



JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA

Magistrado Ponente

Sentencia No. 017

Radicación No. 17380-31-12-002-2021-00033-02

(Discutida y aprobada mediante Acta No. 043 de la fecha)
Manizales, seis (6) de febrero de dos mil veinticinco (2025)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Estudiada la sustentación de la alzada, acorde al traslado que en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 fue corrido mediante auto del 9 de agosto de 2024, convoca la atención de la Sala el desatar la apelación interpuesta por los codemandados frente a la sentencia proferida el 10 de julio de 2024 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil contractual instaurado por Elsa Gaitán Valencia y José Nelson Amaya Fonseca contra El Gran Boom de la Moda S.A.S. y Mohamad Jamal Mahmoud Zaghlouth.

II. ANTECEDENTES

La demanda. Deprecaron los promotores que se declarara a los convocados civilmente responsables de los perjuicios irrogados en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, condenándolos en consecuencia a su resarcimiento conforme las cuantías señaladas en el libelo genitor.

En respaldo de las antedichas aspiraciones, como hechos con relevancia jurídica relataron que el día 1° de enero de 2018 suscribieron contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la Calle 14 No. 2-23 y 2-39 del municipio de La Dorada, en el cual fungieron en condición de arrendadores, mientras que los contendientes en calidad de arrendatarios.

Indicaron que la referida convención, cuyo canon se estipuló en la suma de \$15.000.000 mensuales, se celebró por el lapso de 6 años, pactándose una permanencia mínima de los locatarios por 3 años desde la entrega del bien; no obstante, aquellos lo restituyeron el día 31 de octubre de 2019, incumpliendo de ese modo la cláusula sexta, parágrafo primero del acuerdo, faltando entonces *“14 meses de arrendamiento que no se ejecutaron por parte de los arrendatarios, a favor de los arrendadores”*. Aunado, los encartados dejaron el inmueble en pésimas condiciones, viéndose obligados los accionantes a asumir los costos de su *“total remodelación”*, obras que tuvieron una duración de 4 meses impidiendo que fuese arrendado a otros interesados.

En virtud de lo anterior, estimaron que debía indemnizárseles por los cánones generados durante el periodo restante del arrendamiento, los rubros en que incurrieron para la readecuación del bien, amén de los montos causados durante el lapso en que se ejecutaron tales obras¹.

La réplica. Admitida la acción en auto del 5 de marzo de 2021, los codemandados se notificaron por conducta concluyente, brindando contestación oportuna al interior de la cual, si bien no propusieron excepciones de fondo, se opusieron a la prosperidad del *petitum*, argumentando en esencia, que la finalización del vínculo por su parte se presentó de cara a los daños del inmueble, cuya magnitud les impidió disfrutarlo en debida forma para el desarrollo de su actividad comercial

¹ Archivos 002 y 008. Cdno. *“C02Principal”*

y que el valor del canon era menor al anotado en la demanda, por acuerdos posteriores ².

La Sentencia. Mediante providencia proferida el 10 de julio de 2024, el *a-quo* declaró la responsabilidad civil instada, accediendo parcialmente a las pretensiones resarcitorias y emitiendo condena en costas procesales a cargo de la parte vencida.

En sustento de esas determinaciones, tras repasar los presupuestos axiológicos de la acción estudiada, el funcionario halló establecido que el convenio que enlaza a las partes fue desatendido por los arrendatarios al haber desocupado el local sin previo aviso y “*de manera furtiva*” antes del fenecimiento del término acordado en el parágrafo 1° de la cláusula sexta.

A juicio del Despacho no era dable acoger la tesis de resistencia planteada por la pasiva, por cuanto los menoscabos materiales del predio que en su decir la llevaron a dar por terminado unilateralmente el contrato, carecían de la entidad suficiente en orden a obstaculizar el desarrollo de la actividad comercial allí desplegada; a más que, conforme los medios probatorios arrimados no se presentaron de forma permanente y en la totalidad del bien como lo exige el canon 1.990 del Código Civil. En adición, argumentó que los arrendadores acudían a solucionar los daños en los tiempos que se iban dando, al punto que el establecimiento operó durante el 2018 y gran parte del año 2019, de ahí que no se acreditó la deficiencia de la construcción, la mala calidad de la cosa arrendada o el desconocimiento de los señores Gaitán Valencia y Amaya Fonseca a sus compromisos contractuales.

En torno a los perjuicios derivados del mencionado actuar culposo de los locatarios, estimó viable conceder el lucro cesante representado en las sumas dejadas de percibir por los pretensores desde el momento en que los convocados abandonaron el local *-31 de octubre 2019-* y hasta la finalización del término mínimo de ocupación convenido *-31 de*

² Archivo 040 ídem

diciembre 2020-, toda vez que la activa *“tenía presupuestado el alquiler de su inmueble por un periodo determinado”* viéndose privada de este *“sin una razón comprensible o por lo menos legalmente válida”*; rubro que liquidó por los 14 meses de inejecución tomando como base el valor mensual del arrendamiento establecido en el litigio *-\$14.627.000-*, resultado al que aplicó la indexación respectiva.

En contraposición, denegó lo solicitado por concepto de daño emergente aduciendo la ausencia de evidencias en soporte de las condiciones del recinto al inicio de la relación contractual o de cómo se devolvió al finalizarla; a la par que la duración de las reparaciones efectuadas que *-acorde se afirmó en la demanda-* supuso la clausura temporal del predio, quedó huérfana de demostración³.

La apelación. Inconforme con el veredicto, la parte demandada lo recurrió, refiriendo someramente ante el primer nivel los reparos contra la decisión⁴ y exponiendo por medio de la sustentación de la alzada como motivos de divergencia los que a continuación se compendian:

(i) Desconoció el fallador el hecho de que no obra constancia de la discrepancia de los arrendadores respecto a la devolución anticipada que del bien se realizó el día 31 de octubre de 2019, proceder que tuvo génesis en los vicios que afectaban el derecho al uso y goce *-según se desprende de los correos electrónicos dirigidos al señor Amaya Fonseca los días 16 de septiembre de 2018 y 1° de febrero de 2019-*, además del *“bajo rendimiento en ventas”*.

