TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL/OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR- La ausencia de acreditación de la relación causal entre el acto de perturbación y el daño, rompe necesariamente la estructura de la responsabilidad civil demandada.

HECHOS: Los actores presentaron demanda con pretensión de responsabilidad civil contractual, a fin que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 01 de febrero de 2019, entre Inter Rapidísimo S.A. y la entidad empresarial Coninsa Ramón H. S.A., con ocasión de la perturbación del goce por parte del propietario del inmueble al realizar conductas que limitaron el efectivo uso y goce del inmueble entregado en arrendamiento, situación susceptible de indemnización conforme a lo previsto por el artículo 1982.3 del Código Civil. En sentencia de primera instancia, el Juzgado Vigésimo Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, desestimó las pretensiones de la demanda. Debe la sala analizar si se estructura la responsabilidad civil contractual de la parte demandada.

TESIS: (…) El Tribunal se anticipa a señalar que comparte la conclusión a la que llegó la juez de primera instancia, aunque con unas precisiones adicionales, pues, lo cierto es que la sociedad demandante Inter Rapidísimo S.A., al ejercitar el derecho de acción mediante la demanda gestora del proceso, debió haber cumplido con los deberes que le impone la convención o el vínculo contractual de que se trate, o cuando menos haberse allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, irrumpiendo con ello en una latente orfandad demostrativa, en los términos legal y contractualmente exigidos en el contrato de arrendamiento. Es que no podía soslayar la parte actora que la acción promovida es una evidente derivación del género denominado responsabilidad civil contractual, por ello, la mera alusión en la demanda a que se presentaron unas vías de hecho estructurantes de una justa causa que, a su turno, habilitaron la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, se convierte apenas en una hipótesis que surge del dicho de la misma parte, que no exonera al juzgador de valorar el mérito que establece esa afirmación, es decir, su acreditación e incidencia en el proceso. No se percata la sociedad presuntamente perturbada que ella asumió motu proprio, que los actos constitutivos de perturbación al uso y goce del inmueble arrendado, configuraban de manera automática una justa causa para terminar el contrato (…) Pero ello, solo pone en evidencia la enorme confusión que abruma a la sociedad demandante, al confundir las causales de terminación unilateral automática con "justa causa", con el ejercicio de la acción indemnizatoria de que dispone el arrendatario perturbado, por virtud de lo consagrado en el artículo 1987 del C. C., toda vez que puede ocurrir que existan actos que perturben el uso y goce de la cosa arrendada, sin que se cause un daño real y antijurídico digno de indemnización contractual y, sin que necesariamente eso conlleve a la terminación del contrato de arrendamiento, o viceversa, esto es, que sean de tal magnitud y repetición los actos de perturbación que hagan inviable el uso y goce de la cosa para cuyo objeto o finalidad fue tomada en arrendamiento, caso en el cual no solamente habría derecho a lograr una indemnización, sino que por ahí mismo surgiría una justa causa de terminación unilateral de contrato de arrendamiento por parte del arrendatario. (…) Bajo todo este contexto, la pregunta que encierra el vértice de la presente controversia, responde a lo siguiente ¿qué conducta debe asumir un arrendatario cuando siente que es perturbado de hecho en el goce de la cosa arrendada? A voces de los artículos 1987 y 1988 del Código Civil, es él quien debe accionar contra el tercero perturbador para defender el uso y goce de que es titular, para que cese la perturbación y/o exigir indemnización de todo perjuicio, pues, como lo dispone el primer inciso del art. 1988 ya citado: "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.". Situándonos en las obligaciones del arrendador que, a la postre, es el fundamento genérico y amplísimo de la demanda, la sociedad arrendataria demandante expone dos

acontecimientos producidos durante la ejecución del contrato, constitutivos de perturbación y que afligieron su actividad mercantil: (…) Hurto ocurrido el 01 de octubre de 2020, en el que hombres armados ingresaron a la bodega arrendada y se apropiaron de mercancía y dinero de la empresa. Una sana y natural hermenéutica de este primer hecho narrado, no permite incardinar la posible consumación de un hurto al interior del local comercial, dentro los actos perturbadores como causal indemnizatoria, máxime cuando no existió un comportamiento activo u omisivo de parte de la arrendadora que tipifique un incumplimiento contractual suyo. (…) Por su parte, la arrendadora Coninsa Ramon H. S.A. tampoco se obligó contractualmente a prestar por su cuenta el servicio de custodia y seguridad de las mercancías, haberes y valores dinerarios de sus cajas, bóvedas o cuartos de seguridad, como para atribuirle algún grado de responsabilidad contractual por el hurto, como tampoco se demostró que haya tenido culpa o participación alguna en las quejas del inquilino por el tema de la inseguridad, mismas quejas que hasta el día de hoy no tienen ningún soporte probatorio, como una denuncia o actuación penal. (…) Obstaculización de la entrada a las instalaciones por discusiones con la administración el pasado 30 de diciembre de 2020. Como bien lo anotó la funcionaria de primera instancia, dichas conductas no provinieron de la arrendadora Coninsa Ramón H. S.A. sino que, como el mismo demandante lo señala, todo fue por conducto de la administración provisional ejercida al interior de la copropiedad. Correspondía, entonces, al demandante, demostrar que los hechos perturbadores provinieron de la parte demandada, lo que equivale a demostrar el nexo causal entre las acciones u omisiones hechas por Coninsa Ramón H., como arrendadora frente al daño presentado. (…) Pero, aún que la arrendataria haya sido turbada en el uso y goce del inmueble durante una hora, como en efecto lo fue, cuando menos, debió dar aviso de forma oportuna a la arrendadora Coninsa Ramón H. S.A., con el fin de darle a esta la oportunidad para salir en defensa del goce del arrendatario v. gr., exigiendo que le permitieran el ingreso y exhortando a la administración para abstenerse de incurrir en esas conductas hacia futuro, por modo que, no es que la demandada haya abandonado o desprotegido a la arrendataria, sino que, la comunicación de la perturbación por parte de ésta fue tardía, luego, no hay manera de calificar o atribuir una omisión o negligencia contractual a la entidad empresarial demandada, pues no tuvo la oportunidad de asumir una conducta frente a la misma. (…) entonces, la demanda estaba llamada al fracaso "…todo, como consecuencia de la ausencia de uno de los elementos de la responsabilidad, como es el daño, que en palabras de la H. Corte Suprema: "además de configurar el cuadro axiológico de la pretensión en comentario, definen el esquema de la carga probatoria del demandante, pues es a éste a quien le corresponde demostrar el menoscabo patrimonial o moral (daño) y que éste se originó en la conducta culpable de quien demanda, porque al fin y al cabo la responsabilidad se engasta en una relación jurídica entre dos sujetos: el autor del daño y quien lo padeció…"5 situación ésta que rompe necesariamente la estructura de la responsabilidad civil demandada y, en consecuencia, se margina toda pretensión tendiente a que el demandado sea declarado civilmente y contractualmente responsable, como bien lo entendió la funcionaria.

MP: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
FECHA: 28/10/2026
PROVIDENCIA: SENTENCIA
ACLARACIÓN DE VOTO. M. BENJAMIN DE J. YEPES PUERTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiséis
Proceso:	Verbal
Radicado:	050013103 **022 2022 00007 02**
Demandante:	Inter Rapidísimo S. A.
Demandada:	Coninsa Ramón H. S.A.
Litisconsorte	Construban S.A.S.
Providencia	Sentencia
Tema:	Responsabilidad Civil Contractual. Obligaciones del arrendador. La ausencia de acreditación de la relación causal entre el acto de perturbación y el daño, rompe necesariamente la estructura de la responsabilidad civil demandada.
Decisión:	Confirma sentencia apelada
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

Ingresado al Despacho el expediente, luego de que la Sala Dual resolviera lo relativo al recurso de súplica, confirmando el auto que negó el decreto de pruebas solicitadas en segunda instancia, procede la Sala de Decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del pasado **26 de noviembre de 2024**, mediante la cual el Juzgado Vigésimo Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dirimió la controversia en el proceso verbal instaurado por **Inter Rapidísimo S.A**., en contra de **Coninsa Ramón H. S.A.**, trámite al que fue vinculada la sociedad **Construban S.A.S.** -en calidad de litisconsorte necesario-. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. Antecedentes.

1. Pretensiones.

Los actores presentaron demanda con pretensión de responsabilidad civil contractual, a fin que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día **01 de febrero de 2019**, entre **Inter Rapidísimo S.A.** y la entidad empresarial **Coninsa Ramón H. S.A.**, con ocasión de la perturbación del goce por parte del propietario del inmueble al realizar conductas que limitaron el efectivo uso y goce del inmueble entregado en arrendamiento, situación susceptible de indemnización conforme a lo previsto por el artículo 1982.3 del Código Civil.

En consecuencia, solicita se imponga las siguientes condenas a cargo de **Coninsa Ramón H S.A.S. i)** la cláusula penal prevista en la cláusula décimo sexta del contrato y que asciende a un valor de **$50.275.566**; **ii)** por concepto de **daño emergente** la suma **$46´501.163**; **iii)** la suma de **$93´033.358**, por perjuicio causado "*ante el pago de más dinero por concepto de cánones de arrendamiento ante el incumplimiento de la demandada* ***Coninsa Ramon H S.A.;*** **iv)** "*…la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350´000.000,oo), por el eventual perjuicio que se cause al momento en que el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., expida los oficios de embargo de dineros que reposen en las cuentas bancarias de mi representada, donde el precitado Juzgado ya libró mandamiento de pago, de igual forma decretó y limitó la medida de embargo por la suma ya mencionada tal como obra en el expediente del proceso de demanda ejecutiva de mayor cuantía radicado 11001310300920210015800 impetrada por la sociedad CONSTRUBAN S.A.S., (cesionaria) a quien la demandada CONINSA RAMÓN H S.A., le cedió los derechos litigiosos para que iniciara acción judicial en contra de*

INTER RAPIDÍSIMO S.A.…"; **v)** "*…la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y DOS MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS ($97,032,099), por los perjuicios causados con ocasión a la medida de embargo de cuentas bancarias de mi representada ante la demanda ejecutiva de menor cuantía impetrada por el PARQUE COMERCIAL E INDUSTRIAL CALLE 30 y ordenada por el JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., proceso con radicado 11001400305220210076 20"* y, **vi)** por daño al **Good Will,** situación materializada a través del escándalo público generado a mi representada, afectando su situación negativamente en el mercado, tasada en lo *"…que el despacho determine teniendo en cuenta la actividad, prestigio y trayectoria de la Compañía…".*

Solicita, además, que se indexe el valor de cada uno de los valores referidos en acápite de las pretensiones condenatorias y que sobre las mismas se reconozca el interés moratorio causado *"desde el momento mismo de los hechos generadores del perjuicio hasta el momento real y efectivo del pago de la obligación"*.

