



Proceso	Ordinario
Demandante	Ana Mónica Jiménez Mora
Demandado	Alberto Álvarez S.A.
Radicado	No. 05001-31-03-015-2010-00826-01
Procedencia	Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 034
Decisión	Confirma
Tema	Responsabilidad civil contractual
Subtemas	Contrato de arrendamiento. Incumplimiento contractual. Carga de la prueba. Valor probatorio de las fotografías. Tacha testigo.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín (Ant.), veinticinco de octubre de dos mil veintiuno

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, en este proceso ordinario instaurado por la señora **ANA MÓNICA JIMÉNEZ MORA**, en contra de la sociedad **ALBERTO ÁLVAREZ S.A.**

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Solicita la demandante se declare que entre ella y la sociedad demandada existió un contrato de arrendamiento; que la accionada es civilmente responsable por el incumplimiento de los compromisos a su cargo; consecuentemente, se le condene a pagar por daño emergente \$44.815.800.00; daño emergente futuro \$23.100.000.00 y, lucro cesante \$1.296.000.00; sumas que deben ser indexadas desde la fecha de generación de cada uno de los perjuicios hasta el pago total. Por último, solicita se condene a la demandada al pago de las costas.

Elementos fácticos: Afirma la pretensora que como arrendataria y la sociedad demandada como arrendadora, celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 53 No. 47-52 de Medellín; el contrato se ejecutó de manera ininterrumpida desde febrero de 2006, hasta febrero de 2010, sin incumplimiento alguno por parte de la arrendataria; en el local funcionaba el establecimiento de comercio denominado "HITMUSICAL", propiedad de la pretensora, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín, desde el 27 de enero de 1994 y que destinaba para la venta de música, actividad que desarrollaba desde hace más de 20 años, tiempo durante el cual ha afianzado y adquirido una reconocida experiencia y trayectoria en el sector. Iniciada la ejecución del contrato de arrendamiento el 02 de marzo de 2006, la demandante se percató de varias humedades simples en el local y envió comunicación a la arrendadora el 03 de los

mismos, sin que efectuara las reparaciones correspondientes; para el mes de febrero de 2008, fue evidente el grave deterioro del inmueble, lo que antes era una simple humedad se convirtió en enormes goteras y humedades que afectaron el desarrollo de la actividad comercial; se presentó daños en la mercancía y equipos en más de dos (2) ocasiones; para no continuar soportando los daños ocasionados, en febrero de 2008, la pretensora insistió a través de comunicaciones verbales con el señor Oscar Ceballos, funcionario de la sociedad demandada, para que realizaran las reparaciones necesarias al local, procurando su buen estado y poniendo en conocimiento los perjuicios sufridos, que consistieron en daño a un computador por \$900.000.00, 20 DVD por \$1.500.000.00 a razón de \$75.000.00 cada uno y la limitación en el goce del inmueble; como la demandada no había realizado las reparaciones de filtración de aguas y humedades, el 16 de diciembre de 2008, se produjo una inundación proveniente de una grieta en la parte superior del inmueble, agua que resultó de un lugar diferente al de la inundación del mes de febrero de 2008; esta vez salió del inmueble ubicado en el cenit del local, donde funciona el establecimiento de comercio denominado "*Las cabinas on line*", administrado por el señor Carlos Mario Sánchez V.; bienes de propiedad de la señora Ana Patricia Posada Osorno y administrados por la sociedad demandada, quien funge como arrendadora de los mismos; a raíz de esta inundación se ocasionaron pérdidas materiales consistentes en el daño de 700 CD y DVD importados, que quedaron totalmente mojados no aptos para la venta y valuados en \$23.000.000.00; además, durante ese día no se desarrolló la actividad comercial, produciendo una pérdida por

lucro cesante de \$3.600.000.00, de los cuales el 36% equivale a la utilidad neta; se contrató a una persona por tres (3) días para realizar la limpieza por \$75.000.00 y adquirieron plásticos para tapar la mercancía por \$30.000.00; la demandante todos los días comenzó a colocar los plásticos en las estanterías y mercancías, como si se tratara de un negocio ambulante; la pretensora llamó a la arrendadora quien envió al señor José Idárraga para constatar el grave deterioro del inmueble y los perjuicios sufridos por la arrendataria; tanto la propietaria como la administradora del establecimiento de comercio dejaron constancia de los hechos; incluso, la demandante rindió declaración extrajuicio en la Notaría Primera de Medellín, dejando constancia del estado en que encontró el local y, además, el señor Eliecer Perdomo tomó diferentes fotografías que también dan cuenta de los perjuicios ocasionados.

En comunicación del 02 de enero de 2009, la sociedad demandada indica que el señor José Eliud Idárraga no pudo verificar la existencia de fugas de agua en el inmueble situado en la parte superior del local arrendado a la pretensora y que como no identificó al causante de los daños, no puede responder por los mismos; no obstante que son evidentes los indicios por las manchas que ha dejado la circulación de agua por paredes y techos del local; el 28 de enero de 2009, en otro lugar del inmueble, nuevamente se presenta filtración de agua proveniente del segundo nivel, dañando mercancías, aparatos y equipos eléctricos del establecimiento de la demandante; por esta razón, envía una comunicación a la arrendadora indicando la disponibilidad que tiene para que