Al contrario, elementos persuasivos como las misivas enviadas por el coarrendador después de dicho suceso adjuntando los recibos de servicios públicos pendientes de pago absteniéndose de exponer disenso alguno, revelan que no hubo *“oposición al acto de entrega unilateral del local arrendado”*, descartándose de contera la presencia de un detrimento susceptible de reparación, puesto que *“el bien regreso*

³ Archivos 022 y 024. Cuaderno *“C01Principal”*

⁴ Archivo 026. Íd.

(sic) a la esfera administrativa del arrendador el día 31 de octubre de 2019, quien recibió sin queja, protesta o replica (sic) (...). Sumado a ello, desde el escrito inaugural se confiesa que por parte de los encartados operó la entrega del inmueble, no su abandono o una restitución “sin acuerdo expreso con el arrendador”.

En ese norte, el mandatario judicial arguyó que dentro del debate no se acreditaron los componentes sustanciales de la acción de responsabilidad civil, sustrayéndose los promotores de establecer mediante las herramientas correspondientes “cuál fue el real perjuicio rogado (sic) por el no pago de los cánones de arrendamiento, máxime cuando la conducta tácita fue de aceptación al hecho de restitución voluntaria del bien (...)”, omisión que a su vez se da frente a los alegados problemas de carácter económico que dijeron atravesar como consecuencia de la mencionada devolución.

(ii) El Juzgado pretirió el débito emanado del precepto 169 C.G.P. en el entendido de llamar oficiosamente a declarar a la inquilina del local vecino que recibió las llaves al tiempo de la restitución con el fin de establecer “si el bien (...) fue entregado y recibido por parte del Demandante (sic)”, testigo que se erigía trascendente en tanto a ella aludieron los sujetos procesales en sus interrogatorios y podía arrojar luces sobre si por cuenta propia “hizo uso por el lapso de cuatro meses del local comercial o si los dueños del local recuperaron la posesión del bien para los meses de enero o febrero de 2020”, deber que aseveró se mantenía incluso en sede de segunda instancia.

Distinto a esto los demandantes se despreocuparon, consintieron en la posesión que dicha persona adelantó en el predio de forma quieta, pacífica, con ánimo de señora y dueña por el intervalo señalado en el cual “gozo (sic) y dispuso de la propiedad materia de la litis (...) se le otorgaron facultades para hacer con el bien lo que le pareciera”, tornándose imposible atribuir a los arrendatarios el deterioro del inmueble dentro de ese tiempo y menos pretender “el reconocimiento de un daño emergente de unos supuestos daños” (sic).

(iii) Medió la indebida ponderación de las pruebas, que de entenderse en la dimensión que en realidad ostentaban, hubiesen conducido al *a-quo* a colegir la inexistencia de la responsabilidad perseguida, emergiendo claro que: a. el silencio de los promotores implicaba su aceptación a recibir el bien antes de la finalización del plazo contractual; b. los demandantes permitieron la posesión del inmueble a la inquilina del almacén contiguo, en esa medida brota la imposibilidad de reclamar los 14 meses restantes de ocupación mínima pactada; c. la vecina estaba autorizada por los propietarios para recibir las llaves de acceso al establecimiento, desdibujándose así el presunto abandono injustificado y configurándose en su lugar la entrega.

(iv) De cara a lo admitido por los arrendadores durante su interrogatorio, en el entendido que los cánones de arrendamiento se modificaron en el decurso de la relación convencional, lo vertido en el literal a) del pedimento segundo emana impreciso, infringiéndose lo sentado por el artículo 225 del Estatuto Adjetivo Civil que contempla la ineficacia del medio testimonial a propósito de acreditar aspectos relativos al pago de obligaciones para lo cual se impone la aportación de *“un principio de prueba por escrito”*.

De haberse analizado en la sentencia dicho aspecto, al igual que los demás descritos en precedencia *“se habría podido llegar a la conclusión irrefutable de que la entrega fue hecha con la anuencia del demandante desde el 31 de octubre de 2019”* fecha desde la cual la obligación de los arrendatarios *“quedó zanjada o concluida”*⁵.

El traslado. Surtido el trámite de rigor, los demandantes por medio de su mandataria judicial allegaron escrito defendiendo la legalidad del fallo a su favor, solicitando observar el principio de congruencia en cuanto a los razonamientos novedosos incorporados por su contendiente en la sustentación, y, en suma, que se avalara

⁵ Archivo 04. Cuaderno *“02SegundaInstancia”*

íntegramente la decisión en esta instancia al estimarla acorde a derecho⁶.

III. CONSIDERACIONES

Problema jurídico y tesis de la Sala. Reunidos los requisitos procesales correspondientes, verificada la ausencia de causales nulativas con aptitud de invalidar lo actuado hasta el momento y sin advertirse la necesidad de emitir pronunciamiento de la naturaleza a que alude el artículo 280 del Código General del Proceso frente a la conducta de las partes; compete a la Sala, atendiendo al límite impuesto en el precepto 328 ídem, establecer si diferente a lo entendido por el judicial cognoscente -según alegaron los inconformes-, los insumos de convicción recaudados en el *sub lite* derruían con suficiencia los hechos en que se fincó la responsabilidad civil contractual perseguida, al ser demostrativos de que operó la entrega consensuada del local arrendado, finiquitando de ese modo cualquier débito pendiente entre los contratantes.

De manera general anticipa esta Colegiatura que la determinación atacada será avalada en su integridad, por cuanto examinado el *dossier* aflora que los discernimientos ofrecidos por la recurrente carecen de la capacidad persuasiva necesaria en orden a desvirtuar el acierto de las deducciones plasmadas por el *a-quo* en cuanto a la estructuración de la responsabilidad contractual con base en el material probatorio obrante.