2. Fundamentos de hecho.

Se compendian de la siguiente manera:

Que entre la Sociedad **Coninsa Ramón H. S.A.**, e **Inter Rapidísimo S.A.**, el día **1 de febrero del año 2019**, se suscribió un contrato de arrendamiento mediante el cual se concedía el uso y goce de dos (2) Bodegas y un (1) local comercial, en la ciudad de Barranquilla Atlántico, en donde la empresa de mensajería daría apertura al principal establecimiento de comercio en esa

ciudad. Se pactó un canon mensual por la suma de **$15.000.000,** por una vigencia de 36 meses.

Que, en vigencia de la relación contractual de arrendamiento, se empezaron a presentar una serie de afectaciones al desarrollo del contrato, a saber: *se presentó una situación de seguridad en la cual al área inmobiliaria y por omisión del personal de la misma se generó un hurto en el predio arrendado a mi representada"*, de igual manera *"…la situación más grave presentada, se originó el día 30 de diciembre de 2020, fecha en la cual se impidió de manera total el uso y goce del inmueble arrendado, esto ante las acciones de hecho generadas por los señores de CONSTRUBAN S.A.S., aduciéndose como presuntos administradores de la propiedad, así como propietarios del inmueble…".*

Narra que, **Construban S.A.S.** le manifestó que *"acudieron a las vías de hecho"*, ya que la situación obedeció a presuntos hechos generados por **Inter Rapidísimo S.A**., en los cuales supuestamente habían afectado la propiedad, pues, *"…unos empleados se habían quitado la camiseta y estaban realizando juegos obscenos y, por otro lado, que un camión nuestro al parecer habla rayado una pared…".*

Lo anterior, generó una *"…afectación a todo el desarrollo logístico en la región caribe y nacional, pues es de indicar que el ejercicio de transporte está supeditado al cumplimiento de cronogramas que permitan la sinergia entre todos los procesos logísticos nacionales, evidencia de lo anterior es el material fílmico y fotográfico que se adjunta en el cual se logra demostrar el impedimento del acceso al inmueble arrendado",* terminando de

afectar el servicio público postal, la constante amenaza de impedir nuevamente el ingreso al inmueble por parte de los colaboradores, vehículos y los clientes, "*…quienes se llevaron una mala imagen de la Compañía tal como se observa en el material audiovisual aportado como prueba…".*

Toda esta situación fue puesta en conocimiento de **Coninsa Ramón H. S.A.S.** -en calidad de arrendadora-, quien respondió que *"…las situaciones presentadas fueron generadas por un tercero y que no deriva de ellos ninguna responsabilidad, exhortando a mi representada a comunicarse con ese tercero a fin de resolver las situaciones presentadas, desconociendo así sus obligaciones contractuales y su responsabilidad como arrendador, simplemente haciendo caso omiso…"* Ello condujo a que **Inter Rapidísimo S.A.** anunciara a la arrendadora la terminación unilateral del contrato con justa causa, la cual fue notificada a la demandada el día 29 de enero de 2021, no sin antes haber cumplido con todas sus obligaciones.

Posteriormente, la demandada **Coninsa Ramón H. S.A.S.**, cedió derechos litigiosos a la sociedad **Construban S.A.S.**, para que iniciara acción judicial en contra de **Inter Rapidísimo S.A.**, ante un supuesto incumplimiento contractual, del cual se radicó demanda ejecutiva de mayor cuantía que se tramita en el **Juzgado Noveno Civil Del Circuito De Bogotá D.C.,** bajo el radicado 11001310300920210015800, en el que se libró mandamiento de pago y se decretó el embargo solicitado, dicha medida cautelar *"…causó y sigue causando un perjuicio a la Compañía toda vez que fue embargada la suma antes dicha por parte del BANCO BBVA y otros posibles descuentos en otros bancos aun no confirmados, sin la existencia de un justo título y*

mucho menos de una obligación clara, expresa y exigible, afectando el pago de nómina de empleados y proveedores, por ende nuestro flujo normal de caja siendo que prestamos un servicio público de mensajería…".

3. Actuación procesal.

La demanda correspondió por reparto al Juzgado **Vigésimo Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, Despacho que, mediante auto calendado el **07 de febrero de 2022** (cfr. pdf. 08), procedió a admitirla ordenando la notificación a la parte demandada.

La sociedad **Coninsa Ramón H. S.A.S.,** llegó al proceso oponiéndose a las pretensiones de la demanda, si bien reconoció la celebración del contrato de arrendamiento de local comercial que detalla la parte demandante, aduce no constarle que ese haya sido el principal establecimiento de comercio en la ciudad de Barranquilla-Atlántico.

De igual manera, recalca que la parte demandante, de forma unilateral, sin autorización alguna, abandonó el inmueble en el mes de febrero de 2021, "…*terminando el contrato de forma anticipada, cancelando sólo el canon de ese mes y dejando de pagar los demás cánones de arrendamiento hasta el vencimiento, o en su defecto haber cancelado la penalización pactada por terminación sin justa causa (valor de tres meses) …".*

Aduce, que solo fungió como arrendadora, mas no es la propietaria ni administradora de los inmuebles entregados en arriendo, como tampoco fue la determinadora ni actora material

de algún tipo de violación, por lo que *"…si existieron comportamientos violatorios por parte de la administración y copropiedad del Parque Comercial e Industrial de la Calle 30 corresponden netamente a colaboradores de CONSTRUBAN quienes fungen en calidad de propietarios y administradores del citado parque industrial, ajenos todos a voluntades y determinaciones de CONINSA RAMON H. S.A.…".*

En lo que respecta a turbaciones que pudiera haber sufrido el arrendatario, sólo la inmobiliaria conoció de los hechos acaecidos el día 30 de diciembre de 2020 y que no en el mismo instante, como tampoco en el mismo día, conocimiento que tuvo sólo semanas después de forma escrita y frente a lo cual se le mencionó que ello no era justa causa para la terminación del contrato.

De este modo, señala, entonces, que la sociedad demandante *"…NO CUMPLIÓ CON SUS OBLIGACIONES, terminó unilateralmente el Contrato de Arrendamiento, abandonó el inmueble en el mes de febrero de 2021, pagó canon de arrendamiento sólo hasta ese mes, no canceló los cánones de arrendamiento faltantes hasta la fecha de vencimiento del contrato, no canceló las cuotas de administración que adeudaba a la copropiedad y no canceló la indemnización por terminación anticipada del referido Contrato siendo necesario que la inmobiliaria cediera oportunamente el Contrato de Administración-Mandato a CONSTRUBAN S.A.S. propietarios de las bodegas para que fueran ellos quienes directamente en proceso judicial ejecutivo cobraran los saldos anteriores, el cual cursa en la fecha en el Juzgado Noveno (9°) Civil del Circuito de Bogotá D.C. bajo el*

Radicado No. 11001310300920210015800 Por lo anterior No es cierto que este la parte demandante a paz y salvo".

Se opuso a las pretensiones de la demanda, objetó el juramento estimatorio y, formuló un grupo de excepciones que se dio en llamar: **i)** ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones; **ii)** pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto; **iii)** no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios; **iv)** confusión y mala fe del demandante; **v)** cobro de lo no debido.

3.1. Integración del contradictorio.

En virtud de la cesión del contrato de arrendamiento objeto de litis realizada el pasado **01 de abril de 2021**, por **Coninsa Ramón H. S.A.S.** a la sociedad **Construban S.A.S.**, la funcionaria de primer grado, mediante auto del pasado **31 de mayo de 2023** (cfr. pdf. 036), dispuso la citación de la sociedad **Construban S.A.S.,** como litisconsorte necesario por pasiva. Dicha entidad, pese a estar notificada de su integración, no se pronunció frente a la misma.

4. La sentencia apelada.

La señora Juez de primera instancia dictó sentencia el pasado 26 de noviembre de 2024, en la que desestimó las pretensiones de la demanda.

Luego de una semblanza de los hechos y pretensiones, el juez comenzó por estudiar los elementos de la responsabilidad contractual de cara al contrato de arrendamiento y sus

vicisitudes, conforme lo normado en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio, para luego señalar que el problema jurídico se centraba en establecer si existía incumplimiento contractual de **Coninsa Ramón H. S.A.**, respecto del contrato de arrendamiento **CA1001000** suscrito el **01 de febrero de 2019** y si es extensible ese incumplimiento a **Construban S.A.S.**, como cesionario de **Coninsa Ramón H. S.A.** en aquel contrato. Agregó, que debía indagarse por el allanamiento a cumplir por parte de la sociedad demandante y, por ahí mismo, los efectos de la terminación unilateral y desocupación de los bienes inmuebles.

Confrontó, entonces, las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento con las vías de hecho que narra el demandante perturbaron el uso y goce del inmueble destinado a local comercial, para de hí poder deducir si existió realmente una obstaculización en el desarrollo del objeto social para el cual fue tomado el inmueble en arrendamiento. De este modo, anotó la funcionaria que las situaciones presentadas al interior de la copropiedad, al no permitirse por corto tiempo el ingreso de los trabajadores ni de los vehículos, le fue ajena a la arrendadora **Coninsa Ramón H.**, pues la verdad es que provino de rencillas entre algunos trabajadores de la sociedad demandante con la administración. Recalcó que, en todo caso, a falta de prueba en contrario, el bloqueo tuvo una duración de un par de horas y fue solucionada por la propia parte demandante.

En ese mismo sentido, indicó que el hurto ocurrido al interior de las instalaciones tuvo venero en acciones desarrolladas por terceros, personas sobre las cuales el arrendador no tenía ningún poder, por lo que no estaba en posibilidad de impedir que sucediera dicho hurto y, por ende, no

puede vincularse ese hecho como una obligación del arrendador para liberar del deber de seguridad al arrendatario, de modo que, ante la decisión unilateral del terminar el contrato de arrendamiento, la repuesta del arrendador fue la adecuada, al tratar de mediar con la administración y, posteriormente, ejercer el cobro de lo adeudado por el arrendatario, incluyendo la cuota de administración, pues así se pactó en el contrato de arrendamiento.

