es menos que la obra no debió haberse iniciado sin el permiso de la Curaduría, insistiéndose que, fuera cual fuera la demora en el expedición de la misma, lo cierto es que el sellamiento se efectuó porque la licencia no existía y la obra, contrariamente, si se estaba adelantado sin permisos de ningún tipo.

Ante este panorama, lo que se observa es que UNIDROGAS decidió desistir del contrato de arrendamiento, una vez sellada la obra, pero no existe prueba de que tal sellamiento haya acaecido como consecuencia de un incumplimiento de contrato por parte del arrendador, pues, debe insistirse, dentro de sus obligaciones no estaba, ni la de efectuar la reparación que se estaba adelantado, ni la de obtenerla licencia de construcción, y, finalmente, tampoco se probó que la falta de licencia, para el 26 de septiembre de 2012, fecha en la que se selló el local comercial, obedeciera a la falsificación en la firma de los formularios, que, posteriormente, fue objeto de un proceso penal.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Departamento de Boyacá
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE SANTA ROSA DE VITERBO**



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

***“Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación”
Ley 1128 de 2007***

SALA ÚNICA

CLASE DE PROCESO	: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN	: 15238-31-03-003-2014-00059-01
DEMANDANTE	: UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.
DEMANDADO	: GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ
MOTIVO	: APELACIÓN DE SENTENCIA
DECISIÓN	: CONFIRMA
APROBACIÓN	: ACTA No. 032
MAGISTRADO PONENTE	: EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA

Santa Rosa de Viterbo, diecisiete (17) de julio de dos mil diecinueve (2019).

Hora: 4:37 p.m.

ASUNTO A DECIDIR:

El recurso de apelación interpuesto por la demandante UNIÓN DE DROGUISTAS S.A. en contra de la sentencia del 31 de agosto de 2018 proferida dentro del proceso de la referencia por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Duitama.

ANTECEDENTES PROCESALES:

La demanda:

UNIÓN DE DROGUISTAS S.A., actuando a través de apoderada judicial, para el mes de mayo de 2014, presentó demanda en contra de GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ, para que, previos los trámites procesales del caso, se declare que es civil y contractualmente responsable de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento signado por las partes el 01 de agosto de 2012, y, como consecuencia de lo anterior, se les condene a pagar las siguientes sumas de dinero: (i) por concepto de daño emergente la suma de \$81.500.000; (ii) por concepto de indemnización consolidada, la suma de \$242.500.000; y (iii) como clausula penal, la suma de \$36.000.000.

Funda la demanda, en los hechos que se resumen a continuación:

1.- El 01 de agosto de 2012, el señor GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ,



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

arrendó un local comercial ubicado en la carrera 18 N° 14 – 05 de Duitama, a la persona jurídica UNIDROGAS S.A., Representada legalmente por el señor JUAN FRANCISCO SUÁREZ, contrato de arrendamiento que fue pactado por el término de tres años, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

2.- Como canon de arrendamiento, se pactó la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000), pagaderos los primeros cinco días de cada mes, para el efecto, la empresa demandante canceló por adelantado, la suma de veinte millones de pesos, correspondiente a los primeros cuatro meses; aunado a ello, se cancelaron dos millones de pesos más, por concepto de IVA.

3.- En las cláusulas cuarta y duodécima del contrato de arrendamiento, se autorizó a la demandante realizar las reparaciones locativas, mejoras y remodelaciones que considerara necesarias, las cuales no serían reconocidas cuando se hiciera entrega del inmueble; motivo por el cual, UNIDROGAS S.A. contrató con el arquitecto OMAR CORREDOR la realización de las respectivas reparaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial, tales como, fachada en vidrio, techo en dry wall, construcción de dos baños, entre otras.

4.- El señor GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ, arrendador, fue la persona que suministró los documentos necesarios para tramitar, por parte de la entidad demandante, la licencia de remodelación del local arrendado; persona que, de manera engañosa, solicitó al señor ARCADIO MARTÍNEZ suministrara fotocopia de las cédulas de ciudadanía de los propietarios del inmueble para entregárselas al arrendatario.

5.- El local comercial fue tomado por UNIDROGAS para establecer una dependencia nueva de DROGAS ALEMANA, para lo cual, había adquirido los insumos requeridos; con dicho establecimiento, se pretendía percibir la suma de \$2.500.000 diarios, desde la apertura al público.

6.- Cuando se estaban realizando las respectivas reparaciones al local comercial, la obra fue sellada por la Oficina de Planeación de Duitama, fecha desde la cual se



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

privó a la demandante del goce o disfrute del inmueble; una vez consultadas las razones por las cuales se selló la referida obra, la demandante se enteró de que el señor GERARDO ÁNGEL GIRALDO no era el dueño del local comercial, y que simplemente era un arrendatario del mismo, sin facultad de subarrendar y que el propietario del inmueble, LUIS ARCADIO MARTÍNEZ TORRES, había solicitado el sellamiento por no existir autorización para llevar a cabo las obras.