Supuestos jurídicos. Una aproximación amplia de la responsabilidad civil, admitiría definirla como el deber que asiste a las personas de reparar los menoscabos que con sus conductas -*activas u omisivas*-, las perpetradas por sus agentes o dependientes, ora con los elementos bajo su poder o custodia, se causen a terceros que no se encuentran en deber jurídico de soportarlos, siendo conocido que el fin principal de la institución no es otro que la efectiva reparación de las víctimas.

⁶ Archivo 07 ibidem

La responsabilidad bien puede provenir de la postura asumida por determinado sujeto en el marco de una relación comercial preexistente – *responsabilidad contractual*- o de no mediar aquel lazo, la originada en un hecho jurídico con repercusión civil - *responsabilidad aquiliana o extracontractual*-, tratándose la citada inicialmente la que al caso en estudio interesa.

El régimen previsto por los artículos 1602 a 1617 del Código Civil, en primer lugar, enseña que todo contrato legalmente celebrado constituye “*ley para los contratantes*”⁷ que por lo mismo “*no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”; de ahí que la desatención a los compromisos adquiridos por cualquiera de ellos es susceptible de forjar un daño cuyo resarcimiento es dable exigir por la vía judicial, aserto explicado en que al momento de la celebración del convenio cada una de las partes queda conminada a observar las prestaciones que en ejercicio de su autonomía privada y libre determinación acoge, asumiendo a su vez el deber de salir a responder en favor de la parte cumplida o que se allanó a cumplir en la forma y tiempo estipulados -*Art. 1609 C.C.*-, por los quebrantos que con su apartamiento unilateral genere; y, en todo caso, prohijar el deber de seguridad que irradia el desarrollo de las reglas contractuales objeto de pacto.

Sin reparo de lo indicado, menester es relieves que la simple obligación desatendida o acatada imperfectamente -*de manera incompleta o tardía*- no es *per se* genitora del débito indemnizatorio a cargo del respectivo contratante, puesto que, además de la culpa que deriva del incumplimiento o ejecución defectuosa, es ineludible la causación de un detrimento que origine perjuicios ciertos y verificables, todo sumado a la existencia de un nexo que entrelace dichos elementos.

⁷ Cabe recordar que “*la construcción de la regla contractual presupone la interpretación de la declaración de voluntad, y la integración de la misma en sus dos modalidades: autointegración de esa declaración de voluntad (que se sitúa en el ámbito de la interpretación) y la heterointegración del contrato o regla contractual*”. Incumplimiento Contractual. Resolución e indemnización de daños. Carlos Pizarro Wilson, Álvaro Vidal Olivares. Universidad del Rosario 2010. Pág. 35

Es decir, los pilares esenciales que anteceden a la declaratoria de responsabilidad civil que se viene hablando, atañen a: a) la existencia de un contrato válido y vigente al tiempo de los hechos; b) la sustracción de las obligaciones nacidas del negocio jurídico; c) la afectación cierta - *directa o indirecta*- entendida como el menoscabo en el patrimonio de la parte afectada a raíz del desconocimiento de los términos convencionales y; d) el vínculo causalidad entre la infracción y el daño.

En cuanto al arrendamiento, sabido es que se erige en el contrato por medio de la cual una de las partes, denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a la otra, conocida como arrendatario, el uso y goce de un bien por determinado lapso y el último a pagar como contraprestación el precio convenido en los tiempos acordados.

En punto del alquiler de bienes con fines comerciales, primordial es tener en cuenta que, a la par de las reglas particulares incorporadas en los cánones 518 a 523 del Decreto 410 de 1971, la regulación que le es aplicable es la general recogida en el Estatuto Sustancial Civil con ocasión del ordenamiento contenido en el canon 822 del Código Mercantil, tal como ha venido enseñando la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia “(...) *habida cuenta que esa especial legislación no previó una regulación propia para este tipo de negocio jurídico.*”⁸.

En armonía con lo anterior, las prestaciones que del pacto en mención se desprenden a cargo de sus contratantes son las preceptuadas en los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, legislación que en cabeza del **arrendador** radica las de: i) entregar materialmente al locatario la cosa objeto de alquiler; ii) mantenerla en estado de servir para el fin que se contrató, conocida también como la obligación de conservación mediante las reparaciones necesarias -*salvo*

⁸ SC5185 del 26 de noviembre de 2021.

Al respecto también puede verse la sentencia SC 2500 del 23 de junio de 2021: “La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea ese plexo normativo.”

las locativas- por el plazo de duración del vínculo y en la forma que se hubiere convenido; iii) librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, contraída al compromiso que le asiste al arrendador de garantizar el uso y goce del bien, saliendo a su saneamiento o protección frente a actos desconocedores de la libre disposición de su contratante respecto del mismo.

De la última indicada, vale la pena señalar que la perturbación puede provenir del arrendador, a quien le es exigible no mutar la cosa o realizar obras o trabajos en ella que pudieran interferir con su goce sin el consentimiento expreso del locatario, a excepción de las eminentemente necesarias; de igual modo, el embarazo puede darse por actos de terceros y de vicios que afectan la cosa arrendada, caso aquel en que el artículo 1990 de la Codificación Civil faculta al arrendatario a finiquitar el vínculo en los eventos que el mal estado del bien le impida emplearlo para los fines que lo alquiló; o si este es solo parcial, es posible reclamar ante el Juez, según las circunstancias *“la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta”*.

A su turno, el **arrendatario** se encuentra obligado a: i) usar la cosa en los términos y para los propósitos que se estipularon en el contrato; ii) propender por su conservación; iii) pagar la renta en el monto y forma convenida; iv) restituir el bien al culminar la convención, por tratarse de un título precario que le permite disfrutar de la simple tenencia.