Por consiguiente *"…no desligaba al arrendatario de cumplir con sus obligaciones, respecto de su arrendador, máxime, al tratarse de acciones que no le son extensibles, los actos de perturbación en modo alguno pueden imputarse al arrendador en la medida en que fueron exteriorizados por terceros, sobre los que no concurría la posibilidad de vedar y, ante la cesión del contrato de arrendamiento, de Coninsa a Construban en su posición de arrendador cuya notificación fue aceptada por Inter Rapidísimo, es decir, le era oponible, sin embargo no elevó pretensión alguna frente a dicho propietario, en ese momento que el Despacho hizo el control de legalidad, era el momento de haber reformado la demanda, si consideraba y haber incluido súplicas si consideraba que Construban era el que debía responder frente a alguna situación en particular de las indicadas en el libelo genitor…".*

Agregó, que si bien Construban S.A. recuperó el bien desde el 21 de febrero de 2021, luego, no podía cobrar cánones posteriores, sino, a lo sumo, la penalidad pactada en el contrato, pero ese era un tema del proceso ejecutivo del que carecía de competencia para revisar decisiones judiciales proferidas en otro tipo de procesos y frente a los cuales ya existía efecto de cosa juzgada.

5. De la apelación.

Contra lo decidido se alzó la parte demandante para solicitar la revocatoria de la sentencia, en los términos que a continuación se compendian:

Enfatiza, que quedaron demostradas las acciones de paralización e "*impedimento de la entrada a la copropiedad* ***por una hora****",* hecho confesado por el representante legal de Construban en la audiencia de fecha 11 de agosto de 2023, surtida ante el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bogotá, en proceso identificado con radicado No. 110013103009-2021-00158-00 que obra como prueba trasladada, de modo que *"al encontrarse probada turbación al uso y goce pacifico de los bienes inmuebles arrendados, no por un tercero como pretendieron hacer creer a lo largo del proceso, sino por el mismo propietario CONSTRUBAN S.A.S., quien funge como parte contractual del contrato de arrendamiento celebrado, al encontrarse demostrado la ejecución de una de las causales de terminación directamente ordenada por el propietario de los inmuebles arrendados …".*

Remite a la cláusula Trigésima Cuarta del contrato, para advertir que es clara la manifestación de la inexistencia de una cuota de administración para el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, esto es, el 1 de febrero de 2019, sin embargo, según lo declarado por la representante legal de **Construban**, para ese momento la arrendadora **Coninsa Ramón H. S.A.S**, tenía información referida con la causación de una cuota de administración para los inmuebles cuando eran arrendados y se abstuvo de concretarla en el contrato redactando *"….una disposición contraria, muestra clara y fehaciente no solo*

de una falta a la verdad, que deberá ser juzgada y acarreará las sanciones penales y/o disciplinarias correspondientes, sino que dicho actuar hace incurrir en error a mi prohijada quien conforme a tal indicación estuvo a espera de una notificación de constitución de administración de propiedad horizontal y cuota de administración que nunca llegó, y posteriormente quiso ser cobrada de forma retroactiva…".

Resalta que **Construban S.A.**, quien se muestra como arrendador y propietario, efectúa todos los actos relacionados con la administración, *"…haciendo parte de la relación contractual suscrita, por lo cual no es procedente y/o acertado el argumento del Despacho que excluye la responsabilidad de los demandados respecto a las cuotas de administración por presuntamente ejercerse actos que recaen en terceros ajenos al proceso, ratificando el incumplimiento contractual y fungiendo como sustento de las afectaciones que devienen de este…"*

Reitera, así mismo, las vías de hecho comprobadas dentro del proceso en fecha 30 de diciembre de 2020, sumado a los múltiples incumplimientos a lo largo de la relación comercial pactada en los que fue desamparada la arrendataria por Coninsa Ramón H. -en calidad de arrendadora-, Construban S.A. -como propietario-, según lo plasmado en el contrato celebrado, situaciones que habilitaban *"…la terminación del contrato de arrendamiento con justa causa, tal como se surtió, lo cual no constituye un actuar arbitrario, caprichoso o impulsivo; incomprendiéndose que otros abusos e incumplimientos deben padecerse para que se estime susceptible de un incumplimiento en el caso de marras…"*

Recalca, que la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento en fecha 07 de enero de 2021, está justificado en la naturaleza del servicio público esencial y ante los "*reiterativos incumplimientos por parte de los demandados, debía buscar un lugar donde continuar su operación previo a su movilización y esto no es constitutivo de un incumplimiento contractual por parte de INTER RAPIDÍSIMO S.A., mucho menos catalogarlo como un lapso intempestivo, irrazonable e imprudente como lo señaló la Juez…*".

Sostiene, que la sentencia valoró de forma indebida el correo electrónico proveniente de la propietaria y administradora, donde reconoce que las vías de hecho fueron obra suya, además, tampoco se valoró el incumplimiento a la obligación contractual plasmada en el numeral 4 del parágrafo 3 de la cláusula décima quinta, que obligaba entregar copia del reglamento de la copropiedad.

Culmina señalando que la sentencia aprecia erradamente la normatividad aplicable al caso, al otorgarle un sentido distinto a la obligación del arrendador establecida en el artículo 1982.3 del Código Civil, referida a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del bien, desprotegiendo al arrendatario *"…ante las evidentes infracciones legales y contractuales realizadas por la parte demandada, las cuales dieron lugar a la terminación del contrato y fungen como fundamento de los perjuicios relacionados dentro del escrito de demanda y demostrados por en el acervo probatorio obrante en el plenario…"*.

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que

sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

II. Consideraciones

1. Presupuestos procesales.

El Tribunal se ocupa, en primer lugar, de verificar que el trámite del proceso haya corrido conforme con los cánones legales, de tal suerte que no haya vicio capaz de invalidar lo actuado. Examinado el expediente, no se encontró tal fenómeno. Así mismo, se anota que los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia de mérito se hallan reunidos y se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar su tesis dentro del término de sustentación y traslado del recurso de apelación.

2. La responsabilidad civil demandada.

La responsabilidad civil supone la relación de al menos dos sujetos, uno de los cuales ha sufrido el daño y el otro lo ha causado, significando con ello, que la consecuencia jurídica de esa relación de hecho es la responsabilidad civil, que se traduce en la obligación del autor del daño de reparar el perjuicio que ha ocasionado, derivado de determinado hecho o conducta suya, por lo tanto, esta responsabilidad se resuelve en una obligación de reparación.

Atendiendo las anteriores precisiones, el derecho positivo recogió esos fundamentos y clasificó la responsabilidad desde diversos ángulos, siendo trascedente para el caso bajo cuerda o

estudio la siguiente: **i)** si las partes no están ligadas por contrato alguno, pero por distintas causas o razones es llamada por la Ley a reparar los daños sufridos por la otra, la obligación civil de reparar es extracontractual (arts. 2341 a 2358 del C.C) y, **ii)** si las partes están vinculadas por el lazo de un contrato y **en virtud del incumplimiento de las prestaciones derivadas del mismo se causan daños, la obligación civil de reparar es la contractual** (arts. 1602 a 1617 del C.C.)

3. Del contrato de arrendamiento.

Genéricamente (también para el caso comercial), el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y, la otra, a pagar por este goce una remuneración llamada canon, así se desprende del tenor del artículo 1973 del C.C, misma definición que acoge la ley de arrendamiento de vivienda urbana (820 de 2003), que su tenor dice: *"**ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN**. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a **conceder el goce de un inmueble** urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado"*.

Al igual que ocurre en la mayoría de los contratos, en el de arrendamiento, surgen obligaciones para los contratantes, durante el *iter* contractual, esto es, antes de suscribirse (obligaciones precontractuales), durante su ejecución (obligaciones contractuales) y después de haberse terminado (obligaciones pos-contractuales). Así, como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del C.C., la entrega al

arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; como también, para la hipótesis que aquí interesa, a librar al **arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo,** contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. si *"…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…".*

En este sentido, el sistema jurídico confiere el derecho al tenedor del inmueble a título de arrendamiento de un local comercial, para solicitar que no se le turbe su ejercicio, o evitar que se le **despoje de él**, fines para los cuales solicitará la indemnización y que se le libre de lo que obstaculice el ejercicio de su actividad mercantil. A voces de la Corte Suprema de Justicia *"…la perturbación reparable se presenta porque se incumple* ***cualquiera de las obligaciones relacionadas con el goce de la cosa por parte del arrendador****. Ya sea por no mantener en estado idóneo el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio;* ***o por negarse injustificadamente a renovar el contrato de arrendamiento. También, aunque provenga de un tercero, cuando la turbación pudo ser evitada por aquél****…"*[1]

Nótese cómo la norma alude al verbo rector ***"turbación",*** es decir, es tan amplia, que puede involucrar como objeto de la controversia no solo todo asunto que signifique alteración, obstáculo o entrabamiento del libre ejercicio de la tenencia del local y, por repercusión, de la actividad empresarial ejercida en

[1] CSJ. SC2500-2021. Sentencia del 23 de junio de 2021. **Radicación n° 08001-31-03-010-2013-00168-01.**

el local arrendado, sino también la terminación abrupta e injustificada del contrato de arrendamiento en desmedro del derecho de renovación que podría eventualmente cobijar al empresario.

Al respecto, explica, entonces, el Alto Corporado:

4.3.2.2. ***El alcance del derecho a gozar la cosa arrendada*** *es omnicomprensivo de los distintos elementos que permiten que el establecimiento de comercio desarrolle la función a la que sirve.* ***La protección legal de este derecho va más allá de garantizar el disfrute del espacio físico y se amplía a todos los intangibles agregados al inmueble, que contribuyen a mejorar el propósito de la empresa y, con mayor razón, cuando no está aislado el bien arrendado, sino formando parte de un conjunto arquitectónico, propiedad horizontal o bienes comunes.***

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

(i) Unas, previstas en los numerales 2° y ***3°*** *del artículo 1982 del Código Civil. La primera, manda preservar y sostener la cosa arrendada "en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada"; esto es, del buen funcionamiento del establecimiento de comercio.* ***La segunda, dispone "librar***

al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce" del bien.