7.- Precisa el demandante que, desde esa fecha, se enteró que LUIS ARCADIO MARTÍNEZ había arrendado el local comercial a GERARDO ÁNGEL GIRALDO, mediante contrato de arriendo de fecha 19 de junio de 2004 y en dicho contrato estaba expresamente prohibido realizar reparaciones locativas por parte del arrendatario, sin autorización del arrendador.

8.- En virtud de lo anterior, LUIS ARCADIO MARTÍNEZ inició proceso de restitución de inmueble arrendado contra GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ, proceso cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Duitama, por incumplimiento de contrato, al haber realizado reparaciones locativas y subarrendar el local comercial.

9.- Ante el Centro de Conciliación en Equidad Jurídica de Bogotá, LUIS ARCADIO MARTÍNEZ y GERARDO ÁNGEL GIRALDO, llevaron a cabo conciliación a través de la cual, el último de los mencionados, canceló al primero, por concepto de perjuicios, la suma de \$16.000.000 y se pactó que sería firmando un nuevo contrato de arrendamiento.

10.- El demandado citó a UNIDROGAS S.A. para llevar a cabo conciliación ante el Centro de Conciliación en Equidad Jurídica de Bogotá, pretendiendo que la empresa le cancelara la suma de \$16.000.000 que, previamente, había cancelado al señor ARCADIO MARTÍNEZ, conciliación que terminó sin acuerdo de las partes.

11.- Asegura el demandante que está demostrada la responsabilidad del demandado en la imprudencia de subarrendar un local comercial sin tener autorización para ello, lo cual conllevó a la imposibilidad de materializar el contrato



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

de arrendamiento.

Admisión, traslado y contestación de la demanda.

1.- El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Duitama, al que correspondió por reparto el conocimiento del asunto, mediante providencia de 05 de agosto de 2014, admitió la demanda y ordenó correr traslado de ella y sus anexos al demandado.

2.- A través de apoderado judicial, el señor GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones tras considerar que no existe incumplimiento alguno del contrato; asimismo, propuso como excepciones de fondo, las que denominó: (i) excepción de contrato no cumplido; (ii) inexistencia de incumplimiento del contrato que habilitara la no ejecución del mismo por el demandante; (iii) culpa exclusiva del demandante en la generación de su propio perjuicio; (iv) estimación indebida del daño emergente en relación a las reparaciones; (v) inexistencia de obligación legal de indemnizar el daño eventual o hipotético; (vi) tasación indebida de lucro cesante.

3.- Como quiera que se presentó objeción a la estimación anticipada de perjuicios, en auto del 22 de abril de 2015 se corrió traslado a la parte demandante para que solicitara pruebas, y, posteriormente, en proveído del 16 de febrero de 2016, se decretaron las pruebas solicitadas sobre el particular.

4.- El 07 de febrero de 2017 se corrió traslado de las excepciones de mérito, conforme a lo dispuesto en el artículo 399 del C.P.C.

5.- El 19 de septiembre de 2017, se realizó la audiencia de que trata el artículo 101 del C.P.C, diligencia en la que se agotó la etapa de conciliación, se efectuaron los interrogatorios de parte y se fijó el litigio.

6.- En auto del 11 de octubre de 2017 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y, conforme a lo dispuesto en el artículo 373 del C.G.P., se dispuso el tránsito de legislación y se fijó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia propia del artículo



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

373 del C.G.P.

7.- Luego de algunos aplazamientos, el 16 de agosto de 2018 se dio inicio a la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., diligencia en la que se procedió a practicar las pruebas decretadas, se escucharon los respectivos alegatos de conclusión, y, luego de la suspensión de la misma, el 30 de agosto del año inmediatamente anterior se emitió el correspondiente fallo.

SENTENCIA IMPUGNADA.

Tal como se refirió, evacuadas las etapas de conciliación, fijación del litigio, saneamiento, decisión de excepciones previas, probatoria y de alegaciones, mediante sentencia del 31 de agosto de 2018, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Duitama NEGÓ la totalidad de las pretensiones formuladas al interior del proceso de Responsabilidad Contractual y condenó en costas a la parte demandante, por un valor de \$7.200.000, decisión que tomó, en síntesis, por los siguientes argumentos:

1.- Se encuentra probado que el día 01 de agosto de 2012 se suscribió un contrato de arrendamiento de una local comercial, entre demandado y demandante, destinado al uso de una droguería, para lo cual, el arrendatario se comprometió a realizar las adecuaciones pertinentes para la utilización del local comercial.

2.- En la demanda se alegó que el hecho que generaba el incumplimiento, lo era la imprudencia de arrendar el local sin ser el propietario; sin embargo, conforme a las reglas propias del Código de Comercio, al arrendador le era posible subarrendar hasta la mitad del inmueble y, por ello, aunque el demandado no sea propietario, no hay ilicitud en el subarriendo realizado a UNIDROGAS.