Finalmente, en torno al tratamiento especial que el Código Comercial prevé en los artículos 518 a 523 citados *ut supra* frente al arrendamiento de inmuebles de dicha índole, no sobra recordar que su esencia obedece a la protección de la empresa como *“(...) actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios (...)”*⁹, entendido bajo el cual concibe en beneficio del comerciante que ocupa por no menos de dos años un local con el mismo establecimiento, el derecho a la renovación al momento de vencimiento del contrato, -con

⁹ Artículo 25 Código de Comercio

las excepciones contenidas en el canon 518-, adicional a la prerrogativa de preferencia consagrada por el artículo 521 y las particulares exigencias imperativas para el propietario del inmueble que pretenda adelantar el desahucio del empresario por las causales 2 y 3 del precepto 518, mandato éste incorporado en el artículo 520 de la normativa mencionada.

Del caso concreto. Previo a abordar el estudio de los cargos propuestos por los inconformes, insoslayable resulta señalar que la Corporación se abstendrá de examinar los que, sin haber sido motivo de disenso en el memorial contentivo de los reparos brindados ante el primer nivel, pretendieron introducirse posteriormente en la sustentación del remedio vertical omitiendo la directriz que *-a tono con el inciso final del canon 327 del Código General del Proceso-* fue vertida en el auto admisorio de la misma.

La imposibilidad de agregar a la alzada lucubraciones novedosas, extrañas a las esbozadas en la instancia inicial durante las oportunidades previstas para ello *-tras la emisión de la decisión en audiencia y dentro de los 3 días siguientes a su finalización¹⁰⁻*, se decanta desde la fórmula consagrada por el legislador adjetivo, que al gobernar lo pertinente reza *“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante (...)”¹¹*, a la par de estipular que sobre aquellos que el recurrente exponga frente al *a-quo* es que *“versará la sustentación que hará ante superior”¹²*, imponiéndose de paso al interesado sujetar su alegación en la segunda instancia al desarrollo de *“los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia”¹³* y a su vez alinderando la competencia del *ad-quem* con exclusividad a *“los argumentos que expuestos por el apelante (...)”¹⁴*, salvo las excepciones allí contempladas.

¹⁰ Artículo 322 numeral 3° inciso 2° C.G.P.

¹¹ Artículo 320 ibidem

¹² Artículo 322 numeral 3° inciso 2° C.G.P.

¹³ Artículo 327 ib.

¹⁴ Artículo 328 id.

Concordante con lo anotado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha preceptuado: “(...) *la formulación de cargos ajenos a los motivos concretos de la apelación también resultan medios nuevos, **pues la no invocación de un asunto al recurrir trasluce su abandono y, como regla de principio, el ad quem tiene prohibido entrar a su estudio** (...)*”¹⁵. (Negrillas propias).

Es así como el pronunciamiento en esta sede se circunscribe a los tópicos que guardan directa relación con los reparos trazados en la primigenia¹⁶, excluyendo por ende los incipientes aspectos que al margen de aquellos se incorporaron en la sustentación, como resulta ser lo relativo a la inexistencia de los perjuicios padecidos por los promotores en la modalidad de lucro cesante y la ausencia de pruebas respecto al daño emergente emanado del deterioro del local arrendado -*rasgo cuya discusión tampoco emerge de utilidad si se atiende a que los menoscabos instados por ese rubro se desestimaron en la sentencia confutada; negativa que además es favorable a los intereses de los convocados, lo que de contera desdibuja su legitimación -interés- para recurrir el particular*-¹⁷.

En similar senda, del oficio arrimado por el mandatario judicial de los codemandados en el término correspondiente, refulge un yerro adicional consistente en el planteamiento de un tema omitido por los litigantes en las etapas procedentes -*demanda y contestación*-, que no hizo parte de la fijación del litigio efectuada en la audiencia celebrada el pasado 10 de julio -*en esencia contraída a la verificación de los elementos axiológicos de la responsabilidad civil contractual*¹⁸- y mucho menos fue tratado dentro de los discernimientos que sirvieron de bastión a lo decidido en la providencia revisada; este es el atinente a la presunta posesión desplegada por la inquilina del local contiguo respecto al

¹⁵ AC2061 del 4 de septiembre de 2023

¹⁶ Archivo 026 Cuaderno “C01Principal”

¹⁷ Recuérdese que: “(...) *es requisito indispensable para que se pueda recurrir una determinada providencia, que el impugnante se encuentre legitimado para hacerlo, lo cual necesariamente presupone que la providencia objeto del recurso le haya ocasionado algún agravio, vale decir, una ofensa, un perjuicio que deba ser reparado (...)*”. CSJ, SC del 21 de octubre de 2003, Rad. No. 6931, citada en la SC 4264 del 30 de noviembre de 2020.

¹⁸ Archivo 021 del cuaderno “C01Principal”. Min 6:30 a 24:00

inmueble involucrado, afirmando los divergentes haberse dado “*de manera quieta y pacífica y con ánimo de señor y dueño*”, lucubración que traída como inédita a la contienda original, no es dable despacharla so pena de contravenir el principio de congruencia de que habla el artículo 281 del Estatuto Adjetivo Civil.

Aún más trascendente es que analizado el contexto bajo el cual se enarboló el desacuerdo, aflora que por su intermedio los convocados buscaron desvirtuar el daño emergente con origen en las averías físicas del predio –*que afirman, pudieron consumarse en el periodo que la supuesta poseedora tuvo en su poder las llaves de acceso-* tesis que ningún sentido práctico tiene escudriñar de cara a que, como se dijo, los perjuicios de esa índole fueron negados por la célula judicial primaria.

Aclarado lo anterior, pasará la Sala a desatar las discrepancias ligadas a: (i) la determinación de declarar el incumplimiento de los arrendatarios al pacto convencional, con base en la devolución antelada del local; (ii) la preterición de que se acusa a las autoridades judiciales al abstenerse de decretar de oficio la prueba que a juicio del abanderado judicial devenía indispensable y (iii) la infracción al artículo 225 del C.G.P. atribuida al libelo introductor.