Por un lado, debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada. ***Por el otro, debe repeler todo acto externo que pueda alterar, ora transitoria, ya definitivamente el goce pacífico del negocio.***[2]

4. La arrendadora Coninsa Ramón H. S.A. obró como mandataria sin representación.

Desde ya debe hacerse precisión que la demandada **Coninsa Ramón H.**, desde un comienzo y durante toda la relación arrendaticia, siempre actuó como arrendadora directa y autónoma frente a **Inter Rapidísimo SAS**, ya que en el contrato de arrendamiento por escrito nunca evocó que estuviera cumpliendo un mandato a nombre del propietario del local comercial que arrendó, esto es, no manifestó estar actuando a nombre de **Construbán S.A.S.**, máxime cuando el contrato de mandato se rotuló como *"CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN – MANDATO"*, sin que se haya exigido por el mandante al mandatario que debía celebrar los contratos de arrendamiento en representación de la propietaria **Construban S.A.S.**, razón por la cual **Coninsa Ramón H. S.A.**, siempre se autoproclamó y actuó como la arrendadora. Si bien se indica en el encabezado del contrato que el propietario de los inmuebles era **Construban**

[2] *Ib.*

S.A.S., en ninguna de las 37 cláusulas del contrato se menciona que la **arrendadora esté actuando en nombre o representación de la propietaria**, quien no hizo parte de dicho contrato y, por consiguiente, deberá ser tomada en cuenta como un simple tercero en la relación surgida entre arrendador y arrendataria.

Cabe recordar cómo la Sala de Casación Civil de la CSJ en la **SC3890-2021**[3], se refirió a los efectos jurídicos del mandato sin representación en los siguientes términos.

> *"Precisamente el artículo 2177 del Código Civil, al edificar el mandato oculto, autoriza al mandatario para que, en el ejercicio de su cargo, contrate a su propio nombre o al del mandante; no obstante, si contrata a su propio nombre pero por cuenta del mandante, en el caso, no obliga respecto de terceros al comitente, emergiendo con vigor un mandato sin representación; denominado mandato oculto, caracterizado porque el enviado no descubre ni exterioriza ante los terceros o destinatarios de la voluntad, de que actúa en nombre de otro;* ***sin que surjan vínculos jurídicos entre mandante y terceros, sino entre mandatario y terceros****; pero sin perjuicio, eso sí, de las relaciones personales entre mandante y mandatario.*
>
> *Por consiguiente, a la par de la relación jurídica externa entre mandatario y tercero,* ***existe una relación sustancial y subyacente de carácter interno y aislada, ajena al tercero, donde el mandatario actúa por cuenta y a riesgo del mandante.*** *Para ser más precisos, el tercero que contrata con el mandatario o enviado, y que actúa por sí, sin*

[3] CSJ. Sentencia del 15 de septiembre de 2021. Radicación 11001-31-03-043-2015-00629-01.

exteriorizar la representación de otro, es ajeno del todo al convenio privado entre mandante y mandatario porque el mandatario disimula su calidad de tal, ante el tercero, actuando en su propio nombre.

En el mandato oculto, por tanto, como el mandatario obra en nombre propio, al estar hermética y velada la representación del dominus contenida en la relación subyacente, también conocida como contemplatio domini4, se requiere de un nuevo acto que traslade el derecho al dominus oculto o a quien éste designe. En términos generales, ha explicado la Sala:

"El ***mandato oculto o sin representación consiste en que el mandatario contrata a nombre propio*** *y, en consecuencia, no obliga al mandante frente a terceros (art. 2177 C.C.). O, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, "el carácter del mandato no representativo estriba en que, anteriormente, entre mandante y mandatario existe por hipótesis un contrato de mandato civil o mercantil llamado a gobernarse por sus propias reglas, mientras que* ***en el plano exterior no se da esa percepción jurídica del mandato pues la representación - se repite - no existe ya que el mandatario obra en su propio nombre, no en el de su mandante****".*

Tampoco es cierto, como lo sostiene erradamente la parte demandante, que **Construban S.A.S.**, quien al parecer administra la Propiedad Horizontal, con sus actuaciones, al ser propietario de las dos bodegas y el local comercial que tiene tomado en arriendo **Inter Rapidísimo SAS**, pueda ser considerado también arrendador responsable de los perjuicios

que reclama por las perturbaciones ocasionadas en el goce de los inmuebles arrendados, pues también la PH actúa como un tercero, ya que no fue con ella con quien se contrató el arrendamiento, sin que se desconozca que frente a las perturbaciones que se hayan podido presentar era deber y obligación de la arrendadora **Coninsa Ramón H.** entrar a proteger al arrendatario, siempre y cuando las hubiere conocido y asumido una conducta pasiva u omisiva al respecto, pero eso nunca fue lo ocurrido aquí, como más adelante se explicará.

5. Planteamiento del caso.

Bien, en la labor de imputar responsabilidad contractual, no existe la menor duda de que la sociedad actora **Inter Rapidísimo S.A.S.** pretende deducirla en contra de la arrendadora **Coninsa Ramon H. S.A.**, por los daños y perjuicios generados con ocasión de las perturbaciones de hecho asociadas a un hurto en el local arrendado ocurrido el **01 de octubre de 2020** y, el bloqueo en la entrada de la copropiedad, el día **30 de diciembre de 2020**, fecha en la cual se impidió de manera total el uso y goce del inmueble arrendado por parte de la sociedad **Construban S.A.**, esta última, en calidad de propietaria del local comercial y, a la vez, administradora de la copropiedad comercial del que hace parte aquel inmueble, actos que conllevan un incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la arrendadora, en los cuales apoya que la terminación unilateral del contrato por parte suya se hizo con justa causa.

Del análisis de la providencia de primer grado que desestimó las súplicas del escrito introductor de la demanda, refulge que la razón fundamental que la sustenta, radica en que, si bien

existieron vías de hecho que perturbaron el uso y goce del local comercial, perturbaciones que solo fueron durante un corto periodo de tiempo, de poco más de una hora, actos que, no obstante, fueron perpetrados por **un tercero,** es decir, fueron ajenos a la entonces arrendadora **Coninsa Ramón H. S.A.S.,** quien cumplió su obligación, al servir de mediador entre los protagonistas tras los incidentes ocurridos; por consiguiente, no le cabía ninguna responsabilidad contractual a la demandada.

De ahí que la sociedad demandante **Inter Rapidísimo S.A.S.** encamine su censura a señalar que las vías de hecho quedaron comprobadas dentro del proceso, quedando desamparada por **Coninsa Ramón H**. **S.A.S.,** en calidad de arrendadora, con el agravante que tales acciones no provinieron de un tercero, como lo dice la sentencia, si no de parte de **Construban S.A.**, quien, era propietaria del local y efectuó todos los actos desde la administración, además, hace parte de la relación contractual, por lo cual no era procedente excluirla de responsabilidad, todo lo cual, en su sentir, habilitaba la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, al mediar una justa causa para ello.

6. Caso concreto.

El Tribunal se anticipa a señalar que comparte la conclusión a la que llegó la juez de primera instancia, aunque con unas precisiones adicionales, pues, lo cierto es que la sociedad demandante **Inter Rapidísimo S.A.**, al ejercitar el derecho de acción mediante la demanda gestora del proceso, **debió haber cumplido con los deberes que le impone la convención o el vínculo contractual de que se trate**, o cuando

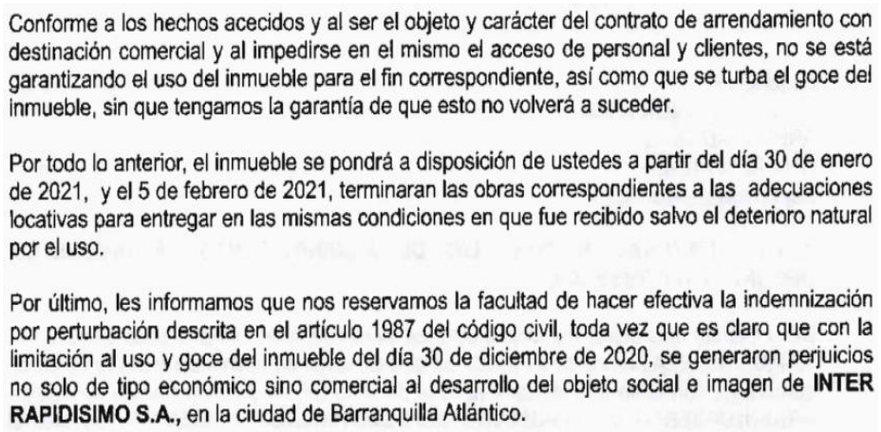
menos haberse allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, irrumpiendo con ello en una latente orfandad demostrativa, en los términos legal y contractualmente exigidos en el contrato de arrendamiento.

Es que no podía soslayar la parte actora que la acción promovida es **una evidente derivación del género denominado responsabilidad civil contractual**, por ello, la mera alusión en la demanda a que se presentaron unas vías de hecho estructurantes de una **justa causa** que, a su turno, habilitaron la **terminación unilateral del contrato** de arrendamiento, se convierte apenas en una hipótesis que surge del dicho de la misma parte, que no exonera al juzgador de valorar el mérito que establece esa afirmación, es decir, **su acreditación e incidencia en el proceso**.

No se percata la sociedad presuntamente perturbada que ella asumió *motu proprio,* que los actos constitutivos de perturbación al uso y goce del inmueble arrendado, configuraban de manera automática una justa causa para terminar el contrato y así lo expresó a su arrendadora en misiva del pasado 21 de enero de 2021 (cfr. p. 070 pdf. 03):

> Que como se informó en comunicación de fecha 12 de enero de 2021, y habiendo pasado un tiempo prudencial sin respuesta alguna de parte de ustedes, mi representada ha logrado determinar que las actuaciones y omisiones generadas por los propietarios del inmueble y el arrendador derivada entre otras, de los hechos presentados el día 30 de Diciembre de 2020, en los cuales mediante vías de hecho se impidió el acceso de nuestro personal y clientes a los locales comerciales arrendados, no contar con una administración que garantice que estos no se presenten, además de que no cuentan con una empresa de seguridad privada habilitada legalmente, por lo que como fue de su conocimiento ingresaron delincuentes poniendo en riesgo a nuestro personal y hurtando dinero de nuestras cajas, sin que a la fecha hayan tomado medida alguna para evitar este tipo de situaciones.
>
> Así las cosas, las circunstancias esbozadas claramente limitan el efectivo uso y goce del inmueble, aún más cuando este tiene un fin de carácter comercial ligado directamente con nuestro objeto social, quedado así gravemente lesionado el objeto del contrato, impidiendo el desarrollo normal del mismo.
>
> En consecuencia, se ha configurado una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, por cuanto se vislumbra serios incumplimientos a las obligaciones del arrendador, descritas en el artículo 1982 del Código Civil que indica lo siguiente:

(…)



Conforme a los hechos acecidos y al ser el objeto y carácter del contrato de arrendamiento con destinación comercial y al impedirse en el mismo el acceso de personal y clientes, no se está garantizando el uso del inmueble para el fin correspondiente, así como que se turba el goce del inmueble, sin que tengamos la garantía de que esto no volverá a suceder.