3.- El artículo 1974 del C.C. señala que es posible arrendar cosa ajena, y solamente se puede reclamar pago de perjuicios si se demuestra por parte del arrendatario, buena fe y solo en caso de que la cosa resulta evicta, esto es, que sea despojado de su tenencia como consecuencia de una acción judicial del propietario para recuperar la tenencia.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

4.- Al interior del proceso se demostró que la empresa demandante decidió no seguir usando el bien, como consecuencia del sellamiento de la obra, efectuado por parte de planeación municipal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas, por haberse adelantado este sin los permisos propios de curaduría.

5.- No se puede considerar que UNIDROGAS no sabía que GERARDO GIRALDO no era el propietario, porque se probó que esta empresa contrató a un arquitecto para que tramitara los papeles necesarios para la obra, y que, para tal efecto, les entregaron los distintos documentos, entre ellos certificado de tradición; por lo que no puede alegarse el desconocimiento de esta situación.

6.- Si bien es cierto, se autorizó la realización de reparaciones, no se pactó que esas obras fueran responsabilidad del arrendador, por ello, no se observa en este último un proceder ilícito que le lleve a ser declarado civilmente responsable.

7.- Por lo anterior, concluye el juzgado, no se incumplió ninguna de las obligaciones del arrendador, previstas en el en el Código Civil, no se presentó evicción y, por ende, no hay lugar a las indemnizaciones pretendidas.

DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la sentencia proferida, la apoderada de la parte demandante UNIDROGAS, interpuso recurso de apelación, en síntesis, por las siguientes razones:

1.- Sí existe incumplimiento por parte del arrendador, ya que él tenía la obligación de mantener en buen estado la cosa arrendada y entregarla.

2.- El inmueble era uno solo y las mejoras que se requerían eran necesarias, cuales eran colocar las puertas y las ventanas para poder desarrollar la actividad, porque allí no existían puertas, ni ventanas, y estas debían hacerse para el funcionamiento del local.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

3.- El demandado tiene responsabilidad, porque entregó documentos que no tenía y autorizó en el contrato realizar reparaciones que no podía realizar, porque necesitaba la autorización por escrito de su arrendador ARCADIO MARTÍNEZ.

4.- En esta instancia, la apoderada manteniendo los argumentos expuestos al interponer el recurso, reitera el contenido de la cláusula 12 en el que el arrendador autorizaba las mejoras que eran indispensables, individualizándolas y por supuesto para que pudiera funcionar el local de UNIDROGAS. Las mejoras dice, eran necesarias y no suntuarias. Recuerda que en el Contrato de 2004, es decir, aquel que había suscrito el propietario o los propietarios del inmueble con el aquí demandando se prohibía cualquier mejora y así se establece también a través de la conciliación.

Señala que cuando se solicitaron los documentos para efectos de tramitar la licencia de construcción, se entregaron unos documentos de manera fraudulenta y que se faltó a la obligación de liberarlo de cualquier turbación. Señala que el propietario del inmueble presentó la denuncia por falsedad y cierto que no existía, pero hoy en el proceso penal se dictó sentencia de condena, pruebas que fueron decretadas en segunda instancia. Se dice en la sentencia, desistió del contrato de arrendamiento, pero la verdad es que el sellamiento se produce el 20 de septiembre de 2012 y el levantamiento de los sellos sólo ocurre en mayo de 2013.

Así, señala que solo se gozó del inmueble un mes y veinte días, por supuesto solicita con estos argumentos y con los expuestos en primera instancia, que se revoque la sentencia y en su lugar se acceda a las pretensiones formuladas en contra del demandado.

La parte demandada en su intervención, señala y presenta que existen algunas dudas sobre el tipo de responsabilidad que debe resolverse, si es contractual o extracontractual y, en general qué relación tiene la sentencia penal con los hechos que aquí se debaten.

Al fin, aceptando la sentencia penal, dice que ese no es el nexo, que la terminación del contrato o el desistimiento del contrato no ocurrió en virtud de la sentencia penal



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

o de los problemas que allí se sustentaron. Agrega que una cosa es el sellamiento de un local y otra cosa el sellamiento de una obra por falta de licencia y, esa falta de licencia es la que dice, llegó a que fuera sellada la obra. Que el funcionario de Planeación fue al proceso y aclaró que selló el local y no la obra, y esto porque el arquitecto inició sin licencia. Resalta también que no fue GIRALDO GÓMEZ quien presentó los documentos en Planeación o en Curaduría para obtener la licencia.

En cuanto al subarriendo, señala que la prueba es de que la prueba se había subarrendado menos de la mitad del local, que estaba autorizado por la Ley, cita el artículo 2029, se supone del Código Civil, pero señala que cualquier prohibición de subarriendo es nula.

De otro lado asegura, no se demostraron los perjuicios causados y de esa manera no habría lugar a las indemnizaciones, por supuesto que la solicitud suya es que se mantenga la sentencia impugnada, tal como fue expedida en primera instancia.