(i) Como punto de partida, imperioso es recordar que el negocio jurídico fuente de la relación entre las partes, corresponde al convenio locaticio por ellos suscrito el 1° de enero del 2018, mediante el cual los señores Elsa Gaitán Valencia y José Nelson Amaya Fonseca concedieron al Gran Boom de la Moda S.A.S. y al señor Mohamad Jamal Mahmoud Zaghouth, el uso y goce del inmueble ubicado en la calle 14 No. 2-23/2-39 de La Dorada, Caldas, cuya destinación era la actividad de “*comercialización exclusiva de ropa y accesorios*” a través del establecimiento denominado “*Tierra santa*”, concertándose una duración global de 60 meses -5 años-, amén de una ocupación mínima de los arrendatarios por el plazo de 3 años, inserta en el parágrafo

primero de la cláusula sexta¹⁹, lapso que corría hasta el 31 de diciembre de 2020.

Es precisamente la inobservancia de esa estipulación, la raíz del conflicto entre los contendientes, ya que mientras los arrendadores aseveran que la restitución anticipada del inmueble es la génesis de la responsabilidad enrostrada a los arrendatarios *-postura prohijada en la sentencia recurrida-*, aquellos estiman que la falta de resistencia a recibir el predio mostraba la aquiescencia de los contratantes a dar por terminado el vínculo que los ataba, en especial al fundarse en los inconvenientes que les obstaculizaron emplearlo al propósito que se alquiló; apreciación que, conforme el contenido de los rudimentos probatorios arrimados, está llamada al fracaso. Se explica:

Para comenzar, se advierte la confusión en que incurre el abanderado judicial de los divergentes al aparejar la entrega del predio con la terminación del lazo contractual, siendo necesario clarificar que se trata de asuntos disimiles en la medida que la mentada devolución no implica *per se* la finalización pacífica o consensuada del pacto, mismo que según se explicó en líneas precedentes, detenta indiscutible fuerza normativa entre los contratantes y no se invalida sino por su mutuo acuerdo o por otras causas legales al abrigo del artículo 1602 de la Codificación Sustancial Civil, condiciones que detallado el cartulario, no se presentan en el *sub lite*.

Es decir, la mera celebración del contrato con el lleno de los requisitos que al acto correspondiente contempla el ordenamiento, es suficiente para crear la ligazón jurídica que cohesiona a los negociantes, destruible tan solo por su voluntad correlativa o al presentarse alguno de los eventos dispuestos en la ley; aserto que aplicado al arrendamiento, de entrada permite comprender que la restitución de la cosa efectuada a *motu proprio* por el arrendatario antes de la fecha de vencimiento, carece de entidad para darlo por terminarlo.

¹⁹ Bajo el siguiente tenor: “(...) la parte ARRENDATARIA, se compromete a no desocupar el bien arrendado en un periodo mínimo de tres años (3) contados a partir de la fecha de entrega del local comercial”. Archivo 006 Cdo. “C02Principal”

Dicho esto, fuera de controversia está el hecho de que los codemandados dejaron en forma definitiva el local el día 31 de octubre de 2019, punto en que coincidieron los intervinientes desde los albores del proceso²⁰, ratificándolo así mismo en los interrogatorios rendidos, oportunidad en que además la activa manifestó desconocer que la intención de los inquilinos era irse²¹ y en contraste, el representante legal de la persona jurídica encartada señaló haber notificado a su contraparte de ello²².

Revisado el expediente, salta a la vista que en respaldo del supuesto conocimiento de los arrendadores no militan elementos de convicción, ya que el correo electrónico al que aludió el señor Ziyad no fue aportado en la réplica, como tampoco hubo herramientas dirigidas a establecer la delegación a una tercera persona para recibir en nombre de los propietarios *-a su vez arrendadores-*, sin que el solo dicho aislado de la coarrendataria emane apto a ese objetivo, siendo claro que no le es dable a la parte crear prueba en su beneficio a partir de sus propias afirmaciones, según de antaño está sentado por el órgano de cierre en la especialidad civil: *“(...) la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba”*²³; y en todo caso, tal aseveración, no cuenta con medios de confirmación, que mirados en

²⁰ Lo que se desprende del hecho quinto del libelo y de los argumentos proporcionados en la contestación

²¹ *“(...) ellos dejaron las llaves con una inquilina que quedaba contigua al local que ellos tenían, la dejaron el 31 de octubre de 2019 P. ¿les informaron a ustedes que iban a entregar el local? R. No, nunca nos informaron (...) la inquilina que está contiguo con la que se dejó la llave ella nos informó (...)”* Elsa Gaitán Valencia

“Ellos entregaron el 31 de octubre de 2019 (...) P. ¿A usted quién le entregó las llaves del local? R. Una inquilina del predio vecino (...) P. ¿Con antelación los señores (...) le informaron a usted que iban a desocupar el local comercial? R. Nunca, ni por forma escrita, ni por forma verbal” José Nelson Amaya Fonseca

²² *“Nosotros llamamos en varias oportunidades al señor Nelson y él delegó a una persona, en ese momento era una vecina, una que siempre ha estado ahí (...) y a ella él la delegó para que nosotros le entregáramos las llaves (...) **enviamos correo y lo llamamos directamente** (...) el señor nunca se opuso, nosotros no supimos más (...) Nosotros meses antes le habíamos informado y el 31 de octubre fue que le hicimos la entrega oficial (...)”* Ziyad Himani Waked

²³ CSJ SC 9123 del 14 de julio de 2014, entre otras citadas en la SC 14426 del 7 de octubre de 2016

conjunto, doten de plausibilidad la postura blandida. (Subrayas propias).

Carente el *dossier* de un componente suasorio idóneo que soporte lo alegado por los disidentes en el entendido que los demandantes fueron enterados con anterioridad respecto a la desocupación del local, por orden lógico refulge frustrado el acuerdo expreso a que se apunta en la sustentación de la alzada e incluso de aceptarse que medió su anuencia frente a la entrega del bien, lejos está de significar que estuvieran conformes con tener por finiquitado el contrato y zanjadas las obligaciones derivadas de aquel.