verifique la gravedad de los daños, las grietas y humedades en el techo, informa las pérdidas que ha sufrido y deja constancia que siempre la ha puesto al tanto de lo ocurrido al señor Oscar Ceballos; el 02 de marzo de 2009, se presenta una nueva inundación por aguas provenientes del segundo piso, cuya filtración ocurre en el mezzanine donde está la bodega, dañando diversas mercancías consistentes en DVD y productos importados; la arrendataria se comunicó telefónicamente con los señores Eliud Idárraga y Gloria Rendón, poniéndolos al tanto de lo ocurrido y enviando comunicación a la sociedad demandada quien el 10 de marzo de 2009, informa que en el local de arriba se comenzaron algunas reformas consistentes en levantar un baño, anular una tubería, cambiar lavamanos, sanitarios y enchape, al igual que las canoas, bajantes y tejas; el 14 de marzo de 2009, la administradora del establecimiento de comercio remitió comunicación a la demandada informando que el día anterior se presentaron múltiples goteras que impidieron el normal desarrollo de las actividades comerciales; el 17 de marzo recibe respuesta indicando que requiere autorización para la realización de trabajos de mantenimiento a los bajantes y canoas del inmueble, que se efectuarían en un día de labor; la actora siempre estuvo dispuesta para que se ejecutaran las labores pertinentes que garantizaran el buen estado del local; el 24 de marzo de 2009, en el área donde están los archivos se presentó otra inundación por filtración de agua de uno de los bajantes, provocando daños en los documentos del establecimiento, lo que dio a conocer a la arrendadora, quien envió al señor John Jairo Vargas, quien se percató y constató los daños ocasionados, y por escrito señaló

que las reparaciones consistían en cambiar dos bajantes de aguas lluvias y uno que va conectado al baño del segundo piso, y que el tiempo para realizar las obras sería un fin de semana por bajante; empezando el 28 de marzo de 2009; en la misma fecha, la demandante informa a la demandada los hechos ocurridos, ratifica el acuerdo en cuanto la fecha para iniciar las reparaciones y solicita el reconocimiento del costo de un empleado del negocio que esté pendiente de las reparaciones; a pesar de lo anterior, la arrendadora decide no ejecutar dichos arreglos y el 26 de marzo de 2009, envía un comunicado a la arrendataria informando que el contrato se renovó por otros doce (12) meses y que el canon de arrendamiento quedaba en \$3.050.000.00 más IVA; el 30 de los mismos, se produce una nueva inundación provocando el daño de 3 cajas con 200 CD y DVD cada una con un valor de \$8.000.000.00, aparatos y equipos de oficina valorados en \$2.400.000.00, papelería contable, tributaria y de archivo, lo que fue informado vía telefónica y por escrito a la demandada; a raíz de la filtración del agua se originó un gran orificio en una de las paredes, obligando a la demandante en virtud de un grave riesgo de inundación a trasladar su oficina, removiendo la documentación y los enseres que le quedaban, viéndose afectada en sus labores administrativas y quedando con la enorme y continúa zozobra y estrés por una nueva inundación, a más del desgaste de exigir continuamente y sin éxito a la arrendadora el cumplimiento de sus obligaciones. El 31 de marzo de 2009, la demandada envió a la actora un escrito tratando de minimizar la gravedad de los daños causados y justifica el deterioro del inmueble bajo el argumento que se trata de una edificación considerada

patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad, sin anexar prueba de ello; además y de forma atrevida, se le plantea la posibilidad a la arrendataria de terminar el contrato de arrendamiento, tratando de evadir las obligaciones contractuales y dejando de lado el perjuicio que se le generaría a la demandante, quien lleva más de veinte (20) años en el mercado, quien siempre ha procurado la permanencia, estabilidad de su clientela y de mantener su reconocida trayectoria y Good Will; el 01 de abril de 2009, la actora envía una nueva comunicación a la demandada solicitando la reparación de un orificio en uno de los bajantes y el resto de los arreglos para evitar futuras inundaciones; el 03 de los mismos, remite otro escrito con el fin de recordar a la arrendadora las obligaciones que tiene respecto de mantener el inmueble en perfecto estado; el 06 de abril de 2009, la demandada remite documento a la actora justificando la demora en las reparaciones al inmueble, señalando la falta de disposición de ésta, desconociendo que en múltiples ocasiones había manifestado su intención y voluntad para que se realizaran los arreglos; el 14 de abril de 2009, la señora Gloria Rendón, empleada de la compañía demandada, informa a la pretensora que a partir de la fecha realizarían algunos arreglos en los bajantes. El 28 de abril de 2009, se celebró la audiencia previa de conciliación como requisito de procedibilidad; el 04 de mayo de 2009, la arrendataria solicita a la arrendadora le informe sobre la culminación de las reparaciones, dando cuenta de las incomodidades a las que se ha visto sometida por los trabajos y humedades presentadas; el 05 de los mismos, recibe respuesta donde informa que para continuar con las labores