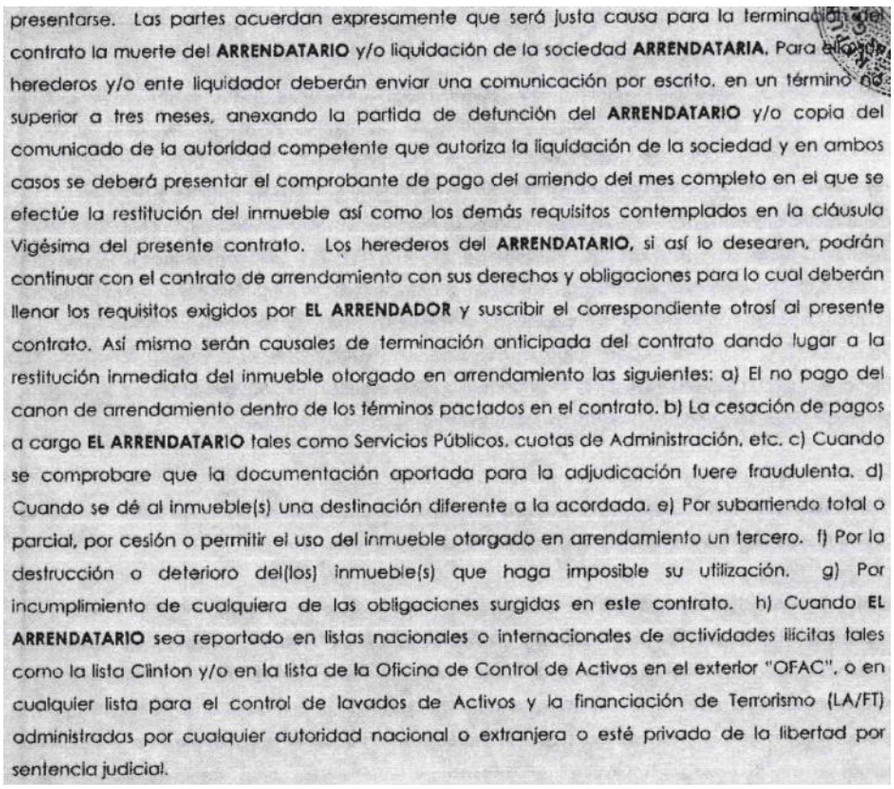
Por todo lo anterior, el inmueble se pondrá a disposición de ustedes a partir del día 30 de enero de 2021, y el 5 de febrero de 2021, terminaran las obras correspondientes a las adecuaciones locativas para entregar en las mismas condiciones en que fue recibido salvo el deterioro natural por el uso.

Por último, les informamos que nos reservamos la facultad de hacer efectiva la indemnización por perturbación descrita en el artículo 1987 del código civil, toda vez que es claro que con la limitación al uso y goce del inmueble del día 30 de diciembre de 2020, se generaron perjuicios no solo de tipo económico sino comercial al desarrollo del objeto social e imagen de **INTER RAPIDISIMO S.A.**, en la ciudad de Barranquilla Atlántico.

Pero ello, solo pone en evidencia la enorme confusión que abruma a la sociedad demandante, al confundir **las causales de terminación unilateral automática con *"justa causa"***, con el ejercicio de la acción indemnizatoria de que dispone el arrendatario perturbado, por virtud de lo consagrado en el artículo 1987 del C. C., toda vez que puede ocurrir que existan actos que perturben el uso y goce de la cosa arrendada, sin que se cause un daño real y antijurídico digno de indemnización contractual y, sin que necesariamente eso conlleve a la terminación del contrato de arrendamiento, o viceversa, esto es, que sean de tal magnitud y repetición los actos de perturbación que hagan inviable el uso y goce de la cosa para cuyo objeto o finalidad fue tomada en arrendamiento, caso en el cual no solamente habría derecho a lograr una indemnización, sino que por ahí mismo surgiría una justa causa de terminación unilateral de contrato de arrendamiento por parte del arrendatario.

Es que la sentencia debe proteger también la intangibilidad de los intereses que en su momento las partes entendieron regularían la relación jurídica que libremente quisieron celebrar y, como expresión de esa autonomía privada, el clausulado del contrato contempló el supuesto fáctico en virtud del cual se

originaba la facultad en el contratante para declarar la **terminación unilateral** sobre lo que las partes entendieron **constituía una justa causa**, amén de no ser forzosa la declaración judicial de la misma, conforme lo consagró la cláusula octava del contrato de arrendamiento:



presentarse. Las partes acuerdan expresamente que será justa causa para la terminación del contrato la muerte del **ARRENDATARIO** y/o liquidación de la sociedad **ARRENDATARIA**. Para el caso, herederos y/o ente liquidador deberán enviar una comunicación por escrito, en un término no superior a tres meses, anexando la partida de defunción del **ARRENDATARIO** y/o copia del comunicado de la autoridad competente que autoriza la liquidación de la sociedad y en ambos casos se deberá presentar el comprobante de pago del arriendo del mes completo en el que se efectúe la restitución del inmueble así como los demás requisitos contemplados en la cláusula Vigésima del presente contrato. Los herederos del **ARRENDATARIO**, si así lo desearen, podrán continuar con el contrato de arrendamiento con sus derechos y obligaciones para lo cual deberán llenar los requisitos exigidos por **EL ARRENDADOR** y suscribir el correspondiente otrosí al presente contrato. Así mismo serán causales de terminación anticipada del contrato dando lugar a la restitución inmediata del inmueble otorgado en arrendamiento las siguientes: a) El no pago del canon de arrendamiento dentro de los términos pactados en el contrato. b) La cesación de pagos a cargo **EL ARRENDATARIO** tales como Servicios Públicos, cuotas de Administración, etc. c) Cuando se comprobare que la documentación aportada para la adjudicación fuere fraudulenta. d) Cuando se dé al inmueble(s) una destinación diferente a la acordada. e) Por subarriendo total o parcial, por cesión o permitir el uso del inmueble otorgado en arrendamiento un tercero. f) Por la destrucción o deterioro del(los) inmueble(s) que haga imposible su utilización. g) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones surgidas en este contrato. h) Cuando **EL ARRENDATARIO** sea reportado en listas nacionales o internacionales de actividades ilícitas tales como la lista Clinton y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el exterior "OFAC", o en cualquier lista para el control de lavados de Activos y la financiación de Terrorismo (LA/FT) administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera o esté privado de la libertad por sentencia judicial.

Por un lado, fue bajo la ley misma del contrato que las partes contractuales tipificaron la *"justa causa"* que produciría la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, siendo ese un supuesto contractual que es por completo válido y eficaz y, por ende, avalado por el derecho para fulminar el contrato por una de las partes. No obstante, tampoco se podría descartar que de convertirse las perturbaciones al uso y goce de la cosa arrendada por parte de un tercero, donde cabe el rótulo de propietario no arrendador, eso también podría conllevar una justa causa de terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, sin perder de vista que esa perturbación debe ser

permanente y que no eventual, hasta el punto que haga inviable el uso y goce de la cosa arrendada, como la misma Sala Civil de la Corte arriba citada lo expresó.

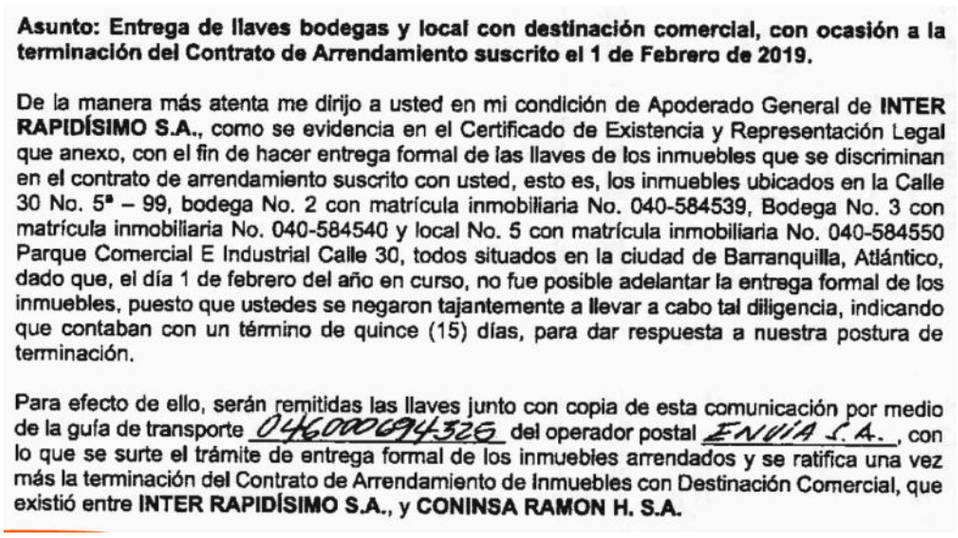
En este caso, evidentemente, no fue aquella hipótesis la que la sociedad demandante pretendió. La contienda **no gravita** sobre la operancia de una causal que el contratante utilizara para ultimar unilateralmente el contrato de arrendamiento o, del preaviso dentro vencimiento del término inicial, de sus prórrogas con la debida antelación legal, ora sobre la vulneración del derecho de renovación, como tampoco gira en torno a demostrar, el origen y efecto jurídico de ese inequívoco designio unilateral de anonadar la fuerza obligatoria del contrato, como para entrar a constatar la validez de su extinción.