Lo ilustrado se refuerza con el relato de los adversarios en cuanto a las tratativas previas a la suscripción del convenio, del que emana que la construcción del recinto se ejecutó por pedido exclusivo de los eventuales ocupantes²⁴, lo que implicó a cargo de los promotores destinar los recursos pertinentes y gestionar la licencia para obra nueva otorgada por la Secretaría de Planeación Municipal en Resolución SDP-LC-N° 323 del 29 de septiembre de 2017²⁵; realidad que estudiada al tamiz de las máximas que integran la sana crítica, en especial las reglas de la experiencia, explica la razón de incluir una cláusula de permanencia mínima, y por ende, legitima la expectativa de los arrendadores a tener el local ocupado por el lapso de consuno determinado en orden a recuperar su inversión, mostrando de paso lo poco plausible de su asentimiento con la sorpresiva partida de los convocados.

Puesto en palabras alternas, en tanto la adecuación del inmueble propiedad de los gestores judiciales obedeció a lo convenido con los accionados en la fase precontractual, significándole a los primeros la asunción de los gastos propios de edificar 3 pisos para la actividad comercial que su contraparte allí desarrollaría, mal podría entenderse que consentirían sin más el abandono temprano del bien.

²⁴ Indicó el señor Himani Waked: “nosotros pactamos eso con el señor Nelson (...) nosotros le habíamos solicitado los 3 pisos, nos los entregó tal cual (...)”

²⁵ Fls. 10 a 16. Archivo 004. Cuaderno “CO1Principal”

Ahora, que José Nelson remitiera al apoderado de los encartados los días 8 de noviembre y 16 de diciembre de 2019²⁶, misivas electrónicas comunicándole de los rubros pendientes de cancelar - *servicios públicos domiciliarios, aseo, retiro de basura, etc.*-, a juicio de la Colegiatura tampoco descubre el alegado beneplácito, sino que demuestra la reclamación de unos *ítems* inherentes a la tenencia del predio que debían saldarse, lo que de ningún modo se acompasa a la expedición de un paz y salvo total, ni mucho menos la extensión de la voluntad dirigida a restar juridicidad a las reglas contractuales, de las cuales emana la responsabilidad enrostrada.

Concerniente con los reparos enfilados a justificar la finalización de la renta por la existencia de vicios que, aducen los codemandados, afectaron el despliegue de su labor mercantil en condiciones regulares, basta con decir que auscultado el legajo de primer nivel, pronto asoma que las alegaciones difieren de lo evidenciado dentro de la *litis*, considerando que los únicos elementos aportados atañen a la escasa correspondencia cruzada entre los involucrados y la declaración de una testigo que por lo impreciso de sus respuestas, resulta infructuosa para elucidar el tema indagado.

Véase que el 16 de septiembre de 2018, los locatarios por medio de su mandatario manifestaron al señor Amaya Fonseca de manera genérica haber percibido deficiencias constructivas, omitiendo mencionar en qué consistían o la dimensión en que afectaban el local²⁷; luego, el 2 de febrero de 2019 se envió una carta exponiendo problemas con el sistema de energía que incidían en el funcionamiento de los aires acondicionados y el fluido eléctrico, inundaciones y malos olores provenientes del supermercado contiguo²⁸, situaciones en virtud de las

²⁶ Visibles en el folio 6 de la contestación. Archivo 040. “C02Principal”

²⁷ “DR NELSON LOS DAÑOS RESPECTO A LOS DEFECTOS EN CONSTRUCCIÓN OCASIONAN PERJUICIOS NOTABLES POR PARTE DE LA EMPRESA SE TOMA LA DETERMINACION (sic) REALIZAR REPARACIONES POR CUENTA PROPIA Y DESCONTAR DEL ARRIENDO”. Fol. 4 ídem

²⁸ “problemas con la electricidad los cuales generaron al transcurso de 2018, múltiples inconvenientes con el correcto funcionamiento de aires acondicionados y luz del local comercial, aunado a los problemas de inundación, ya que las paredes no cuentan con un material aislante

cuales propusieron la disminución del canon. En respuesta, los arrendadores emitieron oficio el 5 de febrero siguiente²⁹, replicando a cada una de las reclamaciones y ofreciendo una reducción del precio mensual de renta.

A declarar sobre los citados defectos, acudió a instancia de la pasiva la señora Diana Estrada Rendón, quien se desempeñó como secretaria de la persona jurídica demandada hasta el mes de julio de 2019, laborando desde su oficina en el tercer piso del local. Indicó haber presenciado fallas en el suministro de electricidad que condujeron a que los aires acondicionados se estropearan y expidieran líquido, que pese a que sucedía poco, cuando llovía el agua filtraba por el techo afectando la mercancía y que los olores del supermercado de al lado eran tan fuertes que impregnaban la ropa.

No obstante, la solidez de la narración tambalea al observarse que no pudo ubicar temporalmente tales escenas, mostrándose ambigua al sostener que se dieron “*muchas veces*”, sin informar un tiempo aproximado de inicio. Contradijo en varios apartes lo plasmado por el señor Himani Waked en el interrogatorio, *v. gr.* mientras él sostuvo que el local se cerraba en razón de “*las inundaciones, por la luz no tanto, por las inundaciones (...) por la lluvia (...)*”, la deponente atribuyó las clausuras a que “*en el momento se empezaron a ver fallas del inmueble, por ejemplo la energía empezó a fallar y al fallar la energía los aires*

que sea resistente a las inclemencias del clima y que por dicho problema los olores de productos en descomposición del supermercado vecino generaron que la clientela se quejara (...)”. Fol 5 Ibidem