LA SALA CONSIDERA:

1.- Presupuestos procesales:

Reunidos como se encuentran los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad que deba ser declarada de oficio o puesta en conocimiento de las partes para su saneamiento, se procederá a proferir decisión de fondo.

2.- Problema jurídico:

De acuerdo a los argumentos de apelación, en esta oportunidad, corresponde a la Sala determinar si en el asunto de marras se configuran los elementos de la responsabilidad civil contractual, en caso afirmativo, determinar si GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ es responsable de los daños y perjuicios que reclama la demandante UNIDROGAS S.A., se le ocasionaron con la conducta desplegada por aquel, en virtud del incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

3.- Responsabilidad Civil Contractual:

Del recuento fáctico y de las súplicas, se infiere que la pretensión principal está encaminada a que se declare civil y contractualmente responsable de los daños y perjuicios materiales causados a la demandante UNIDROGAS S.A., por parte de GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ por el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes que, según el libelo genitor, le impidieron dar apertura al establecimiento de comercio en el inmueble, en el que iba a funcionar una droguería de propiedad de la demandante.

En efecto, entre las partes litigiosas, el 01 de agosto de 2012, se celebró un contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Carrea 18 N° 14-05 de Duitama, tal y como se observa a folio 23 del expediente, motivo por el cual, en primer lugar, nuestro análisis se centrará en la posible existencia de la responsabilidad civil contractual, la que nace para las personas que ocasionan un daño por el incumplimiento, demora o desconocimiento de determinadas obligaciones, adquiridas a través de un contrato o convención.

Empiécese por señalar que el contrato es el acuerdo de sujetos de derecho que manifiestan su voluntad para dar nacimiento, modificar o extinguir una relación jurídica de naturaleza patrimonial. Las obligaciones jurídicas nacidas del contrato son relaciones que ligan a personas determinadas, en las que por lo menos un sujeto se obliga a realizar una prestación lícita, cierta y determinada o determinable a favor de otro, teniendo éste la posibilidad de conminar a aquel para lograr el cumplimiento o el pago de la indemnización correspondiente, cuando su derecho a recibir la prestación no es satisfecho conforme al tenor de la obligación como lo disponen los arts. 1545 y s.s. del C.C.

Cuando hablamos de responsabilidad civil contractual, nos referimos a la que nace del incumplimiento de una relación jurídica obligatoria derivada de un contrato. Esta responsabilidad presupone la existencia de una obligación jurídica determinada, convenida libremente por las partes y, además, el hecho de que tal obligación haya



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

sido incumplida, como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia desde antaño¹. Entonces, el deudor que incumple la obligación que ha contraído, responde por el daño que se cause a su acreedor, salvo que la falta provenga del hecho de éste o de fuerza mayor o caso fortuito, vale decir, este tipo de responsabilidad presupone la obligación de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados por la falta de cumplimiento de un contrato o de una obligación jurídica determinada y convenida libremente por las partes.

En cuanto a los elementos de la responsabilidad civil contractual, tenemos que estos son: **(i)** el hecho, es decir, la existencia de un contrato y su incumplimiento; **(ii)** la culpa, derivada del incumplimiento propio del deudor contractual; **(iii)** el daño que se genera al acreedor contractual; y, **(iv)** el nexo causal que debe existir entre los dos últimos elementos referidos, es decir, que el daño causado se genere por la culpa del deudor, al incumplir el contrato.

Así las cosas, y como quiera que, tratándose de responsabilidad derivada de relación contractual, el hecho y la culpa generadores de responsabilidad debe darse como consecuencia del incumplimiento del convenio contractual pactado entre las partes, deviene indispensable hacer referencia al contrato de arrendamiento y sus características, por ser este el acto de voluntades que origina la responsabilidad civil reclamada.

4.- Del contrato de arrendamiento

En el presente asunto, se discute el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial, naturaleza mercantil que hace necesaria la aplicación directa de las normas sustanciales previstas en el Código de Comercio, el cual, en su artículo 2° remite, en lo no previsto, al Código Civil.

Así, encontramos que el artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como aquel contrato en virtud del cual, dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la

¹ CSJ Casación Sala Primera. Sentencia 09-11-1990.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado; el primero se denomina arrendador y el segundo arrendatario.

En lo que refiere a las obligaciones inherentes al contrato, el artículo 1982 *ibídem*, enseña que, de tal especie contractual, surge para el arrendador los deberes de: (i) entregar al arrendatario la cosa arrendada; (ii) mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y (iii) librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. A su vez, el arrendatario está obligado a: (i) usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; (ii) a conservar la cosa con el cuidado de un buen padre de familia; (iii) a la realización de las reparaciones locativas; y (iv) a la restitución de la cosa arrendada, al momento de la culminación del contrato. (arts. 1986 y s.s. C.C.).