Tan cierto es lo anterior, que en la misma misiva del pasado **21 de enero de 2021**, donde detalla lo que considera la configuración de una justa causa de terminación del contrato, la sociedad **Inter Rapidísimo S.A.** menciona que se reserva la facultad de **hacer efectiva la indemnización descrita en el artículo 1987 del Código Civil:**

> Por último, les informamos que nos reservamos la facultad de hacer efectiva la indemnización por perturbación descrita en el artículo 1987 del código civil, toda vez que es claro que con la limitación al uso y goce del inmueble del día 30 de diciembre de 2020, se generaron perjuicios no solo de tipo económico sino comercial al desarrollo del objeto social e imagen de **INTER RAPIDISIMO S.A.**, en la ciudad de Barranquilla Atlántico.

No obstante, antes de proceder de esa manera, realizó estimaciones y valoraciones sobre lo que consideraba era una justa causa para respaldar su decisión de terminación unilateral, pese a la oposición expresa de la inmobiliaria arrendadora, procedió a suscribir de forma apresurada, un nuevo contrato el

07 de enero de 2021 con otro arrendador, para enseguida notificar a la arrendadora su decisión de terminar el contrato unilateralmente y, en efecto, se trasladó a otro local comercial **faltando 11 meses para el cumplimiento del periodo pactado en la vigencia inicial**, no sin antes, citar al arrendador para la entrega del inmueble y, ante la renuencia de este, enviarle la llave por correo certificado (p. 75 pdf. 03):



Asunto: Entrega de llaves bodegas y local con destinación comercial, con ocasión a la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito el 1 de Febrero de 2019.

De la manera más atenta me dirijo a usted en mi condición de Apoderado General de **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, como se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación Legal que anexo, con el fin de hacer entrega formal de las llaves de los inmuebles que se discriminan en el contrato de arrendamiento suscrito con usted, esto es, los inmuebles ubicados en la Calle 30 No. 5ª – 99, bodega No. 2 con matrícula inmobiliaria No. 040-584539, Bodega No. 3 con matrícula inmobiliaria No. 040-584540 y local No. 5 con matrícula inmobiliaria No. 040-584550 Parque Comercial E Industrial Calle 30, todos situados en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, dado que, el día 1 de febrero del año en curso, no fue posible adelantar la entrega formal de los inmuebles, puesto que ustedes se negaron tajantemente a llevar a cabo tal diligencia, indicando que contaban con un término de quince (15) días, para dar respuesta a nuestra postura de terminación.

Para efecto de ello, serán remitidas las llaves junto con copia de esta comunicación por medio de la guía de transporte 046000694326 del operador postal ENVIA S.A., con lo que se surte el trámite de entrega formal de los inmuebles arrendados y se ratifica una vez más la terminación del Contrato de Arrendamiento de Inmuebles con Destinación Comercial, que existió entre **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, y **CONINSA RAMON H. S.A.**

Pero tal actitud, solo puso en evidencia una infracción contractual que traduce que el hoy demandante **no tiene derecho a reclamar** ninguna de las consecuencias que, a raíz de un posible incumplimiento de su co-contratante hubo de sufrir, con ocasión de la **i)** no entrega de la copia del reglamento de la copropiedad; **ii)** cobro de la cláusula penal y, **iii)** facturación acumulada de administración, porque, el ejercicio y legitimación de la acción, le exige ser contratante cumplido, así lo ha entendido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia desde el siglo pasado, con apego a la ley, que en casos así significa garantía para la parte enjuiciada y exige precisamente que los presupuestos previstos en la norma se cumplan con certeza, lo que, como se dijo, ineludiblemente, tiene que ver con el

cumplimiento de las obligaciones contenidas en el negocio jurídico.

Cobra fuerza entonces lo dicho por la funcionaria, en el sentido que la arrendadora **Coninsa Ramón H. S.A**. reaccionó a una exigencia contractual incumplida y, posteriormente, cedió el contrato de arrendamiento a la mandante propietaria del local **Construban S.A.S.,** a fin de ejercer el cobro de lo adeudado por el arrendatario, incluyendo la cuota de administración, tal y como pactó en el contrato de arrendamiento, lo que dio paso al libramiento de pago, al interior del proceso ejecutivo adelantado ante Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bogotá, en proceso radicado al n° 110013103009-2021-00158-00.

Al pasar por este punto, estima la Sala que debe abordarse el tema del pleito pendiente invocado por la parte demandada y, al efecto, pronto se observa que no se cumplen los requisitos para su configuración, pues si bien es cierto que podría existir identidad de partes y de causa, lo que falla por completo sería la identidad del objeto.

Está claro que dentro del proceso ejecutivo se parte de la certeza de una obligación expresa, clara y exigible, con sustento en el contrato de arrendamiento que sirve de título ejecutivo para el cobro de cánones de arrendamiento y cuotas de administración que dejaron de pagarse por el arrendatario, mismo quien aquí funge como demandante y donde pretende que se declare el incumplimiento del contrato por parte de la demandada arrendadora, toda vez que -como se afirma en la demanda-, existió una perturbación en el goce del inmueble arrendado por

parte de **Coninsa Ramón H. S.A.** que le causó perjuicios, **objeto muy diverso del que se persigue en el proceso de ejecución**.

Y es que -como se ha dicho aquí-, es posible que las perturbaciones no hayan sido tan graves y determinantes hasta el punto de justificar la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte de **Inter Rapidísimo S.A.**, al tiempo que dichas perturbaciones se reclaman a la arrendadora, quien no participó en ellas, lo que de inmediato demuestra que no hay una identidad de objeto, aunque haya una posible conexión entre ellos.

No se puede perder de vista que también dentro del proceso ejecutivo el demandado pudo proponer la excepción de contrato no cumplido por parte de la arrendadora, pero parece que no lo hizo y aun así, que lo hubiere hecho, debía justificar también su incumplimiento, mientras que aquí era posible que **sin presentarse la terminación del contrato pudiera obligarse a la condena por perjuicios**, si se hubiere demostrado la perturbación en el goce del local arrendado, lo que nos muestra que el objeto de la litis es muy distinto en cada proceso y por esa potísima razón es que no ha lugar la prosperidad del pleito pendiente.

No sobra recordar que en un caso de alguna similitud se pronunció la Corte en acción de Tutela STC7931-2019, sentencia de la cual se cita lo pertinente:

> *"3.3. En ese escenario, debe decirse que, al margen de la opinión de la Corte, luce razonable sostener que el trámite ejecutivo y el declarativo de pago por consignación que se*

adelantan entre las mismas partes (aunque en extremos procesales distintos) ***no comparten objeto****,* ***pese a ser indiscutible <u>la incidencia</u> de un proceso en el otro****.*

Ciertamente, la ejecución permite al acreedor –en ejercicio de la acción ejecutiva– obtener la satisfacción de una obligación que estima insatisfecha, al paso que el procedimiento de pago por consignación busca imponer al acreedor que reciba un pago previamente ofertado por su deudor, aun en contra de su voluntad (conforme lo dispone el artículo 1656 del Código Civil).

Partiendo de esa base, el tribunal evidenció la divergencia del objeto de ambos juicios: En el declarativo se valoraría únicamente la validez de la oferta de pago de las deudoras (de $1.728.808.269), mientras que en el ejecutivo –que conoció el tribunal accionado– se debatiría si las señoras Navarro Marrugo deben, o no, la totalidad del monto por el que se libró la orden compulsiva ($3.124.563.888).

Dicho de otro modo, si los alcances de la comentada obligación solo pueden discutirse fragmentariamente en el proceso de pago por consignación –porque allí el juez solo puede definir la suficiencia de la citada oferta–, pero integralmente en el ejecutivo, ***no parece contraevidente concluir, como lo hiciera el querellado, que en el sub lite no se cumple uno de los requisitos de la litispendencia: la identidad de objeto****".*

Bajo todo este contexto, la pregunta que encierra el vértice de la presente controversia, responde a lo siguiente ¿qué

conducta debe asumir un arrendatario cuando siente **que es perturbado de hecho en el goce de la cosa arrendada?** A voces de los artículos 1987 y 1988 del Código Civil, es él quien debe accionar contra el tercero perturbador para defender el uso y goce de que es titular, **para que cese la perturbación y/o exigir indemnización de todo perjuicio,** pues, como lo dispone el primer inciso del art. 1988 ya citado*: "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****."*.

Situándonos en las **obligaciones del arrendador** que, a la postre, es el fundamento genérico y amplísimo de la demanda, la sociedad arrendataria demandante expone dos acontecimientos producidos durante la ejecución del contrato, constitutivos de perturbación y que afligieron su actividad mercantil:

5.1. Hurto ocurrido el 01 de octubre de 2020, en el que hombres armados ingresaron a la bodega arrendada y se apropiaron de mercancía y dinero de la empresa.

Una sana y natural hermenéutica de este primer hecho narrado, no permite incardinar la posible consumación de un hurto al interior del local comercial, dentro los actos perturbadores como causal indemnizatoria, máxime cuando no existió un comportamiento activo u omisivo de parte de la arrendadora que tipifique un incumplimiento contractual suyo. El hecho apunta más bien a una falencia en la administración del inmueble respecto de la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada en el centro de comercio del que hacía parte el local y, que el mismo representante legal de la compañía

transportadora **Inter Rapidísimo S.A.**, narra que dio por superado cuando se le informó desde la administración que no se contaba con cámaras ni se había contratado servicio de vigilancia y seguridad privada al interior de la copropiedad.

Es que, desde la celebración del contrato, el arrendatario conocía que el centro comercial donde estaba ubicado el local arrendado era un proyecto nuevo y que el órgano de la administración se encontraba en fase de formación, por lo que no se tenía aún la suficiente seguridad o vigilancia sobre los inmuebles arrendados de parte de la propiedad horizontal, **lo que no impedía poner en funcionamiento el local comercial,** por eso, con razón, se convino la siguiente cláusula contractual:

TRIGÉSIMA CUARTA.- EL ARRENDATARIO conoce y acepta que el inmueble objeto del presente contrato por constituirse en un proyecto nuevo no tiene constituida la administración de propiedad horizontal definitiva, por lo tanto no hay cuota de adminsitracion establecida. Una vez se constituya la administración de EL PARQUE COMERCIAL E INDUSTRIAL CALLE 30, éstos se encargarán de emitir la factura o cuenta de cobro de las expensas comunes y EL ARRENDATARIO será el responsable de cancelar el valor de la cuota ordinaria mensual, a partir de la fecha que lo estipule la administración de la copropiedad.