²⁹ “*(...) instalación inconsulta de equipos y capacidad de los mismos por parte de ustedes de los aires acondicionados y las inadecuadas instalaciones de los mismos por parte de sus operarios o instaladores que no cumplieron con la normatividad RETIE, exigida en el municipio (...) en la actualidad se está solicitando un nuevo aumento de carga, pero a pesar de las continuas solicitudes, ustedes no han atendido mi requerimiento y el del ingeniero eléctrico contratado para suministrar las especificaciones técnicas de los equipos (...) Nunca se ha presentado inundación en el local comercial, se han presentado humedades y filtraciones de agua por algunos puntos del edificio, pero que oportunamente se solucionaron, es cierto que esos inconvenientes se causaron por el material ETERBOARD (...) pero en la actualidad ese materia (sic) ya se reemplazó en un 70% y el 30% restante ofrecí cambiarlo o readecuarlo desde el mes de noviembre del año 2018, pero no hubo la intención de permitir las reparaciones por parte del administrador del almacén (...) los olores causados por el almacenamiento de materia orgánica en un local vecino, data desde una época anterior a la inauguración del local (...) comprendo la molestia presentada, estoy dispuesto (...) a cobayudar (sic) la solicitud o querrela policiva ante las autoridades correspondientes (...)*” Fls. 7 y 8. Archivo 040 “C02Principal”

acondicionados presentaban anomalías (...) porque el aire empezaba a fallar la gente no entraba al local"; aunque el citado representante legal negó que se hubiesen incoado quejas o querellas policivas a raíz de los olores desagradables generados por la tienda de abarrotes vecina³⁰, Diana aseguró que estas se radicaron estérilmente ante la administración municipal³¹; también admitió que los arrendadores comparecían a revisar las averías del bien en relación con la electricidad³² y acudieron a subsanar las falencias de las humedades en un proceder que calificó como *"pañitos de agua tibia"*³³, hechos repudiados por Zyad para quien *"jamás"* José Nelson realizó reparaciones³⁴; inconsistencias estas que no pueden pasarse por alto, ya que aminoran la credibilidad de la deponente.

En contraposición, fue establecido que la relación de las partes tuvo una duración efectiva de casi dos años, en los cuales, insistase, solo aparecen probados dos requerimientos de los locatarios, uno tras 8 meses de ejecución contractual *-16 de septiembre de 2018-* y otro a inicios de febrero de 2019, desocupándose finalmente 8 meses después de la segunda petición. Que el establecimiento continuara su operación por 22 meses a pesar del supuesto mal estado de la cosa arrendada, en cierta medida desvirtúa lo alegado por los arrendatarios, ya que no hubiese sido posible de haber existido los estragos en la dimensión predicada por la pasiva.

Ilustrado de otro modo, los intervalos entre los requerimientos, sumados al desarrollo de la actividad comercial en el lapso que se mantuvo, conducen a inferir de forma razonable y plausible que los daños del inmueble no comportaban una magnitud tal que engendrara

³⁰ **P.** *Ante las autoridades municipales también o inspector de policía ¿instauraron alguna acción policiva para que por estos olores (...)?* **R.** *No, yo deduje doctor porque como el señor nos colocó una pared en eterboard me imagino que la filtración de los olores era mucho más (...)*

³¹ *(...) se puso una queja directamente con el municipio con La Dorada para que intervinieran por eso (...)* **P.** *¿Y el municipio tomó alguna determinación?* **R.** *No señor, ninguna."*

³² **P.** *¿Alguna vez el Boom de la Moda pidió, hizo revisión de las instalaciones eléctricas?* **R.** *Si señora, se lo comunicó al dueño del local para que revisaran* **P.** *¿y ellos lo revisaron?* **R.** *Si, fueron a revisarlo"*

³³ **P.** *Cuando usted manifiesta que llamaron al señor para el tema de las humedades ¿el señor José Nelson reparó o hizo alguna gestión para esto?* **R.** *La verdad señor Juez suena maluco pero fueron pañitos de agua tibia (...)* Si, él iba y trataba de organizar eso, pero siempre seguía la falla"

³⁴ **P.** *¿ellos le hicieron las reparaciones?* **R.** *No, jamás"*

el derecho en favor de los demandados a terminar el arrendamiento por la causal prevista en el artículo 1990 del Código Civil, disposición que supedita esta facultad a que *“el mal estado o calidad de la cosa”* le impida usarla para el objeto del alquiler, situación no demostrada en el *sub judice*.

Recapitulando, de la exposición antecedente forzoso es concluir que la entrega del predio efectuada el 31 de octubre de 2019 obedeció a un acto unilateral de los inquilinos, conducta contraventora de los plazos acordados a ese efecto en las reglas contractuales, teniendo en cuenta que la permanencia mínima se pactó hasta el 31 de diciembre de 2020. Así, distinto a lo argüido por los recurrentes, la restitución irregular no finalizaba el contrato suscrito con los arrendadores, quienes de ningún modo se comprometieron a recibir el bien en la data impuesta por los arrendatarios; de ahí la imposibilidad de aceptar que la falta de oposición a una entrega de la que ni siquiera fueron enterados con la antelación respectiva, constituya una alteración al clausulado vertido en el documento signado en enero de 2018.

(ii) Discutieron los censores que no se llamara como testigo a la inquilina del local colindante a quien dejaron las llaves del rentado a ellos, prueba que en su decir debió el Despacho incorporar oficiosamente en ejercicio de los poderes que le confiere el ordenamiento en orden a esclarecer el escenario fáctico del litigio, pues así podría demostrarse que los demandantes sí recibieron el bien y que decidieron entregar a dicha tercera la posesión por 4 meses.

Al respecto, examinado el trámite de la primera instancia emerge que en el escrito de contestación no fue elevada solicitud probatoria tendiente a incluir el citado testimonio, siendo primordial resaltar que conforme lo enseña el precepto 167 de la misma obra: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)”*, motivo que de inmediato permite comprender que al judicial de conocimiento no le era exigible el decreto oficioso de la declaración echada ahora de menos.

Contrario a lo pretendido por los encartados, las facultades discrecionales que la norma adjetiva otorga al juez de la causa, no están llamadas a suplir o reemplazar la carga probatoria que le corresponde ejercitar a los sujetos procesales dentro de las oportunidades señaladas para dicho fin, tornándose inadmisibles que el extremo convocado, escudándose en los deberes del funcionario, intente subsanar su inercia al no instar la inclusión de las herramientas de convicción que estimaba pertinentes para estructurar su tesis de oposición.

A esta altura, vale la pena recordar la línea que ha defendido la Corte Suprema de Justicia en punto de los débitos que atañen a la parte interesada en cuanto a la demostración de sus afirmaciones dentro del litigio y los límites que en esa materia incumbe al fallador observar: *“(...) esta Corporación ha sostenido que la labor oficiosa no llega hasta el punto de suplir la carga probatoria de las partes, pues ella no desplaza el principio dispositivo que rige los procesos entre particulares y que subsiste en nuestro sistema. Ha considerado la Sala que las facultades oficiosas no pueden interpretarse como un mandato absoluto, dado que no son exigibles cuando la ausencia del medio probatorio se debe a la comprobada incuria o negligencia de la parte, o cuando no se apoyan en trazas serias y fundadas dentro del expediente que permitan considerar de manera plausible su necesidad.”*³⁵.

Adicionalmente, se tiene que, allegado el expediente a esta sede, no se incoó petición de la naturaleza tratada dentro del término de la ejecutoria del auto admisorio de la alzada, como lo manda el artículo 327 del Estatuto Procesal Civil, lo que al tenor de la jurisprudencia reseñada, tampoco era demandable a esta Magistratura.

Así las cosas, se comprueba que el reclamo elevado carece de vocación para prosperar, revelándose que a través suyo los recurrentes están en procura de sanear la pérdida de las oportunidades que

³⁵ CSJ SC592 del 25 de mayo de 2022, reiterada en la STC9361 del 20 de septiembre de 2023

tuvieron para requerir la práctica de pruebas, sin que tal intención pueda ser avalada bajo ningún supuesto por el *ad-quem*.

(iii) Referente a la presunta infracción del artículo 225 del Código General del Proceso, de la manera en que se planteó brota un reparo confuso, desligado de las argumentaciones jurídicas insertas en la providencia recurrida y de los hechos que se discutieron en el proceso, del que a lo sumo puede extractarse una inconformidad nacida en la disparidad de los valores pretendidos en la demanda en el literal a) de la pretensión segunda y lo señalado por el codemandante Amaya Fonseca en cuanto a las modificaciones ulteriores del canon en inicio pactado, tema en el que nada tiene que ver el contenido de la disposición legal invocada.

En efecto, el precepto mencionado limita la eficacia del medio testimonial al señalar que este no puede suplir el escrito cuando la ley lo demanda como solemnidad “*para la existencia o validez de un acto o contrato*”, añadiendo a renglón seguido que tratándose de probar obligaciones originadas en contratos o el correspondiente pago, la ausencia de un documento o principio de prueba escrito, habrá de apreciarse como un indicio grave de su inexistencia.

La simple lectura de la norma, conlleva a entender que el alcance que pretende darle el abogado en el sentido de que “*para probar hechos relacionados con el pago de obligaciones o cumplimiento de contratos (...) es indispensable un “principio de prueba por escrito”*” (Negrillas del texto original), es ajeno al que en realidad detenta, propende por afirmar la vigencia de una tarifa legal, aun cuando es sabido que en el actual esquema procesal impera el sistema de libre apreciación probatoria, actividad sujeta a la ponderación conjunta de los elementos persuasivos “*de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.*”³⁶.

³⁶ Artículo 176 Código General del Proceso

Es decir, en los casos que el ordenamiento prevé un escrito como requisito *ad solemnitatem* para dotar de valor determinado acto o negocio jurídico, la prueba de testigos no puede suplir aquella exigencia y la falta de un cartulario direccionado a acreditar los débitos de los contratantes o la satisfacción de estos, se constituye en indicio en contra de la existencia del acto o contrato, lo cual es muy diferente al entendimiento plasmado por el abogado.

Conviene aludir a la doctrina nacional, que al respecto explica: *“En verdad, se debe resaltar que la norma no señala que para probar obligaciones emanadas de un negocio jurídico o el cumplimiento de ellas, deje ser conducentes la prueba testimonial y se exija únicamente prueba documental escrita, lo que vendría a erigir en solemnes todos los contratos y el modo de extinción de obligaciones llamado pago; en absoluto, la misma es conducente, solo que la ausencia del escrito hace que opere el indicio grave referente a que, salvo prueba contrario, que bien puede ser testimonial, se parte de la base de la inexistencia del acto respectivo”*³⁷.

Al margen de lo anterior, en la medida que en la sentencia se concedió una indemnización inferior a la requerida desde el principio por los pretensores en su demanda, determinación que precisamente se cimentó en la prueba de que había operado una disminución por voluntad de las partes, la desavenencia planteada pierde fuerza ya que el *petitum* se acogió en monto menor al deprecado, dada la realidad develada por los componentes persuasivos.

Costas. Atendiendo a la improsperidad del recurso y a la diligencia desplegada por la parte demandante en esta instancia para defender el fallo a su favor, se condenará en costas en beneficio de esta y en contra de los codemandados, conforme las reglas trazadas por el artículo 365 del C.G.P.

³⁷ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio, Código General del Proceso, Pruebas, Editorial Dupre, 2017, p. 340

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida el 10 de julio de 2024 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, dentro del proceso verbal de responsabilidad civil contractual instaurado por Elsa Gaitán Valencia y José Nelson Amaya Fonseca contra El Gran Boom de la Moda S.A.S. y Mohamad Jamal Mahmoud Zaghouth.

Se **CONDENA** en costas de segunda instancia a la parte demandada en favor de los demandantes, de conformidad con lo indicado.

Se ordena la **DEVOLUCIÓN** del expediente al Juzgado de origen, en el momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Jose Hoover Cardona Montoya
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 5 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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:

9d7bc4d3c87c0d3ab140b48e3ec08a4463a88bf9b939f94d815af9
4e4d403fae

Documento generado en 06/02/2025 09:31:58 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en
la siguiente URL:**

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