Sobre el mantenimiento de servir de la cosa arrendada, obligación inherente al arrendador, la misma consiste *en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada*; no obstante, la voluntad de las partes, previa estipulación en el respectivo contrato, podrá modificar tales obligaciones.

Se entienden por reparaciones locativas, obligación del arrendatario, las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

Así, mientras el arrendador se obliga a la realización de todas las obras que propendan por el mantenimiento de la cosa arrendada, las cuales, de no realizarse amenazan con el deterioro o pérdida del bien, el arrendatario es obligado a la realización de obras necesarias por el deterioro ordinario, que produce el uso normal



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

del bien, lo cual le permitirá cumplir con su obligación de devolver la cosa, en el estado en que le fue entregada.

Ahora, sobre la responsabilidad que se genera para el arrendador cuando existe incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas por la legislación civil, son los artículos 1987 y subsiguientes del C.C., los que prevén que, cuando se prive al arrendatario del goce de la cosa, por parte de un tercero, el arrendador deberá indemnizarlo por los perjuicios que se generen, salvo que se trate de terceros que no pretenden la cosa arrendada, evento en el cual, el arrendatario deberá perseguir de manera directa el pago del daño².

Importante resulta precisar en este caso que el Código Civil autoriza el arriendo de cosa ajena, pero se prevé a favor del arrendatario de buena fe, la acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción, esto es, cuando se prive, por sentencia judicial, de todo o parte de la cosa arrendada (Artículos 1974 y 1984 del C.C³).

5.- Caso en concreto

Tal como se indicó en precedencia, el primero de los elementos estructurales de la responsabilidad civil lo constituye el hecho generador que, para este evento, lo es

² ARTICULO 1987. <INDEMNIZACIÓN POR PERTURBACIÓN>. Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

ARTICULO 1988. <PERTURBACIÓN POR TERCEROS>. Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.

Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante.

Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.

Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella.

Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.

³ ARTICULO 1974. <COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO>. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

ARTICULO 1894. <EVICCIÓN DE LA COSA COMPRADA>. Hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de agosto de 2012 entre GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ y UNIDROGAS S.A., el cual tenía por objeto conceder el goce de un local comercial ubicado en la carrera 18 N° 14-05 de la ciudad de Duitama –Boyacá-, se fijó como canon de arrendamiento el monto de cinco millones de pesos (\$5.000.000) mensuales; la duración del contrato se pactó por un periodo de tres años, y se dio inicio al mismo, al momento de la suscripción, es decir, el mismo 01 de agosto de 2012.

Acerca de la existencia del contrato, ningún reparo se presentó al interior del proceso, pues, tanto demandante como demandado aceptaron haber suscrito el mismo; sin embargo, se reprocha al demandado el hecho de haber arrendado el inmueble cuando el local no era de su propiedad; circunstancia que para la parte demandante constituye una imprudencia que, eventualmente, pudo generar los perjuicios que se alegan, máxime si, en el contrato de arrendamiento primigenio, otorgado al aquí demandado, se estipuló de manera específica que le era prohibido subarrendar el local comercial.

Lo primero que debe señalarse sobre el particular es que efectivamente, el demandado GERARDO ÁNGEL GIRALDO no es el propietario del inmueble ubicado en la carrera 18 N° 14-05 de Duitama; sin embargo, como bien lo señaló el juzgado de primera instancia tal hecho no hace por si solo ilegal el contrato, pues, el Código de Comercio permite al arrendatario, en su artículo 523⁴, el subarriendo de hasta la mitad del local comercial; lo cual hace posible el arrendamiento, en los términos en que fue efectuado, pues, al momento de la fijación del litigio las partes aceptaron que el porcentaje que se arrendó sobre el local comercial fue del 40.97% del área total del mismo; claro está, en todo caso, deberá el arrendatario que subarrienda y que por ende se convierte en arrendador, garantizar a su arrendatario, el goce y disposición del inmueble, en los términos pactados en el contrato, esto es, que debe responder por cualquier perjuicio que se cause si el propietario llega a ejercer acción tendiente a la restitución del bien, esto es el saneamiento de los vicios

⁴ ARTÍCULO 523. <SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

por evicción, según se precisó en precedencia (sobre el particular, se volverá más adelante).

Partiendo, entonces, del presupuesto de que el demandado tenía la posibilidad legal de subarrendar el inmueble, circunstancia que, por demás, no fue objeto de reproche por parte de la recurrente, en segunda instancia sí se trató del mismo; deberá proceder a verificarse si el arrendador, GERARDO ÁNGEL GIRALDO, incumplió las obligaciones inherentes al contrato de arrendamiento, las cuales podrían dar origen a la responsabilidad alegada por la demandante.

En lo que refiere a las obligaciones esenciales del arrendador, tenemos que remitirnos al contenido propio del contrato de arrendamiento, obrante a folio 23 del expediente; allí, las partes señalaron como fecha de iniciación del contrato el día 01 de agosto de 2012, por lo cual, se entiende que el inmueble fue entregado al arrendador en la misma fecha referida, máxime si ningún reparo se advierte sobre el particular; por consiguiente, la primera de las obligaciones del arrendador, esto es la de entregar la cosa arrendada, se halla satisfecha a cabalidad.

Ahora, en lo que hace al mantenimiento del local en estado de servir, precisamos en precedencia que el artículo 1985 del C.C., estima tal obligación como aquel deber del arrendador de mantener la cosa arrendada en buen estado de servir en el periodo de duración del contrato, a excepción de las mejoras locativas que serán obligación del arrendatario.

Verificado el contrato, encontramos que al interior del mismo ninguna estipulación se efectuó acerca del mantenimiento del local comercial arrendado al momento de su entrega; lo cual, sin prueba diferente, lleva a concluir que, para el 12 de agosto de 2012, el local arrendado se encontraba en las condiciones de uso necesarias, para las que fue arrendado, y ninguna adecuación debía efectuarse por parte del arrendador; de lo contrario, la obligación habría quedado plenamente pactada en el contrato de arrendamiento, estimando, no solo las adecuaciones que debían hacerse para el arrendamiento, sino las fechas de entrega, que permitieran dar inicio al contrato; no obstante, por el contrario, lo que se evidencia es que el contrato



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

comenzó el mismo día de su suscripción, 01 de agosto, lo cual hace presumible, como se refiere en el párrafo precedente, no sólo que el local comercial se entregó para dicha fecha, sino que el mismo se encontraba en condiciones de uso para ser disfrutado por el arrendatario.

De otro lado, como lo afirma la misma empresa demandante en el libelo genitor, que al interior del contrato de arrendamiento se pactó la realización de mejoras al local, cláusulas cuarta y duodécima; sin embargo, de la lectura de las mismas se advierte que fue el arrendatario el que se comprometió a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias para los hechos de él o sus dependientes; circunstancia que, en efecto, acaeció en este asunto, pues, una vez signado el contrato de arrendamiento, UNIDROGAS S.A. dio inicio a la ejecución de obras que, en los términos del contrato, no pueden ser menos que consideradas locativas, pues, todas fueron ejecutadas y contratadas por dicha empresa y sobre ellas no existió obligación alguna del arrendador, al punto tal que las pruebas obrantes en el plenario demuestran que el contrato para la ejecución de las mismas se desarrolló por la empresa demandante quien, contrató las personas y los insumos requeridos para el efecto, los cuales se apreciaban más como reformas inherentes a la imagen corporativa de la droguería que iba a funcionar que a las necesidades propias de uso, pues no existe prueba mínima en el plenario que demuestre que así fue acordado por las partes.

Y es que, contrario a lo referido por la apoderada judicial de UNIDROGAS en el recurso de apelación, las mejoras efectuadas sobre el inmueble no pueden estimarse como necesarias, por la potísima razón de que, absolutamente nada se indicó sobre ellas al momento de signar el contrato de arrendamiento, lo cual, como se precisó, evidencia que el local comercial se recibió en debida forma al momento de la suscripción del contrato tal y como el mismo se encontraba; por ello, mal podría achacarse al arrendador, omisión alguna en su obligación de mantener la cosa arrendada cuando respecto del estado del inmueble y sus adecuaciones nada se precisó al momento de la suscripción y consecuente entrega del bien. Es por ello que, en esta instancia, no se observa que el señor GIRALDO GÓMEZ haya incumplido con su obligación de mantener en estado de servir el bien inmueble, y por ende, no existe inobservancia de sus obligaciones en tal sentido.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

Finalmente, en lo que hace a la obligación de liberar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, no se advierte que en contra de UNIDROGAS se haya adelantado proceso judicial o administrativo de algún tipo que impidiera el goce efectivo del local comercial al arrendatario y, si bien es cierto, existió un sellamiento por parte de Planeación Municipal, este se dio sobre la obra de remodelación que adelantaba UNIDROGAS y no sobre el local comercial para que se impidiera el goce del mismo, con cargo al arrendador, tal y como se pasa a exponer:

En el recurso de apelación, asegura la recurrente que el demandado incumplió con su obligación de librar al arrendatario de la perturbación de la cosa arrendada, desde el mismo momento en que suscribió el contrato de arrendamiento, porque el demandado tenía pleno conocimiento de que no podía autorizar remodelaciones en el local comercial, y que ello, el sellamiento que se llevó a cabo por parte de Planeación, obedeció al hecho de no haber obtenido la licencia, lo cual devino, esencialmente, debido a que el señor GERARDO GIRALDO no entregó los documentos necesarios para tramitar el permiso ante la Curaduría.

Lo primero que debe indicarse es que, efectivamente, al interior del plenario se comprobó que, una vez entregado el local comercial, UNIDROGAS dio inicio a una serie de reparaciones que, como ya se refirió, deben ser consideradas locativas y que las mismas debieron ser detenidas, por varias circunstancias, entre ellas, de forma preponderante, que existió un sellamiento por parte de Planeación Municipal el 26 de septiembre de 2012.

Para efectos de lograr la reparación de perjuicios pretendida por la empresa demandante devenía indispensable que se probara que la perturbación en el goce de la cosa arrendada, devino por causas imputables todas al arrendador; en tal sentido, sobre el primero de los reparos del recurrente, si bien es cierto, el señor GERARDO GIRALDO no tenía autorización de su arrendador para llevar a cabo remodelaciones del local comercial, tal circunstancia por sí sola no puede advertirse



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

como una perturbación al goce de la cosa arrendada, pues, no obra en el plenario, prueba alguna que indique que tal prohibición llevó a que el propietario del inmueble iniciara algún tipo de acción tendiente a la restitución del local, y que por ella se haya privado a UNIDROGAS del goce del bien arrendado; por el contrario, el 14 de diciembre de 2012, el demandado adelantó conciliación ante el Centro De Conciliación Equidad Jurídica De Bogotá, a través de la cual canceló al propietario del inmueble, la suma de \$16.000.000 con el objeto de indemnizarlo por los perjuicios que se generaron con la obra construida y este último se comprometió a prestar la ayuda necesaria para obtener la licencia de construcción, lo cual advierte que el aquí demandado, si efectuó las gestiones del caso tendientes a garantizar al demandante el disfrute efectivo del bien inmueble arrendado.

Ahora, de las mismas declaraciones de los señores EDGAR ORLANDO VELAZCO ARIZA y JAIME PORRAS ROBLES, se advirtió que UNIDROGAS desistió de la apertura de la droguería y, por ende, del contrato de arrendamiento, toda vez que no se lograron hacer las adecuaciones propias para la apertura, circunstancia que acaeció en virtud del sellamiento del local comercial por parte de Planeación, hecho que, igualmente, atribuye la empresa demandante, a la negligencia y engaño del demandado al momento de la suscripción del contrato; no obstante, de las pruebas que obran en el plenario, concretamente la certificación de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, obrante a folio 215 del expediente en la que se lee: *“el sellamiento preventivo de las obras de reforma que se adelantaban en el inmueble ubicado en la carrera 18 N° 14-05, se hizo en función propia de la Oficina Asesora de Planeación, respecto a las infracciones urbanísticas, y no fue solicitada por nadie en particular”*, asimismo, el memorando N° APL-1001-0200-12, obrante a folio 276, de fecha 26 de septiembre de 2012, en el que se informa que en el local comercia arrendado, se adelantan procesos constructivos sin autorización, así: *“infracción: inicio de intervención sin licencia en un edificio construido hace más de 15 años ; incumpliendo el acuerdo 039 de 2009 artículos 165 y el reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, titulo A.10 evaluación e intervención de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente versión del reglamento. (...) en este predio, se realizo (sic) inspección el día 20-09-12, donde se observo (sic) que se estaba realizando la instalación del cielorraso en drywall, el retiro de la carpintería metálica de fachada y se había construido*



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

un entrepiso nuevo. Los constructores no presentaron licencia por lo cual se procedió a realizar un sellamiento preventivo de obra”.

Mírese, entonces, como en principio, se advierte que el sellamiento preventivo de la obra devino claramente por la falta de cumplimiento de las normas urbanísticas que se exigen en el municipio de Duitama, concretamente en lo referente a la ausencia de licencia de construcción, para llevar a cabo la intervención del establecimiento de comercio, circunstancia que fue ratificada por CARLOS JULIO PRIETO CEPEDA, técnico adscrito a la Oficina de Planeación de Duitama, sellamiento que solo se levantó hasta el mes de mayo de 2013, previa solicitud del propietario.

Y aunque la demandante asegura que la misma no se había obtenido debido a que el demandado falsificó las firmas en Curaduría, de ello no existe prueba alguna, pues si bien puede que las firmas para la obtención de permisos se hubieran falsificado, lo cual evidentemente hace que el arrendador pueda incurrir en un delito, lo cierto es que UNIDROGAS dio inicio a la construcción sin tener licencia para ello, y que fue este y no otro el motivo que llevó a que Planeación hiciera el sellamiento.

Sobre este aspecto debe precisarse que si bien no puede desconocerse que existe un proceso penal por la aludida falsificación, hasta el momento la sentencia de primera instancia no se tiene prueba alguna de que, para el momento del sellamiento, la licencia de construcción no se hubiera obtenido por la conducta punible endilgada; contrariamente, lo que se observa es que, para ese momento, hasta ahora estaba en trámite la referida licencia y, por ello, mal podría considerarse que es culpa del arrendador el sellamiento de la obra.

Y es que, fíjese que revisado el contrato de arrendamiento, no se evidencia que el arrendador, GERARDO ÁNGEL GIRALDO, se comprometiera a obtener la licencia de construcción a efectos de que se iniciara la obra; contrariamente, lo que se observa es que UNIDROGAS asumió la obligación de llevar a cabo las reparaciones y que, claramente, en desarrollo de ellas, debió haber previsto que no podía dar inicio a la obra sin el permiso propio de la administración municipal.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

Igualmente, de la revisión del contrato, no se avizora que el demandado, se haya obligado a tramitar y entregar la licencia de construcción, y si bien es cierto, UNIDROGAS debía contar con los documentos necesarios para el efecto, los cuales solamente podían ser suministrados por el arrendador, no lo es menos que la obra no debió haberse iniciado sin el permiso de la Curaduría, insistiéndose que, fuera cual fuera la demora en el expedición de la misma, lo cierto es que el sellamiento se efectuó porque la licencia no existía y la obra, contrariamente, si se estaba adelantado sin permisos de ningún tipo.

Ante este panorama, lo que se observa es que UNIDROGAS decidió desistir del contrato de arrendamiento, una vez sellada la obra, pero no existe prueba de que tal sellamiento haya acaecido como consecuencia de un incumplimiento de contrato por parte del arrendador, pues, debe insistirse, dentro de sus obligaciones no estaba, ni la de efectuar la reparación que se estaba adelantado, ni la de obtenerla licencia de construcción, y, finamente, tampoco se probó que la falta de licencia, para el 26 de septiembre de 2012, fecha en la que se selló el local comercial, obedeciera a la falsificación en la firma de los formularios, que, posteriormente, fue objeto de un proceso penal.

Hoy, se sabe que el aquí demandado fue condenado por los delitos de Falsedad en documento público y Fraude Procesal, pero no fueron esas conductas punibles las que dieron lugar al sellamiento por parte de Planeación Municipal, pues entre tanto medio la solución de conflicto que se había suscitado entre GIRALDO GÓMEZ y su arrendador que, se repite, no dio lugar a la terminación del contrato o a la entrega del local, por esa razón, es decir, que el contrato del local comercial que tenía al aquí demandado como arrendatario, perduró y que así hubiera podido subsistir el contrato celebrado con UNIÓN DE DROGUISTAS S.A., además de que el demandado no ocultó que él no era el propietario, de lo cual, según los propios hechos de la demanda, la demandante se enteró cuando le fueron entregados los documentos para el trámite de la licencia de construcción y frente a su arrendador el demandado actuó para que se pudiera mantener el contrato que le daba derecho al subarriendo en el porcentaje en el que lo había hecho, derecho que como ya se dijo está amparado en el artículo 523 del C. de Co., frente al cual, no cabe



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

estipulación en contrario, de conformidad con el artículo 524 ibídem que procedemos a leer:

“CARÁCTER IMPERATIVO DE ESTAS NORMAS. ART. 524.- *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.”*

Cierto es que el contrato de arrendamiento que tenía GERARDO GIRALDO con el propietario del inmueble, no lo autorizaba a hacer mejoras y por ende, en principio, no le era dable al subarrendador, autorizar las referidas mejoras, pero es que ello, no configuró la situación de perturbación que pretende alegar hoy el demandante, pues contra UNIDROGAS no se inició proceso alguno de restitución del inmueble, o si se inició, lo que se sabe es que el contrato no terminó, dados los efectos de la conciliación ya mencionada, o por lo menos de ello no existe prueba en esta actuación; por tanto, no podría considerarse que la prohibición de hacer mejoras, por si sola, tenga la facultad de perturbar la tenencia del inmueble como arrendatario, pues, para que ello suceda, es indispensable que el propietario, reclame en debida forma el incumplimiento de su contrato de arrendamiento y, en virtud de ello, se despoje de la tenencia a la demandante, lo cual le daría derecho, por evicción, a reclamar los perjuicios causados art. 1974 del C.C.; hecho que en este caso no ocurrió.

Corolario de lo expuesto, para esta Sala, la empresa demandante no logró probar el incumplimiento del contrato por parte de GERARDO ÁNGEL GIRALDO GÓMEZ y, por ende, no puede endilgarse a este la responsabilidad contractual alegada, por estos motivos habrá de confirmarse el fallo impugnado.

6.- Costas.

De conformidad con el artículo 365 del C. G. P., por haber existido controversia en la instancia, se condenará en costas a la parte demandante, recurrente. Como agencias en derecho de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, originario del Consejo Superior de la Judicatura, *art. 5. Tarifas, numeral 1. Procesos Declarativos en General*, en esta segunda instancia se



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoria

condena a la parte demandante, recurrente en cinco (5) s.m.l.m.v., a favor de la demandada.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, LA SALA CUARTA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante, recurrente, como agencias en derecho se fija la cantidad de cinco (5) s.m.l.m.v.

La presente decisión queda notificada en estrados.

EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA
Magistrado Ponente

MARÍA DE JESÚS DUSSÁN LUBERTH
Magistrada

JORGE ENRIQUE GÓMEZ ÁNGEL
Magistrado