Por su parte, la arrendadora **Coninsa Ramon H. S.A.** tampoco se obligó contractualmente a prestar por su cuenta el servicio de custodia y seguridad de las mercancías, haberes y valores dinerarios de sus cajas, bóvedas o cuartos de seguridad, como para atribuirle algún grado de responsabilidad contractual por el hurto, como tampoco se demostró que haya tenido culpa o participación alguna en las quejas del inquilino por el tema de la inseguridad, mismas quejas que hasta el día de hoy no tienen ningún soporte probatorio, como una denuncia o actuación penal.

Cumple precisar que, por más que se trate de vincular al titular del derecho de dominio de la bodega arrendada **Construban S.A.S.**, con la presunta administración abusiva ejercida al interior del centro comercial, de cara a **la naturaleza de los actos perturbatorios reclamados** –*vías de hecho*-, aquella sociedad **Construban S.A.S.** es un tercero ajeno al contrato de arrendamiento, ya que no se están discutiendo derechos sobre la cosa arrendada o disputándole al arrendatario un derecho real sobre la misma, sino que, en este caso, la controversia recae sobre actos materiales de molestia, trastorno, alteración del uso y goce de la cosa arrendada con ocasión de las **decisiones del órgano de la administración del centro comercial**, sin que frente a estos actos pueda estimarse que por ser **Construban S.A.S.**, la propietaria del inmueble arrendado, por ese solo hecho se haya convertido en arrendadora -como equivocadamente lo pretende hacer creer la censura-, pues tal calidad la ostentaba la inmobiliaria **Coninsa Ramón H.**, que no obró a nombre del propietario sino como mandataria. Dicho de otra manera, la perturbación invocada es **de hecho,** que no **de derecho.**

5.2. Obstaculización de la entrada a las instalaciones por discusiones con la administración el pasado 30 de diciembre de 2020.

Como bien lo anotó la funcionaria de primera instancia, dichas conductas no provinieron de la arrendadora **Coninsa Ramón H. S.A.** sino que, como el mismo demandante lo señala, todo fue por conducto de la administración provisional ejercida al interior de la copropiedad. Correspondía, entonces, al demandante, demostrar que los hechos perturbadores provinieron de la parte demandada, lo que equivale a demostrar

el nexo causal entre las acciones u omisiones hechas por **Coninsa Ramón H.,** como arrendadora frente al daño presentado.

El hecho que ya fue aceptado y tipificado como acto perturbatorio, apenas puede ser temporalmente ubicable durante una medida de tiempo de poco más de una hora, **el 30 de diciembre de 2020**, de esta molestia, se dio noticia a la arrendadora **Coninsa Ramón H. S.A.,** dos semanas después de ocurrida -12 de enero de 2021-, en una documental donde se le expone la inconformidad y se anuncia acciones indemnizatorias por afectación a la actividad mercantil, operación logística y *Good Will* de la entidad empresarial **Inter Rapidísimo S. A.**

Pero, aún que la arrendataria haya sido turbada en el uso y goce del inmueble durante una hora, como en efecto lo fue, cuando menos, debió dar aviso de forma oportuna a la arrendadora **Coninsa Ramón H. S.A.,** con el fin de darle a esta la oportunidad para salir en defensa del goce del arrendatario v. gr., exigiendo que le permitieran el ingreso y exhortando a la administración para abstenerse de incurrir en esas conductas hacia futuro, por modo que, no es que la demandada haya abandonado o desprotegido a la arrendataria, sino que, la comunicación de la perturbación por parte de ésta fue tardía, luego, no hay manera de calificar o atribuir una omisión o negligencia contractual a la entidad empresarial demandada, pues no tuvo la oportunidad de asumir una conducta frente a la misma.

Llegados a este punto, como se anticipó, lo que resta entonces por agregar a la sentencia de primera instancia, es que

nada se discutió respecto de la duración del acto perturbatorio, "***una hora"***, punto frente al cual habría que virar la mirada hacia la **comprobación del daño** el que, aparejado a una relación causal, da origen a la obligación indemnizatoria.

Sobre aquel elemento axiológico, tenía la carga de demostrar no solo su ocurrencia, si no su alcance, pues averiguado está que la indemnización es la reparación por el perjuicio realmente causado y teniendo el cuidado de discriminar cada uno de esos rubros, se itera, acompañado de elementos de prueba que conduzcan a la convicción sobre su existencia y la consecuente necesidad de ser indemnizados, no por poco ha dicho nuestra H**. Corte Suprema de Justicia** que:

> *"…la falta* ***de acreditación del daño*** *conduciría* ***a colegir la insatisfacción del más importante elemento estructural de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, y, por ende, el fracaso de la correlativa acción judicial****…Al respecto, tiene dicho la Corte que "como una cosa es la prueba del daño, es decir, la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente protegido, y otra, distinta, la prueba de su intensidad,* ***es lógico que para poder establecer la cuantía del perjuicio, necesariamente debe existir certeza sobre su existencia, para así entrar a avaluarlo****…."*[4]

En este evento, no existe un elemento de convicción atendible que conduzca a demostrar los daños que aduce el demandante como consecuencia de los actos perturbatorios

[4] CSJ. Sala de Casación Civil. Sentencia del 28 de febrero de 2013. M.P. Arturo Solarte Rodríguez. Referencia: 11001-3103-004-2002-01011-01

acaecidos el día **30 de diciembre de 2020**, dando al traste con el surgimiento de la obligación indemnizatoria en cabeza del demandado.

Es cierto que, para el cálculo del lucro cesante, daño emergente, *Good Will* y otros perjuicios solicitados en la demanda, ha de tenerse en cuenta que, en su trabajo pericial, el experto encargado de ese laborío, debe ofrecer en su dictamen una información detallada, razonada, comprobada o comprobable y si recurre a fórmulas propias de su ciencia, ofrecer la explicación correspondiente de su aplicación y resultados. Solo de esta manera, se reúnen esas exigencias que consagra el inciso 5° de la regla 226 del Código General del proceso, que a no dudarlo le darán al dictamen la fuerza demostrativa del hecho que se proponía probar con esta prueba, tal como exige el artículo 232 del Código General del Proceso.

A la luz de esta reglamentación, como requisito adicional a la apreciación de un dictamen, debe tenerse en cuenta, además, de su conducencia respecto del hecho a probar, el haber dado un traslado del dictamen, pues, es esta la oportunidad para que la parte contraria, a tono con el artículo 228 del CGP, *"…dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado…"* ejercite su derecho de contradicción asumiendo una de las siguientes posturas: (i) aportar otro dictamen pericial o (ii) **o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo**, (iii) realizar ambas actuaciones. Actos que suponen, obvio, el desacuerdo con el dictamen.

En efecto, el derecho a la defensa y el derecho a la prueba se garantizan en este caso con la posibilidad cierta y real de

interrogar al perito, como lo estableció la Corte Constitucional en la sentencia C 124 de 2011:

> *"…la contradicción del dictamen pericial en audiencia permite contar un escenario epistemológico calificado, que no es posible lograr dentro del proceso escrito. Esto debido a que la audiencia permite que el juez y las partes puedan lograr una comprobación directa sobro el contenido de la experticia, a partir del interrogatorio personal al perito. Esto a su vez redunda en la conservación de las garantías procesales…"*

No hay duda, entonces, de que frente a la prueba pericial debe garantizarse a las partes el principio de contradicción, permitiéndoles que interroguen al perito, pues es a partir de estas preguntas y las respuestas [método] que se va a determinar el fundamento del dictamen y la idoneidad del perito, para saber: si estudió el objeto correcto, si se utilizó el método indicado, si las premisas son verdaderas, si estas sostienen razonablemente la conclusión, si es competente o idóneo para el desempeño del cargo, esto es, si identifica y comprende la regla que permite el entendimiento de unos hechos en particular, etc.

En este caso, ciertamente, las conclusiones a las que arribó el experto contratado por la parte demandante, no impulsaron a la parte demandada a hacerlo comparecer al estrado para interrogarlo, como de manera literal lo señala el citado artículo, sin embargo, ese camino allanado encuentra obstáculo en la materia misma del dictamen, pues no tiene fundamento alguno, como debería tenerlo, de cara a la materia litigiosa, en el comportamiento económico de la entidad empresarial **Inter Rapidísimo S.A.,** como que debía deslindarse o diferenciarse de

manera temporal a partir de dos momentos trascendentes **antes y durante el acto pertubatorio** ejercido por la administración, cuando impidió que ejerciera su actividad mercantil en la medida de tiempo ya anotada.

Lo anterior, remitía inmediatamente a la necesidad de analizar libros contables, facturas o documentos que acreditaran modificaciones, pérdidas o gastos sorpresivos, donde se establezca la diferencia de los ingresos operacionales obtenidos y dejados de ingresar a la empresa, durante aquel periodo de tiempo, que nos pudiera servir de referente para determinar la causación y cuantía del lucro cesante y daño emergente que se alega por motivo exclusivo de la perturbación.

Sobre todo, para establecer la naturaleza y el monto de los recursos utilizados para mitigar el impacto de la obstaculización del ingreso al establecimiento.

De ahí que cause cierta perplejidad que la tarea pericial (cfr.pdf. 11), se haya enfocado en la lesión económica originada en el hecho que: *"…se vio obligado a cambiarse a una nueva bodega, de esta manera* ***incurriendo en gastos en las reparaciones locativas de este inmueble para poder dar continuidad a la actividad comercial de la empresa****, se debe tasar el* ***daño emergente y lucro cesante sufrido por el sobrecosto al tener que realizar unas nuevas reformas en una bodega diferente para permitir el funcionamiento de la razón social de Inter Rapidísimo S.A****…"* Así como en tasar *"…la diferencia de los* ***nuevos cánones de arrendamiento cancelados en la nueva bodega donde actualmente Inter Rapidísimo S.A.*** *desarrolla su actividad comercial por los meses*

que faltaban del contrato de arrendamiento inicial de la demandada No. ***CAC-100100****, equivalente de los 11 meses que faltaban para que se cumpliera dicho contrato…"*

El problema que presenta esta cuantificación del perjuicio, métodos, gráficas, tablas y conclusiones, es que provienen de la conducta incauta de la entidad demandante **Inter Rapidísimo S.A.**, quien valoró por sí y ante sí, una justa causa para terminar unilateralmente el contrato y, en torno a ello, decidió trasladarse del local tomado en arrendamiento, irrumpiendo con esa determinación, como se vio, en un latente incumplimiento del contrato que, en modo alguno puede convertirse en una fuente indemnizatoria. Además, si aquí lo que se reclama son perjuicios por los actos perturbatorios mientras tuvo existencia el contrato de arrendamiento, ergo, no hay razón para derivar indemnizaciones o reclamos por el hecho de la terminación unilateral con justa causa que alega la demandante, premisas fácticas y jurídicas que no hacen parte de la presente contienda.