se debe esperar a que se sequen las humedades; el 18 de mayo en las instalaciones de la demandada se llegó a un acuerdo respecto de las reparaciones, la accionada se comprometió a realizar un cambio total de las redes de alcantarillado y a facilitar un local contiguo para que la actora siguiera desarrollando su actividad comercial; como prueba de lo anterior, la parte demandada envió escrito radicado 190424, el cual quedó mal fechado porque refiere al 18 de abril de 2009, cuando realmente es el 18 de mayo de 2009; la pretensora sufrió una grave afectación por tener que trasladar y modificar su sitio de trabajo, teniendo que adelantar sus labores arrinconada desde una mesa y sillas plásticas; además, de tener que colocar plásticos todas las noches sobre la mercancía para evitar que se deteriorara con las filtraciones de agua, a más de la angustia de que eventualmente se perjudicara la asistencia de su clientela al negocio; todo ello, a pesar de pagar una buena suma de dinero por canon de arrendamiento; el 10 de septiembre de 2009, transcurridos 4 meses desde que la arrendadora se comprometió a realizar las reparaciones para procurar el disfrute y goce del local en buenas condiciones, la demandante envió sendos comunicados solicitando le confirmara la fecha de traslado al local, para promover sus ventas del mes de amor y amistad, a más que se acercaba el fin de año, épocas buenas para las ventas; el 14 de octubre de 2009, tuvo lugar un nuevo deterioro de las mercancías por una gotera que viene de los baños del local del segundo nivel; razón por la que remitió escrito a la arrendadora dándole a entender la negligencia y tardanza con la que han venido actuando en las reparaciones; el 04 de noviembre informa a

la arrendadora sobre el compromiso adquirido y el grave deterioro del local; el 10 de noviembre la arrendadora se retracta de lo acordado e indica que simplemente realizara trabajos de resane y pintura; la arrendataria ante la imposibilidad de que se efectuaran las reparaciones y para disfrutar en condiciones normales del inmueble, decide cambiar de local para desarrollar su actividad mercantil; a raíz de todo lo anterior, la demandante el 28 de enero de 2010, decide solicitar la terminación del contrato de arrendamiento. El 01 de febrero de 2010, la pretensora suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad Estudio Inmobiliario S.A., para trasladarse a otro local y desarrollar su actividad económica a través del establecimiento de comercio de su propiedad, pagando un canon de \$3.850.000.00; el 20 de febrero recibe el nuevo inmueble y procede a realizar las adecuaciones para el desarrollo de su actividad mercantil, para lo cual canceló \$5.000.000.00 al señor John Jairo Zuluaga Yepes; además, para adecuar el letrero pagó \$3.514.800.00; la acreditación del nuevo local se estima que tardaría seis (6) meses, lo que constituye un perjuicio en razón del valor de los cánones de arrendamiento que tiene que sufragar durante dicho tiempo; el 01 de marzo de 2010, termina el calvario de la pretensora con la entrega del local comercial ubicado en la calle 53 No. 47-52 de la ciudad.

Admisión de la demanda y réplica: Admitida la demanda y notificada a la sociedad demandada, la replicó, se opuso a las pretensiones y esgrimió los siguientes medios de defensa: ***(i) Falta de interés jurídico para la exigencia de la pretensión aducida; (ii) carencia de fuente jurídica***

determinante de la pretensión aducida; (iii) falta de nexo de causalidad entre los hechos relacionados por la actora y, (iv) inexistencia de hechos determinantes de culpa frente a las pretensiones de la demanda.

Sentencia: Se profirió el 19 de julio de 2019, con la siguiente resolución:

"PRIMERO: Se desestiman las pretensiones formuladas en este proceso ORDINARIO DE REPOSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL que promovió ANA MÓNICA JIMÉNEZ MORA contra ALBERTO ÁLVAREZ S.S.A., conforme se expuso en la parte considerativa de esta providencia.

"SEGUNDO: Se condena en costas a la demandante a favor de la parte demandada. En su liquidación inclúyase por concepto de agencias en derecho cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Indica que inicialmente se debe establecer la existencia del contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento se predica y si cumple con los requisitos de validez; al efecto, aportó como anexo de la demanda el documento que obra a folios 78 a 82, que da cuenta de un contrato de arrendamiento comercial celebrado entre la pretensora como arrendataria y la sociedad demandada como arrendadora, del local comercial situado en la calle 53 No. 47-52 de la ciudad y entregado a la arrendataria el 16 de febrero de 2006; el canon de arrendamiento fue \$2.800.000.00 mensuales, con una duración de doce (12) meses, que se prorrogó en el tiempo

hasta el mes de febrero de 2010 (documento visible a folios 83 a 87); coligiendo que existe prueba del contrato válidamente celebrado entre las partes. En cuanto a los perjuicios pretendidos, previo al análisis de las pruebas aportadas, se debe determinar si la demandante cumplió con las obligaciones a su cargo; pues en caso contrario, le estaría vedada la posibilidad de demandar por el incumplimiento de los compromisos que le endilga a la contraparte; al respecto, las obligaciones a cargo de la arrendataria se acordaron en la cláusula tercera del contrato, sin que la sociedad demandada realizara ninguna manifestación tendiente a imputarle incumplimiento alguno; aplicando el principio de buena fe se entiende que la arrendataria cumplió con las obligaciones a su cargo y está facultada para accionar por el incumplimiento que le atribuye a la demandada.

Luego, procede al examen de los medios de convicción aportados; al efecto, la demandante en su exposición hizo referencia inicialmente a la presencia de unas humedades de las que informó a la arrendadora por escrito que reposa a folio 44 y que recibió el 03 de marzo de 2006, comunicación que no es representativa de un incumplimiento, porque como se desprende de su contenido, se remitió en los días que estaba acondicionando el local para su uso, lo que permite inferir que el recordatorio allí manifestado fue atendido, teniendo en cuenta que la actora en el interrogatorio de parte que absolvió, hace mención a que solo hasta casi dos (2) años después se notó la presencia de goteras, lo que significa que de no haber recibido tratamiento alguno, las consecuencias de la omisión se habrían manifestado en un tiempo mucho más

corto; además, en dicho escrito no se advierte la descripción clara y exacta de los puntos o sitios donde estaban las humedades, como tampoco es posible deducir de lo expuesto por la actora que las goteras se originaron en puntos coincidentes con los de las mencionadas humedades; igualmente, señaló la pretensora que en el mes de febrero del año 2008 se deterioró el inmueble porque las humedades se convirtieron en "*enormes goteras*" y afectaron el desarrollo de la actividad comercial, y que en más de dos ocasiones, se originaron daños a la mercancía y equipos, lo que hizo saber a la demandada en forma verbal; en el hecho décimo refiere que lo del mes de febrero fue una "*inundación*" y en varios apartes de la demanda realiza la misma descripción; al efecto, se debe aclarar que el término "*inundación*" utilizado por la pretensora, alude al fenómeno por el cual, a raíz de desbordamientos de ríos o torrentes, o a causa de lluvias torrenciales, deshielo, subida de mareas por encima del nivel habitual, maremotos, huracanes, entre otros, el agua cubre los terrenos llegando en ocasiones a tanta altura que puede dejar sumergidas viviendas, automotores, anegar calles, destruir cosechas, con peligro incluso vital para todos los seres vivientes del lugar y enormes pérdidas económicas; de ahí, que dicho término no se pueda admitir como descriptivo para lo señalado por la actora que ocurría en el local; toda vez, que de su propia aseveración da cuenta de la presencia de goteras de las que no determina el sitio concreto del cenit por el que se manifestaban, y entiende el Despacho que lo utilizó a fin de dar un aire de gravedad a la situación que se pudo presentar.

Además, se debe tener en cuenta que, tanto en la demanda como en la versión de la demandante, ésta señaló que a pesar de haber informado a la demandada en múltiples ocasiones la situación, nunca realizó arreglo alguno; incluso, señaló que un "boquete" en el piso lo arregló ella; sin embargo, en la comunicación que remitió a la arrendadora el 04 de mayo de 2009, indica: "... con la presente le solicito informarme acerca del arreglo realizado, pues como usted entenderá estoy trabajando de manera muy incómoda y me gustaría saber qué es lo que pasa con las paredes que se encuentran "depurando" agua y no se han podido secar, **llevamos suficiente tiempo desde el arreglo** y es hora de que esto muestre alguna disminución de la humedad"; lo que permite entrever que al contrario de lo afirmado, la arrendadora sí realizó reparaciones pues de lo contrario no hubiere referido al "trabajo realizado" ni que llevaban "...suficiente tiempo desde el arreglo.."; igualmente, rindió declaración la señora Ángela María Guzmán Arango, administradora del establecimiento de comercio de propiedad de la actora, quien manifestó que la sociedad demandada solo arregló el piso lo que no sirvió de nada porque se requería que arreglaran el techo, que era donde se producían las goteras, que "...el daño del piso fue porque el almacén de enseguida tenía humedad y eso afectó el piso donde estaba el archivo de nosotros"; lo que indica que sí hubo por parte de la arrendadora acciones encaminadas a solucionar los eventuales problemas que se estaban presentando y realizó intervenciones que la arrendataria negó desde la demanda y al absolver el interrogatorio de parte; asimismo, el testigo Eliecer Perdomo, esposo de la pretensora y quien afirma que se desempeñaba en el manejo de

empleados del establecimiento de comercio, señaló que frente a las quejas lo que hacía la agencia *“era mandar personal que no sabía del tema y abrían huecos en otros lados donde nada tenía que ver con los daños”*; esta afirmación en cuanto a la falta de idoneidad del personal enviado por la arrendadora, carece de respaldo técnico al interior del proceso, a más que el testigo no manifestó o acreditó tener autoridad alguna en razón de su preparación técnica o específica frente al tema; además, afirma que el personal enviado por la demandada hizo arreglos en el piso y da a entender que trabajaron sobre los bajantes, al indicar: *“ahí fue cuando hicieron los peores daños”*, manifestaciones que carecen de respaldo como viene de indicarse, a más que no se clarifica a qué se refiere cuando reseña a los *“peores daños”*, imprecisiones que llevan a que el Despacho no pueda asumir la declaración con la fuerza suficiente para acreditar lo que con ella se pretende, pero que sí denota que a costa de la agencia se realizaron trabajos en el local con ocasión de lo requerido por la actora. Es más, el declarante Omar Andrés Palacio, testigo de la parte demandante, manifestó que la empresa demandada sí acudía cuando los llamaban por alguna nueva *“inundación”*, afirmando que asistían muy tarde después de que los llamaban, pero sin precisar tiempo de respuesta.

Igualmente y sobre el incumplimiento que se endilga a la accionada, el señor John Jairo Vargas Correa, al rendir declaración indica que realizó trabajos tanto en el local que ocupaba la demandante como en el del segundo nivel; trabajos que por la forma detallada en que son descritos no cabe duda que fueron realizados; máxime que en el

declarante no se advirtieron incoherencias, contradicciones, inconsistencia o ánimo de disfrazar la verdad o favorecer a alguna de las partes; razones más que suficientes para desestimar la tacha formulada por la parte actora y valorar íntegramente la versión de dicho testigo; quien frente a los trabajos que realizó señaló: *"...se cambiaron dos bajantes de aguas lluvias, los cuales estaban en un material tipo eternit por PVC, se destapó el piso donde se encontraba una caja de registro la cual se encontraba al fondo del local, en un costado del salón y se verificó que los bajantes que derramaban sobre la caja estaban en un material de cemento o "atenor" que nosotros llamamos, igualmente se procedió y se cambiaron, hasta la caja lógicamente. Igualmente se hicieron unas reparaciones en el segundo nivel de la edificación, porque al igual que en el primer piso estaban en una tubería obsoleta, antigua, para evitar daños que pudiera ocasionar al primer piso. De igual manera se revisó el área del techo y bajantes de canoa porque nos dimos cuenta que unos bajantes del techo bajaban hacía el local. Esa revisión se hizo para evitar daños que se pudieran ocasionar al local en mención. Se revisó unas humedades existentes al fondo que daban en una pared que es de tapia y hasta una ruana o corta gotera se le instaló en la parte de atrás para evitar filtraciones posibles de aguas lluvias. De las reparaciones realizadas en el segundo piso, se hicieron a nivel de un baño, se cambió totalmente la plomería, llaves, sanitario, lavamanos, piso y un desagüe";* a la pregunta si recordaba la zona del inmueble donde se hizo dicho mantenimiento manifestó: *"Es toda la parte del fondo, incluyendo que en su momento el local tenía un mezanine. Como la tubería subía hasta el segundo piso, también nos tocó*

trabajar ahí en el mezanine, cambiando las tuberías que vienen de aguas de lluvias pero igual conectadas con una rejilla del segundo piso”; más adelante agregó: “...en este caso específico se procedió a revisar unas humedades en la pared existente en la tapia, a partir de ahí se verificó la calidad del material en los que se encontraban los bajantes”; luego de ello, y después de un aguacero, la actora llamó a mantenimiento de la empresa demandada a manifestar que se había inundado; el testigo visitó el local y revisó una caja de registro notando que el agua había rebosado la tubería, por lo que procedió a la revisión y reparación, pero no vio ninguna inundación; posteriormente, el testigo dijo: *“El trabajo del techo siempre se hace periódicamente, un promedio de una o dos veces al año; el de los bajantes, se realizó porque inicialmente se detectó una humedad en la pared de tapias, y al destapar se notó que no solo la humedad era por la calidad de la pared sino que posiblemente o a futuro los bajantes causarían problema, y lo del piso y la caja de registro se realizó por lo del fuerte aguacero ya mencionado”*; lo detallado de la versión del deponente en relación con los trabajos realizados, permite deducir su veracidad; pormenores que brillan por su ausencia en lo declarado por la demandante quien niega rotundamente la realización de las reparaciones, como por los testigos que presentó, quienes dan cuenta de hechos generales pero sin ahondar en detalles como lo hizo el reseñado declarante, lo que permite dar mayor crédito a su versión.

Por otra parte, la testigo Gloria Rendón, quien dijo ser jefe del departamento de mantenimiento de la agencia demandada,

manifestó: *“El problema era un bajante situado en la parte de atrás del local al lado del baño, el agua salía como por el piso, se procedió a destapar y a hacer la reparación que se necesitaba en ese momento. Más adelante hubo otra llamada donde manifestaron que estaban inundadas pero la inundación no se vio, simplemente fue por un aguacero muy fuerte que hubo en la ciudad ese día, sin embargo se hizo una desobstrucción y se solucionó el problema...”*; que no observó la inundación, solo un poco de agua que corría por el piso; que la demandante reclamaba que le cambiaran el alcantarillado porque se podía presentar algún problema, pero para la fecha de la declaración no se había cambiado y no había pasado nada; lo que guarda concordancia con lo expuesto por el testigo John Jairo Vargas, quien era la persona encargada de realizar las reparaciones del local; la inspección judicial no resulta determinante en la realización o no de las reparaciones por parte de la demandada, porque la misma se practicó en el local ubicado en la calle 53 No. 47-57, que difiere del bien objeto de la relación arrendaticia, que está situado en la calle 53 No. 47-52; además, las múltiples comunicaciones entre las partes frente a las reparaciones del inmueble dejan entrever un contacto permanente entre éstas para poner de presente las situaciones adversas que pudieran presentarse y la disposición para solucionarlas, pero dichas misivas no determinan si existió o no un incumplimiento por parte de la arrendadora de las obligaciones a su cargo, ni la veracidad de los motivos de los requerimientos realizados por la arrendataria; frente a las fotografías aportadas como prueba documental, se advierte, que conforme lo señalado por la jurisprudencia su valor probatorio no depende

únicamente de su autenticidad formal, sino de la posibilidad de establecer si la imagen representa la realidad de los hechos que se deducen o atribuyen y no otros diferentes, posiblemente variados por el tiempo, el lugar o cambio de posición, requiriendo por lo tanto de otros medios de convicción que los soporte; amén, que si en gracia de discusión se tuvieran como prueba las fotografías aportadas, con estas se podría acreditar a lo sumo los daños que pudo haber sufrido la demandante, pero no el incumplimiento que se aduce de la demandada y que es presupuesto fundamental de la pretensión indemnizatoria impetrada; incumplimiento que al no estar acreditado cierra la puerta al análisis de los eventuales perjuicios que se atribuyen a la demandada; teniendo en cuenta que la parte demandante no cumplió con la carga de la prueba, se desestimarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la pretensora a favor de la demandada (folios 269 a 277 cuaderno principal).

Apelación: Lo interpuso la parte demandante indicando como reparos: Existe una indebida valoración probatoria porque con el interrogatorio de parte que absolvió la demandante y con las fotografías aportadas, quedó demostrado el perjuicio que le causó la demandada, el cual evidencia el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la arrendadora y contenidas en el contrato de arrendamiento, entre las cuales está la de efectuar las reparaciones necesarias que permitan a la arrendataria el disfrute del bien objeto del contrato; daños consistentes en humedades y goteras, que afectaron gravemente la mercancía, documentos contables y el buen desarrollo de la actividad mercantil de la demandante y que

no fueron atendidos por la sociedad demandada, no obstante que se le informaron en debida forma, incrementando de este modo los perjuicios e incumpliendo el contrato de arrendamiento; el a quo al desestimar estos medios probatorios desconoció el principio de congruencia y no interpretó el significado de inundación dado por la demandante, tal como lo enseñan las reglas de la experiencia y la sana crítica, simplemente se limitó a determinar que no existió tal situación; las fotografías fueron desestimadas sin existir oposición frente a las mismas y allí están evidenciados los perjuicios causados a la arrendataria como consecuencia de la desidia de la accionada y conducían a obtener la verdad de los hechos; por esta razón, debieron ser valoradas; la tacha de falsedad del testimonio del señor John Jairo Vargas Correa, fue desestimada porque la exposición detallada que hizo el testigo sobre los trabajos realizados permiten deducir la veracidad de su dicho; pero no se puede dejar de lado la relación contractual que tiene con la empresa demandada, pues es la persona encargada de reparar las propiedades que son arrendadas por la sociedad Alberto Álvarez S.A., lo que impide que el testigo sea imparcial en su declaración; pues el realizar una descripción tan detallada cuatro (4) años después, es indicativo de que preparó su testimonio para favorecer a la arrendadora; además, la versión es contradictoria, pues a pesar de detallar los trabajos realizados al inmueble no fue capaz de informar las condiciones que acordó con la demandante, para la ejecución de los trabajos; no es posible que recuerde los trabajos y no las condiciones, que en el fondo van encaminados a obtener un mismo resultado; si bien indica que no presencié ninguna inundación

en el inmueble, no indicó la fecha, hora, ni número de visitas que efectuó; de donde no se puede concluir que los perjuicios ocasionados a la pretensora no ocurrieron, ni que la inundación no se presentó; toda vez que el testigo pudo presentarse días o momentos después de que la actora hubiera limpiado y secado; lo que es suficiente para desestimar dicha declaración; en el plenario está demostrado el incumplimiento de la compañía demandada por no efectuar las reparaciones pertinentes en el momento oportuno, incumpliendo con sus obligaciones como arrendadora. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y en su lugar se condene al sujeto pasivo conforme con las pretensiones de la demanda (folios 278 a 280 cuaderno principal).

En segunda instancia, durante el término del traslado el recurrente adujo que el a quo realizó una indebida valoración probatoria porque no apreció en debida forma la prueba documental allegada por el extremo activo y que resultaba determinante para acreditar el incumplimiento por parte de la enjuiciada y los daños causados; conforme lo previsto en el art. 1985 del C. Civil, el arrendador tiene la obligación de conservar en buen estado el inmueble, de tal manera que pueda ser utilizado en condiciones normales y sin perturbaciones; en el presente caso, la sociedad demandada no cumplió con esa obligación, toda vez, que durante la vigencia del contrato el local comercial presentó deterioro consistente en humedades, goteras, grietas y filtraciones de agua, que llevaron al mal estado del inmueble; estas averías fueron comunicadas oportunamente a la arrendadora quien

realizó las reparaciones en forma tardía e inadecuada, porque fueron apareciendo nuevas goteras, humedades y grietas que dañaron mercancía, enseres y libros contables, lo que impidió que la arrendataria gozara de la cosa arrendada y de su actividad económica; incumpliendo de dicha forma la demandada con el contrato de arrendamiento del local comercial; en caso de que el inmueble por su antigüedad no tuviera reparación, la demandada debió ubicar a la pretensora en otro local, garantizando el disfrute de un inmueble en buenas condiciones, pero solo accedió a ello luego de que la misma arrendataria lo solicitara y después de haber perdido gran cantidad de mercancía y libros contables; así las cosas, se encuentran demostrados los elementos que configuran la responsabilidad civil contractual; esto es, el incumplimiento del contrato por parte de la arrendadora y los daños que padeció la demandante; situaciones que no fueron valoradas por el a quo porque no realizó un debido análisis de los elementos de convicción adosados al plenario; violando el principio de congruencia además que interpretó de forma errónea el significado de inundación que era brindado por la pretensora; puesto que solo se fundamentó en las declaraciones allegadas por la demandada, que dieron cuenta de las reparaciones realizadas; sin analizar la forma en que se presentaron los hechos porque si bien se efectuaron las reparaciones, estas no solucionaron en forma concreta y definitiva el problema, pues dichos inconvenientes se siguieron presentando y causando daños a la actora; por lo que es completamente erróneo considerar que la sociedad demandada cumplió con el contrato de arrendamiento.

La tacha del testimonio del señor John Jairo Vargas Correa, igualmente fue desestimada por lo detallado de la exposición, dejando de lado la relación laboral que lo une con la demandada, puesto que es la persona que se encarga de todas las reparaciones de los bienes de la accionada; incluso, la descripción tan detallada después de cuatro (4) años de realizados los trabajos, da cuenta que su versión fue preparada, a lo que se suma, que no fue capaz de informar las condiciones que acordó con la demandante para la ejecución de los trabajos; si bien el citado testigo afirmó que no presencié ninguna inundación, tal aseveración no puede desvirtuar los daños en las mercancías de propiedad de la pretensora y que la inundación se presentó, lo que lleva a desestimar la declaración. Por estas razones, solicita se revoque la decisión de primer grado y, en su lugar, se acojan las pretensiones.

Por su parte, el extremo pasivo se pronunció señalando que el contrato de arrendamiento inició en el mes de marzo de 2006 y solo hasta el mes de enero de 2009, la demandante manifestó que se presentaron unos daños en la mercancía por unas supuestas goteras; daños que no fueron acreditados en el plenario; resulta importante analizar lo afirmado por la demandante en la declaración de parte y lo atestado por el testigo Omar Andrés Palacio Restrepo, de donde se puede inferir que los inconvenientes ocurridos al local tuvieron lugar por la fuerte ola invernal; esto es, una causa fortuita sin que se pueda endilgar culpa alguna a la demandada; amén, que esta atendió los llamados de la arrendataria y realizó las reparaciones requeridas tal como fue acreditado; lo que fue

corroborado por los testigos Gloria Rendón de González y John Jairo Vargas Correa; la demandante pretende el pago de los perjuicios causados por daño emergente y lucro cesante, sin aportar prueba idónea y fehaciente en tal sentido; en el presente caso, no prospera la responsabilidad civil contractual en contra de la demandada porque el extremo activo no acreditó incumplimiento alguno de la arrendataria, como tampoco los supuestos daños que le fueron causados; lo único que se desprende de las pruebas recaudadas es que la accionada estuvo presta y atendió todos los requerimientos realizados por la arrendataria, y no se probó omisión alguna de su parte. Por estas razones, solicita se confirme la decisión de primer grado.

III. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿Se probó que la demandada incumplió las obligaciones contractuales que tenía a su cargo? ¿Se debe acoger la tacha contra el testimonio del señor John Jairo Vargas Correa?

El disenso: Afirma la recurrente que con la confesión de la demandante, obtenida al absolver el interrogatorio de parte que le fue formulado y las fotografías allegadas como anexo de la demanda, está acreditado el incumplimiento contractual.

Sobre el particular, se advierte que las afirmaciones realizadas por la pretensora en la versión que rindió, per se no son

prueba del incumplimiento contractual atribuido a la demandada, toda vez, que a nadie le es lícito confeccionar su propia prueba; amén, que las aseveraciones de la pretensora no aparecen corroboradas con ningún medio de convicción, ya que el material fotográfico allegado, tal como aparece consignado en el hecho decimosexto de la demandada y como acertadamente lo coligió el quo, no es idóneo para acreditar el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la arrendadora como lo pretende la recurrente; en relación con las fotografías aportadas, la demandante en la respuesta a la pregunta 6, del interrogatorio de parte que absolvió es enfática en afirmar: *“Con pruebas como fotografías se pudo detectar a partir del 2006 las manchas húmedas y secas en la parte del baño fondo izquierdo, en los techos, en casi todo el techo, embombamientos de la pintura, tarjaduras, de lo cual es testigo el señor ELIUD IDARRAGA, quien por escrito y con fotografías de su presencia en mi almacén pudo constatar”* (folios 5 cuaderno 2); igualmente, al contestar la pregunta 13 aseveró: *“...Los perjuicios fueron: daños de computador, daños en aparatos electrónicos, en muchas oportunidades se mojaban películas, cds, hasta que decidí mantener el local con plásticos negros tapando toda la mercadería, como figuró en la fecha con pruebas fotográficas, cartas sobre la inundación y el hacinamiento en que me tenía ALBERTO ALVAREZ”* (folio 6 cuaderno 2, pruebas parte demandada) y al dar respuesta a una pregunta formulada por el Despacho, señaló: *“...El señor ELIUD en un documento con su puño y letra el cual no quiso firmar con su nombre menciona un embombamiento en el techo, lugar en el que acaeció el daño, prueba de esto está la foto de mi empleada ANGELA GUZMAN, ellos parados en*

medio de los CDS mojados enseñándole el techo. La señora alude al folio 35 del cdno ppal. En similares situaciones se tomaban evidencias de los daños junto a las personas que enviaba ALBERTO ALVAREZ, todo esta bien documentado" (folios 6 Vto., y 7 cuaderno 2, pruebas parte demandada). Es más, el señor Eliecer Perdomo, cónyuge de la demandante, conforme lo indicado en el hecho décimo sexto de la demanda y quien tomó las fotografías, en la declaración que rindió frente a dichas reproducciones indicó: "PREGUNTADO: Se le pone de presente fotografías que reposan a folios 142 y 143 del hecho 16 de la sustitución de la demanda. Sírvase indicar qué tiene que decir al respecto de cada una de las fotografías? CONTESTO. Estas fotografías las tomamos con los empleados donde se muestra la cantidad de CDs dañados, donde hay clientes de testigos de todo lo que pasaba con las inundaciones, se muestran los documentos de los archivos que se inundaron se muestra el techo por donde caían las goteras, se muestra a ANGELA GUZMAN con un empleado de ALBERTO ALVAREZ, que se llama ELIUD IDARRAGA donde ella le muestra por donde caen las goteras y lo que hacía la agencia era mandar personal que no sabía del tema y abrían huecos en otros lados donde nada tenía que ver con los daños. Quiero que tengan en cuenta estas fotografías como pruebas de todos los daños que se causaron allá" (folios 20 cuaderno 2, pruebas de la parte demandada); y más adelante: "... el declarante agrega: que por favor se tenga en cuenta las 81 fotos donde las fotos se entregan como prueba de los daños ocasionados por las goteras..." (folios 23 cuaderno 2, pruebas de la parte demandada); incluso, la declarante Ángela María Guzmán Arango, quien se desempeñaba como administradora

del establecimiento de comercio de propiedad de la demandante, señaló: *"Nosotros los empleados y yo tomamos fotos, yo me tomé una con José Idarraga donde le estábamos mostrando los daños que habían provocado las goteras"*; líneas adelante y al ser indagada por las fotografías visibles a folios 142 y 143, indicó *"Sí las tomé y a folios 143 señala la foto tercera de arriba hacia debajo de la primera columna"*; a lo que agregó: *"Lo que yo quería demostrar con las fotos era como las mesas estaban llenas de agua y mostrando como los C.D. habían quedado en mal estado y aquí muestro en la primera foto del folio 142 mientras que mi empleado organizaban los clientes se daban cuenta de cómo había quedado la mercancía"*.

No sobra poner de presente que si bien algunos de los testigos aluden a las fotografías traídas al proceso; lo cierto es que éstas por sí solas no son idóneas para acreditar los hechos de la demanda porque en ellas no aparecen la fecha de las capturas, si corresponden al local comercial al que se contrae los hechos de la demanda y, mucho menos, dan cuenta de los daños y de su intensidad, la causa que los originó, ni el estado anterior de los bienes afectados, circunstancias que deben ser examinadas y sopesadas por el fallador a la luz de las reglas de la sana crítica, que rige para la valoración de las pruebas.

En torno a la tacha contra la declaración rendida por el señor Jhon Jairo Vargas Correa, porque el mismo labora para la persona jurídica demandada; de entrada advierte el Tribunal, que el testimonio de personas que tienen vínculos con uno de los litigantes se tornan sospechosas quedando en entredicho

su imparcialidad porque con su dicho pueden favorecer sus intereses; pero en estos casos, la prueba no se desecha; en cambio, su examen se tiene que realizar con un mayor rigor y en consonancia con los demás medios de convicción aunados al proceso, como lo ha precisado la jurisprudencia. Al efecto, se advierte que su versión es clara, nítida, comprensible y acorde con las labores que ejecutó y los hechos de los que tenía conocimiento; amén, que la pretensora al absolver el interrogatorio de parte es enfática en afirmar que el señor John Vargas fue la persona que envió la arrendadora para realizar las reparaciones en el local que ocupaba (folios 4 Vto., 6 Vto., y 7 cuaderno 2, pruebas de la parte demandada); lo que corrobora al indicar los puntos concretos de inconformidad contra la sentencia de primer grado, donde precisa que el señor Vargas Correa es la persona encargada de las reparaciones de las propiedades que son arrendadas por la sociedad Alberto Álvarez S.A. Es más, la declarante Gloria Rendón de González, quien labora como jefe del departamento de mantenimiento de la sociedad demandada, señaló que la demandante conocía al señor John Jairo Vargas Correa, que era la persona que trabajaba para la propietaria del inmueble; inicialmente, la arrendataria no lo recibió porque no tenía la documentación que exigía la ley, pero él era la persona encargada de realizar las reparaciones del local (folios 28 y 29 cuaderno 2, pruebas parte demandada); igualmente, el declarante Oscar Alberto Ceballos Zuleta, quien también labora para la arrendadora, afirmó que se realizaron las reparaciones de humedades porque en los comités de mantenimiento se comentaba sobre el tema y estaba al tanto porque era el intermediario para los

pagos que hacía el propietario y las autorizaciones que daba (folios 30 Vto., cuaderno 2, pruebas parte demandada); de donde se sigue, que al contrario de lo señalado por la recurrente, el señor John Jairo Vargas Correa, era la persona idónea para declarar sobre los arreglos realizados en el bien inmueble donde funcionaba el establecimiento de comercio de su propiedad, pues como viene de indicarse, era el encargado por la sociedad demandada para efectuar las reparaciones en los inmuebles arrendados; sumado a lo anterior, la atestación del señor John Jairo Vargas Correa, no contradice el material probatorio aunado al proceso.

En todo caso, es pertinente puntualizar que con independencia de la información que brinda a este proceso el testimonio del señor John Jairo Vargas Correa, recepcionado a solicitud de la parte demandada y de las falencias que a su dicho le atribuye la demandante; lo cierto es que ésta no cumplió con la carga de la prueba que le incumbía a la luz del otrora art. 177 del C. de P. Civil, hoy 167 del Código General del Proceso, para confirmar las afirmaciones que sirven de soporte a las pretensiones.

Conclusión: Como la parte demandante no acreditó el incumplimiento contractual que le endilga a la persona jurídica demandada, se concluye que las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, lo que es suficiente para que se imponga la confirmación de la sentencia de primer grado.

Se condenará a la parte demandante a pagar las costas de segunda instancia a favor de la demandada. Como agencias

en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$1.817.052), que equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

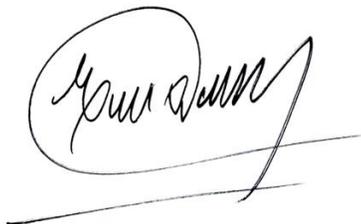
F A L L A:

- 1.** Por lo dicho en la parte motiva, se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicadas.
- 2.** Se condena a la parte demandante a pagar las costas de segunda instancia a favor de la demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$1.817.052), que equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

3. Vuelva el expediente al Juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