De igual forma, hemos de ver que el demandante alude a que se perdió su imagen corporativa y credibilidad profesional, entre otras cosas, porque *"…quedó en el imaginario de nuestros clientes, que INTER RAPIDÍSIMO S.A., no cumplía con sus obligaciones financieras, afectado de esta manera una imagen que se viene construyendo por más de 30 años, así como nuestras ventas…"* Sin embargo, dicho reclamo no es otra cosa que la pérdida del **buen nombre y de la reputación comercial** de la empresa de mensajería, el cual, se materializa, en lo que la jurisprudencia y la doctrina conocen con el nombre del *"Good Will",* elemento accidental estimable en dinero, pero de cuyo perjuicio tampoco hay prueba contundente.

Sobre el tema la Corte Constitucional ha dicho:

Las personas jurídicas sí pueden buscar la protección de su "buen nombre" o "Imagen" comercial, también conocidos como good will, de naturaleza completamente distinta a los derechos a la honra y al buen nombre. En efecto, mientras éstos buscan garantizar la dignidad de la persona humana, aquéllos pretenden salvaguardar la libertad de empresa o evitar distorsiones del mercado, como la competencia desleal y, por ende, tienen un contenido eminentemente económico, del que carecen los derechos a la honra y al buen nombre de que son titulares los individuos. Por tratarse de derechos de contenido económico, del todo diferentes a los derechos personalísimos, la Corte tiene establecido que la acción de tutela no es el mecanismo adecuado para la protección del good will, razón por la cual quien busque su restablecimiento debe recurrir a la jurisdicción ordinaria.~

"De las definiciones antes mencionadas se desprende que una afectación al "Good Will" más que en el nivel del perjuicio moral se ubica mejor dentro de la categoría de los perjuicios materiales, en la modalidad de lucro cesante como quiera que corresponde a la ganancia o beneficio económico "que debía Ingresar en el curso normal de los acontecimientos, y que no Ingresó ni Ingresará en el patrimonio de la víctima".
"La naturaleza jurídica del "Good Will" es la de ser un bien intangible o incorporal, que a diferencia de los bienes extrapatrimoniales, sigue en la órbita del comercio jurídico, lo que Implica que, no se podría predicar de un mal negocio

sobre el Good Will de una sociedad comercial un perjuicio moral.

"(...)

"En cuanto a la "pérdida" del good will derivado de la imposición de una sanción contractual, sólo será posible su indemnización, bajo la categoría de lucro cesante, en tanto se tenga la convicción y la certeza de que la víctima la padeció; certeza y convicción que debe aportar quien la reclama, con elementos de prueba que no dejen duda acerca de su causación; sin embargo, en este proceso no existe nada sobre el particular."

En este caso, no se evidencia prueba atendible, menos aún, un concepto o experticia técnica que haya hecho referencia a una posible tasación dineraria relacionada con este perjuicio y, por ende, desconoce el Tribunal la probabilidad de ingreso de esa ganancia o tan siquiera, si **en verdad dejó de percibir esa suma tangible**.

También por este flanco, entonces, la demanda estaba llamada al fracaso *"…todo, como consecuencia de la ausencia de uno de los elementos de la responsabilidad, como es el daño, que en palabras de la H. Corte Suprema: "además de configurar el cuadro axiológico de la pretensión en comentario, definen el esquema de la carga probatoria del demandante, pues es a éste a quien le corresponde demostrar el menoscabo patrimonial o moral (daño) y que éste se originó en la conducta culpable de quien demanda, porque al fin y al cabo la responsabilidad se engasta en una relación jurídica entre dos sujetos: el autor del daño y quien lo*

padeció…”[5] situación ésta que rompe necesariamente la estructura de la responsabilidad civil demandada y, en consecuencia, se margina toda pretensión tendiente a que el demandado sea declarado civilmente y contractualmente responsable, como bien lo entendió la funcionaria.

8. Costas.

Quedan a cargo de la sociedad demandante **Inter Rapidísimo S.A.**, tras la decisión desfavorable de su recurso.

De esta manera y con fundamento en las precedentes consideraciones, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín***, Sala Cuarta de Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

IV. Falla:

Primero: Se **Confirma** el fallo proferido por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día **26 de noviembre de 2024**, al interior de la presente causa contractual, lo anterior, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

Segundo: Se condena en costas de segunda instancia a la parte demandante recurrente, para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el Magistrado sustanciador.

---

[5] orte Suprema de Justicia, Sala Civil. Exp. 5012, sentencia de octubre 25 de 1999. *Cfr.* Sentencia C-1008 de 2010.

Tercero: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE,

JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

(con aclaración de voto)
BENJAMIN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Aclaración De Voto

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **8b9e78def495a14fd69280c298f87bf414393c1f7eba798674725fe4457e339e**

Documento generado en 28/10/2026 10:12:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

REPÚBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

SALA CIVIL

ACLARACIÓN DE VOTO

Benjamín de J. Yepes Puerta

Lugar y fecha	Medellín, cuatro (04) de noviembre de dos mil veintiséis (2026)
Proceso	Declarativo - Verbal
Radicado	050013103022 20220000702
Demandante	Inter Rapidísimo S. A.
Demandada	Coninsa Ramón H. S.A.
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

Aunque comparto la decisión de confirmar la sentencia de primera instancia, desestimatoria de las pretensiones, y con la consideración de siempre con los demás integrantes de la sala, disiento con la razón que se dio para ello, pues, en esencia, no restó el primordial de los elementos axiológicos de la responsabilidad civil, cual es el daño, sino que primariamente acá falló un presupuesto material, específicamente, la legitimación en la causa por activa, y eso solo impedía al Tribunal abordar asuntos de índole axiológico.

Es decir, la razón suficiente que soportó la decisión mayoritaria fue que:

> *"(...) por modo que, no es que la demandada haya abandonado o desprotegido a la arrendataria, sino que, la comunicación de la*

perturbación por parte de ésta fue tardía, luego, no hay manera de calificar o atribuir una omisión o negligencia contractual a la entidad empresarial demandada, pues no tuvo la oportunidad de asumir una conducta frente a la misma.

Llegados a este punto, como se anticipó, lo que resta entonces por agregar a la sentencia de primera instancia, es que nada se discutió respecto de la duración del acto perturbatorio, "una hora", punto frente al cual habría que virar la mirada hacia la comprobación del daño el que, aparejado a una relación causal, da origen a la obligación indemnizatoria.

Sobre aquel elemento axiológico, tenía la carga de demostrar no solo su ocurrencia, si no su alcance (...)

(...) En este evento, no existe un elemento de convicción atendible que conduzca a demostrar los daños que aduce el demandante como consecuencia de los actos perturbatorios acaecidos el día 30 de diciembre de 2020, dando al traste con el surgimiento de la obligación indemnizatoria en cabeza del demandado (...)

(...) entonces, la demanda estaba llamada al fracaso "…todo, como consecuencia de la ausencia de uno de los elementos de la responsabilidad, como es el daño (...) situación ésta que rompe necesariamente la estructura de la responsabilidad civil demandada y, en consecuencia, se margina toda pretensión tendiente a que el demandado sea declarado civilmente y contractualmente responsable, como bien lo entendió la funcionaria (...)"

No obstante, previo a ello, acertadamente se concluyó que,

"(...) Pero tal actitud, solo puso en evidencia una infracción contractual que traduce que el hoy demandante no tiene derecho a reclamar ninguna de las consecuencias que, a raíz de un posible incumplimiento de su co-contratante hubo de sufrir, con ocasión de la i) no entrega de la copia del reglamento de la copropiedad; ii) cobro de la cláusula penal y, iii) facturación acumulada de administración, porque, el ejercicio y legitimación de la acción, le exige ser contratante cumplido, así lo ha entendido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia desde el siglo pasado, con apego a la ley, que en casos así significa garantía para la parte enjuiciada y exige precisamente que los presupuestos previstos en la norma se cumplan con certeza, lo que, como se dijo, ineludiblemente, tiene que ver con el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el negocio jurídico (...)

(...) El problema que presenta esta cuantificación del perjuicio, métodos, gráficas, tablas y conclusiones, es que provienen de la conducta incauta de la entidad demandante Inter Rapidísimo S.A., quien valoró por sí y ante sí, una justa causa para terminar unilateralmente el contrato y, en torno a ello, decidió trasladarse del local tomado en

arrendamiento, irrumpiendo con esa determinación, como se vio, en un latente incumplimiento del contrato que, en modo alguno puede convertirse en una fuente indemnizatoria (...)

Comparto esa deducción, mas no lo que de ella se siguió. Si Inter Rapidísimo no demostró ser contratante cumplida o allanada a cumplir, entonces la pretensión de responsabilidad civil contractual debía desecharse de golpe por no estar la demandante legitimada en la causa, y no proceder con el estudio de la existencia —o no— del daño ni mucho menos con el alegado incumplimiento de la demandada; tal como ha fallado esta misma Sala en múltiples sentencias[1].

De este modo dejo sentadas las razones por las que no acompaño la motivación mayoritaria en el punto reseñado.

(Firmado electrónicamente)

BENJAMIN DE J. YEPES PUERTA

Magistrado

1 Por ejemplo, sentencia Nro. 012 del 25 de marzo de 2025. Radicado 05001310302220200022201. Sentencia Nro. 014 del 3 de abril de 2025. Radicado 05001310300120200009701. Sentencia Nro. 032 del 21 de septiembre de 2026. Radicado 05001310301520180027101. Entre otras.

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **6513dd14b500bc028276b75be36bf62caa2a327798f7dcc845f709a86f6c3964**

Documento generado en 04/11/2026 11:23:24 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica