

**TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL-** Pese a que el mínimo vital es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política, la relación que los apelantes pretenden con el salario mínimo no es aplicable en el caso en particular, pues ello conllevaría a constituir una presunción que no ha sido regulada en el ordenamiento jurídico ni en la jurisprudencia y al fallador no le es dable suponer que los ingresos de los demandantes./

**HECHOS:** Los demandantes ejercieron la acción de responsabilidad civil extracontractual frente a las demandadas, por los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales que les fueron causados por la privación ilegal de la tenencia del local comercial ubicado en la Carrera 52 No. 46-81 primer piso en el Municipio de Itagüí. El Juzgado 2° Civil del Circuito de Itagüí decidió declarar la vulneración del derecho de renovación del contrato de arrendamiento, por parte de las señoras ROSA NELLY CALLE DE LÓPEZ y LUZ YOLANDA LÓPEZ CALLE, en su condición de arrendadoras del local comercial ubicado en la Carrera 52 No. 46-81, primer piso de Itagüí, donde funcionaba el establecimiento de comercio propiedad de los demandantes IVÁN MARTÍNEZ GARCÍA y JOSÉ RODRIGO MARTÍNEZ GARCÍA. PROBLEMA JURÍDICO. El problema jurídico de acuerdo con los reparos concretos formulados por la parte apelante única a la sentencia de primera instancia, se contrae a responder a la siguiente pregunta: ¿los perjuicios materiales reclamados por los demandantes quedaron probados?

**TESIS:** El artículo 518 del Código de Comercio, dispone que: “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”. (...) El artículo 520 del mismo estatuto mercantil, prescribe que: “En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”. (...) Por su parte, el artículo 522 ibidem, establece que: “Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario. En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados. El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles”. (...) En este orden de ideas, la sala advierte que el dictamen pericial aportado está encaminado a determinar el valor del bien inmueble y no del establecimiento de comercio, es decir, no se hace un avalúo de los muebles y enseres, del inventario y del Good Will del negocio. Ahora, es de indicar que a pesar de que en el acápite de “cálculos de valor” del informe pericial se apuntó que el valor por muebles y enseres era

\$10.000.000, por inventario \$10.000.000 y por Good Will \$20.000.000, para un total de \$40.000.000, lo cierto es que en el peritaje no se encuentra ningún elemento que permita sustentar esos valores o, dicho en otras palabras, de la información contenida en la experticia no se extrae las explicaciones para arribar a los valores referidos. En este sentido, el decisor de primer grado tuvo razón en determinar que en el informe pericial no se precisa cuáles eran los muebles y enseres, así como el inventario avaluado, no se sabe de dónde se extrajo esos valores; tampoco se arguye en qué consiste el Good Will del establecimiento de comercio y por qué fue tasado en \$20.000.000.(...)Así las cosas, pese a que en el informe pericial allegado por los demandantes se hace un cálculo de los bienes y enseres, inventario y Good Will, se advierte que ningún fundamento teórico científico se relaciona en la experticia que permita establecer cuáles son las explicaciones respecto de los valores consignados. Es decir, el dictamen carece de sustento frente al cálculo del valor asignado a los bienes que allí se anuncia.(...)En relación con el perjuicio de lucro cesante consolidado y futuro reclamado por el extremo procesal demandante la sala coincide con el juez en indicar que no obra elemento persuasorio del monto de los ingresos del establecimiento de comercio, la inversión que se hizo, los gastos, utilidades y demás información importante para establecer el valor de los perjuicios materiales solicitados.(...)Ahora, es de indicar que los recurrentes alegan que debe tenerse en cuenta que el mínimo vital se ha consagrado en el ordenamiento jurídico y que dicho concepto se encuentra estrechamente relacionado con el salario mínimo, por lo que debe entenderse que, aunque no se probó el monto de los ingresos, los testimonios dicen claramente que los demandantes vivían del establecimiento de comercio y que de ahí obtenían su sustento, además, estos fueron calculados en 1.5 salarios legales mensuales. Frente a lo anterior, la sala es enfática en precisar que tal consideración no tiene sustento jurídico, pues pese a que el mínimo vital es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política, la relación que los apelantes pretenden con el salario mínimo no es aplicable en el caso en particular, pues ello conllevaría a constituir una presunción que no ha sido regulada en el ordenamiento jurídico ni en la jurisprudencia y al fallador no le es dable suponer que los ingresos de los demandantes eran de 1.5 salarios mínimos mensuales, máxime que no hay un elemento de prueba idóneo que lo respalde.(...)Por último, es de anotar que el apoderado judicial de las demandadas alegó que el recurso de apelación es extemporáneo, sin embargo, ello no es cierto, por cuanto, la alzada fue admitida mediante auto de 16 de marzo de 2023, el cual fue notificado por estados electrónicos el 21 del mismo mes y año, por lo cual, el término de cinco días para sustentar el recurso vencía el 31 de marzo de 2023, y la parte impugnante allegó la sustentación el 29 de ese mes y año, lo que evidencia que la misma se hizo dentro del término legal. (...)Así las cosas, sala concluye que los apelantes no cumplieron con la carga probatoria de demostrar la existencia de los perjuicios materiales reclamados. En consecuencia, la sentencia proferida por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Itagüí debe ser confirmada. Así mismo, se condenará a los demandantes a pagar las costas de esta instancia. Las agencias en derecho se fijarán en \$1 300 000, equivalentes a 1 SMLMV.

MP:MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 03/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



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

Medellín, tres (3) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	Verbal
<b>Radicado:</b>	05360 31 03 002 2019 00177 01
<b>Demandantes:</b>	Iván Martínez García y José Rodrigo Martínez García
<b>Demandadas:</b>	Rosa Nelly Calle de López y Luz Yolanda López Calle
<b>Providencia</b>	Sentencia nro. 220 de 2024
<b>Tema:</b>	Responsabilidad civil extracontractual, acreditación de perjuicios patrimoniales.
<b>Decisión:</b>	Confirma sentencia
<b>Magistrada Ponente:</b>	Martha Cecilia Lema Villada

**ANTECEDENTES**

1. DEMANDA. Los demandantes ejercieron la acción de responsabilidad civil extracontractual frente a las demandadas, por los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales que les fueron causados por la privación ilegal de la tenencia del local comercial ubicado en la carrera 52 No. 46-81 primer piso en el Municipio de Itagüí.

Tales perjuicios fueron pedidos así: \$20 000 000 por daño emergente para cada uno, \$34 785 072 por lucro cesante consolidado para cada uno, \$1 242 174 por lucro cesante futuro para cada uno y \$20 702 900 por concepto de daño moral para cada uno.

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial de la parte demandante expuso:

a. Los accionantes eran arrendatarios del local comercial ubicado en la carrera 52 No. 46-81 primero piso en el Municipio de Itagüí, en el cual operaban como propietarios el establecimiento de comercio Granero Mixto La Garantía actividad de la que obtenían la propia subsistencia y la de sus hogares. No llevaban contabilidad, porque no les era legalmente exigible y debido a la cuantía del capital invertido y los ingresos mensuales, no estaban obligados a presentar declaración de renta y patrimonial.

b. El 12 de marzo de 2017 las arrendadoras Rosa Nelly Calle de López y Luz Yolanda López Calle los despojaron de la tenencia del inmueble, sin consideración al derecho de renovación del contrato de arrendamiento que les asistía, bajo el argumento de que necesitaban el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la de los arrendatarios.

c. Producto del desahucio los demandantes se vieron en la obligación de cerrar definitivamente el establecimiento de comercio y cancelaron la matrícula mercantil, ante la carencia de recursos económicos.

d. Luego del desahucio y la respectiva restitución de la tenencia, las demandadas ofrecieron dicho local comercial en arrendamiento a terceras personas, y en efecto, fue arrendado a quien opera el establecimiento de comercio Loja Do Bebe, muebles infantiles y juveniles de propiedad de John Alexander Toro Leal.

e. Las demandadas desatendieron lo previsto en el artículo 518 del Código de Comercio, según el cual los demandantes en condición de arrendatarios habían adquirido el derecho de renovación del contrato de arrendamiento, por lo tanto, con el desahucio generaron los perjuicios que aquí se reclama.

## 2. CONTESTACIÓN.

Las demandadas pese a ser notificadas por aviso (Fol. 34, archivo 02, cuaderno principal), no se pronunciaron sobre los hechos y pretensiones formulados.

3. SENTENCIA. El Juzgado 002 Civil del Circuito de Itagüí decidió:

*“PRIMERO. Declarar la vulneración del derecho de renovación del contrato de arrendamiento, por parte de las señoras ROSA NELLY CALLE DE LÓPEZ y LUZ YOLANDA LÓPEZ CALLE, en su condición de arrendadoras del local comercial ubicado en la carrera 52 No. 46-81, primer piso de Itagüí, donde funcionaba el establecimiento de comercio propiedad de los demandantes IVÁN MARTÍNEZ GARCÍA y JOSÉ RODRIGO MARTÍNEZ GARCÍA.*

*SEGUNDO. Condenar a las demandadas ROSA NELLY CALLE DE LÓPEZ y LUZ YOLANDA LÓPEZ CALLE, a pagar la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS, a favor de cada uno de los demandantes.*

*TERCERO. Desestimar la pretensión relacionada con la condena por concepto de perjuicios patrimoniales, por no probarse la tasación de los mismos.*

*CUARTO. Condenar en costas a las demandadas. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000.00, para cada uno de los demandantes.*

3.1. El juzgador de primer grado determinó que Rosa Nelly Calle de López y Luz Yolanda López Calle alegaron la causal descrita en el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio como causal para la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 52 No. 46-81 primer piso de Itagüí, en el cual operaba el establecimiento de comercio Granero Mixto La Garantía de propiedad de los demandantes. Indicó que de conformidad con la prueba documental quedó demostrado que en efecto la matrícula mercantil del establecimiento de comercio estaba a nombre de José Rodrigo Martínez García con fecha de apertura de 16 de marzo de 2006 que actualmente se encuentra cancelada; que, según certificado de uso de suelos expedido a nombre de José Rodrigo respecto del local comercial situado en la dirección mencionada, este se refiere a la venta de víveres, granos y licores al detal; de igual modo, conforme con las fotografías aportadas de la plataforma google maps que presuntamente son de julio de 2017, pocos meses después del desahucio, se observa que en la puerta de entrada del local se encuentra un aviso de arriendo y posteriormente en dicho inmueble obra aviso publicitario del establecimiento de Loja Do Bebe de propiedad de John Alexander Toro Leal.

En este orden de ideas, el fallador expuso que las demandadas fundamentaron el desahucio en que requerían el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente diferente; pero, luego de restituida la tenencia del bien por parte de los demandantes, las accionadas no dieron al inmueble la destinación prometida, toda vez que, según el acervo probatorio del proceso, se evidencia que en el inmueble opera el establecimiento de comercio del señor Toro Leal, por lo cual, las pruebas acreditan que las enjuiciadas infringieron lo prometido para obtener la terminación del contrato de arrendamiento con lo cual vulneraron el derecho de los arrendatarios a la renovación del contrato, circunstancia que no fue desvirtuada en el proceso, además, la conducta procesal del extremo demandado, de no contestar la demanda, lleva a presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión de conformidad con lo preceptuado en el artículo 97 del C.G.P., aunado a la inasistencia injustificada de estas a la audiencia inicial.

3.2. En cuanto a los daños patrimoniales reclamados, el fallador sostuvo que los pretenses allegaron dictamen pericial en el cual se alude al avalúo de rentas o ingresos, se indica una información básica que comprende la dirección del inmueble y otros datos relacionados con el mismo. En el numeral 2 del dictamen se hace alusión a la titulación del inmueble y sus características. En el numeral 3 se describe lo concerniente al entorno del bien y otra información relacionada con el tema. Sobre la metodología valuadora se dice que para ese tipo de propiedad se utilizaron los métodos de reposición, además, se cotejó con el método de capitalización de rentas, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El despacho de primera instancia concluyó que el dictamen se refiere al avalúo del inmueble, pero no al establecimiento de comercio y aunque en el cálculo del valor se describe por muebles y enseres \$10 000 000, por inventario \$10 000 000 y por good will \$20 000 000, no se explica de dónde salen esos valores, no se precisa tampoco cuáles son esos muebles y enseres, ni cuál es el inventario y en qué consiste el good will. En este sentido, el juez dijo que si bien el dictamen no fue objeto de contradicción por las demandadas, ello por sí solo no demuestra la existencia del perjuicio patrimonial, en tanto, el peritaje no aporta fundamentos sólidos, claros y exhaustivos, ni se advierte precisión en los mismos, de ahí que no resista una apreciación de acuerdo con las reglas de la sana crítica. El juzgador

también anotó que la conducta procesal de las demandadas, tampoco hace un mayor aporte para la estimación de los perjuicios, en la medida en que no existe un hecho susceptible de prueba de confesión en ese sentido. De otro lado, los testimonios de Jaime de Jesús Jaramillo Cadavid, Marco Aurelio Arango Saldarriaga y Luis Aníbal Quintero Giraldo, no hicieron mención alguna de los perjuicios materiales, pues se limitaron a indicar que los demandantes tuvieron el establecimiento por un tiempo que oscila entre 13 y 14 años.

Así las cosas, el juez concluyó que en el presente caso no hay un medio probatorio que evidencie lo relacionado con las ventas del negocio, como tampoco se verificó algún dato que demostrara los ingresos, la inversión, gastos, utilidades y demás información de la cual se pueda desprender el valor total de los perjuicios patrimoniales causados a los demandantes.

3.3. En cuanto a los perjuicios inmateriales el fallador señaló que, al absolver el interrogatorio de parte, Iván Martínez García dio a conocer que tiene tres hijas menores de edad y que antes su vida era normal, que sus utilidades no eran muchas, pero le alcanzaba para vivir, y que después de entregar el local comercial tuvo un trauma psicológico porque no sabía qué hacer y, aseguró que un hermano le ayudo a salir adelante. Por su parte José Rodrigo Martínez García informó que a él le cambió la forma de vivir porque el negocio le servía para la economía y dejó de percibir el dinero, aseguró que estuvo psicológicamente enfermo porque la vida le cambió, expuso que se quedó desempleado y tiene un hijo menor de edad.

A su vez el testigo Jairo de Jesús Jaramillo declaró que los hermanos Martínez García son una familia unida, que ellos se turnaban para trabajar en el negocio y de ello dependía el sustento. Luis Aníbal Quintero Giraldo dijo que los demandantes comían del negocio y que la situación económica fue muy dura porque los sacaron a aguantar hambre y un hermano los ayudaba. Por lo anterior, el despacho consideró que los testimonios corroboraban el sufrimiento de los demandantes, pues su ritmo de vida resultó alterado y esa situación les generó un desequilibrio emocional que perturbó su tranquilidad, de modo que resultó ser una situación dolorosa para los accionantes.

3.4. En consecuencia, el fallador concluyó que estaba demostrada la vulneración por parte de las arrendadoras del derecho de renovación que asistía a los

arrendatarios del local destinado a la explotación del establecimiento de comercio Granero Mixto La Garantía; que en cuanto al perjuicio material los demandantes no cumplieron con la carga de la prueba para demostrar la existencia y cuantía de los mismos, y que, el perjuicio inmaterial fue debidamente demostrado en su modalidad de daño moral.

4. APELACIÓN. Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante presentó recurso de apelación y presentó lo siguientes reparos concretos.

- Si bien el dictamen pericial sobre el establecimiento de comercio se refiere al inmueble, también habla de bienes y enseres, de inventario y de good will, lo cual valoró en \$40 000 000. Indicó que, al momento de hacerse el avalúo, el establecimiento de comercio había desaparecido, lo cual se precisó desde la demanda, además, los demandantes no llevaban contabilidad y había bienes muebles de muchos años de usados por lo que no tuvieron la precaución de conservarlos para un avalúo posterior, máximo que ni siquiera pensaron en presentar una demanda porque desocuparon el inmueble con la convicción de que las arrendadoras lo iban a ocupar con otro negocio.

- En el ordenamiento jurídico se ha establecido el mínimo vital y dicho concepto se encuentra íntimamente relacionado con el salario mínimo, por lo que ha de entenderse que, aunque no se haya probado el monto de los ingresos, los testimonios dicen claramente que ellos vivían del establecimiento de comercio y que obtenían ingresos para una buena manera de vivir, por lo tanto, estos fueron calculados en 1.5 salarios mínimo legales mensuales y en el caso extremo debería establecerse con el salario mínimo vital.

#### 5. ALEGACIONES EN ESTA SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. El apoderado judicial de la parte demandante solicitó modificar la sentencia en el sentido de condenar a las demandadas al pago de los perjuicios materiales. Al respecto anotó que el fallador ignoró de manera errónea que por humilde que sea la herramienta o medio de trabajo con la cual una persona obtiene sus ingresos, como en este caso, una tienda de barrio también tiene valor comercial, y en el caso del trabajo, cuando el trabajo es por cuenta propia, también tiene su propia

remuneración y como quiera que el producto del trabajo de todo ser humano tiene que tener sus frutos, el operador judicial no podía reducirlo a cero.

El juzgador no tuvo en cuenta que el dictamen pericial sobre el valor comercial del establecimiento de comercio Granero Mixto La Garantía no fue objetado por la contraparte y al proferir la sentencia el juez no le dio valor alguno, pese a que se probó con plena certeza que, como consecuencia de la extinción del negocio por culpa de las demandadas, los accionantes perdieron todo su patrimonio. De igual modo, arguyó que los demandantes no estaban obligados a presentar declaración de renta por ese establecimiento de comercio ni tampoco a llevar contabilidad, por lo cual, lo elemental era tasar los ingresos con base en el salario mínimo legal mensual vigente.

5.2. Por su parte, el abogado de las demandadas solicitó declarar la extemporaneidad del recurso de apelación. Subsidiariamente, pidió se confirme la sentencia porque no hay prueba pericial conclusiva y clara que demuestre los perjuicios materiales reclamados.

## CONSIDERACIONES

### 1. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico de acuerdo con los reparos concretos formulados por la parte apelante única a la sentencia de primera instancia, se contrae a responder a la siguiente pregunta: ¿los perjuicios materiales reclamados por los demandantes quedaron probados?

### 2. MARCO NORMATIVO PARA LA INTERPRETACIÓN JURÍDICA DEL CASO EN CONCRETO.

2.1. El artículo 518 del Código de Comercio, dispone que:

*“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

2.2. El artículo 520 del mismo estatuto mercantil, prescribe que:

*“En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente”.*

2.3. Por su parte, el artículo 522 ibídem, establece que:

*“Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.*

*En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.*

*El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles”.*

2.4. Ahora, de conformidad con el artículo 167 del estatuto procesal es carga de la parte probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ella persigue. En este sentido, si la parte demandante pretende el pago de perjuicios materiales deberá probar la existencia de estos y su cuantía, frente a lo cual no existe tarifa probatoria y podrá hacerse mediante cualquiera de los medios de convicción consagrados en el Código General del Proceso.

### 3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO:

#### 3.1. En cuanto a la valoración del dictamen pericial aportado por los demandantes:

A folios 34 y siguientes del archivo 01 del cuaderno de primera instancia obra dictamen pericial aportado por la parte demandante y elaborado por Carlos Mario Galeano, Luz Maribell Macías González y Oscar Aníbal Osorio Ocampo. En el referido documento inicialmente se consigna una información básica, como es la dirección y ubicación del inmueble, carrera 52 No. 48-16 primer piso en Itagüí, la clase de avalúo que es de renta o de ingresos, la destinación actual del inmueble y se indica que está en arrendamiento, el nombre del solicitante Miguel Alberto Restrepo, la fecha de inspección (8 de julio de 2019) y fecha del avalúo (9 de julio de 2019).

Enseguida se relaciona a las propietarias, el título de adquisición, los soportes de ello y el tipo de propiedad. De igual modo, se refiere las características del bien, el estado de conservación, la iluminación, los servicios públicos domiciliarios, las dependencias, los acabados, la funcionalidad, las especificaciones del terreno, la ficha técnica y formal y, el área del inmueble. Igualmente, se indica el entorno del predio como el sistema de transporte, actividades predominantes, perspectivas de valorización, estratificación socioeconómica, normatividad y usos del suelo.

Ulteriormente, respecto al método de avalúo se consignó que:

*“Para este tipo de inmueble se han utilizado los métodos Costo de reposición, además se cotejó con el método de Capitalización de Rentas, de acuerdo con*

*lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, así:*

*Artículo 1º. Método Comparativo o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

*Artículo 2º. Método de Capitalización de Rentas. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comprables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

*Artículo 3º. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.*

*Artículo 4º. Método (Técnica Residual). Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.”*

En el mismo sentido, los peritos en el acápite de sustentación del avalúo señalan que para la determinación del justo precio, además de lo dicho anteriormente, se tuvo en cuenta variables endógenas y exógenas como la oferta y demanda del inmueble en el sector o en otros sectores similares, la localización en el sector, la reglamentación de la zona y del predio en concreto, los servicios públicos y privados, las posibilidades de valorización, las condiciones actuales de la oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el bien objeto de avalúo, el nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores y la vetustez y condición de la construcción y su estado de conservación.

En este orden de ideas, la sala advierte que el dictamen pericial aportado está encaminado a determinar el valor del bien inmueble y no del establecimiento de comercio, es decir, no se hace un avalúo de los muebles y enseres, del inventario y del Good Will del negocio. Ahora, es de indicar que a pesar de que en el acápite de “*cálculos de valor*” del informe pericial se apuntó que el valor por muebles y enseres era \$10 000 000, por inventario \$10 000 000 y por Good Will \$20 000 000, para un total de \$40 000 000, lo cierto es que en el peritaje no se encuentra ningún elemento que permita sustentar esos valores o, dicho en otras palabras, de la información contenida en la experticia no se extrae las explicaciones para arribar a los valores referidos. En este sentido, el decisor de primer grado tuvo razón en determinar que en el informe pericial no se precisa cuáles eran los muebles y enseres, así como el inventario avaluado, no se sabe de dónde se extrajo esos valores; tampoco se arguye en qué consiste el Good Will del establecimiento de comercio y por qué fue tasado en \$20 000 000.

Ahora, debe señalarse que, si bien el medio de convicción en cita no fue controvertido por la contraparte, quien ni siquiera contestó la demanda, lo cierto es que correspondía a la parte demandante cumplir con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, esto es, probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persigue. Lo anterior es relevante en tanto, el artículo 206 del C.G.P. establece que el juramento estimatorio hará prueba de su monto, mientras la cuantía no sea objetada por la contraparte, como ocurrió en este caso en particular; sin embargo, a los demandantes incumbía probar la existencia del perjuicio y el dictamen pericial aportado no es idóneo para demostrar lo pretendido, esto es, el perjuicio material de daño emergente y lucro cesante.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3632 de 2021 reiteró la posición de la corporación frente a la valoración del dictamen pericial e indicó:

*“...Al tenor del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil<sup>1</sup>, la peritación es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El daño, por supuesto, puede ser acreditado con este medio de convicción, sin que sea el único puesto que, atendiendo las particularidades de cada caso, habrá otros vestigios con los que se podrá realizar la misma labor.*”

*En lo que respecta a su práctica, el canon 237 de la misma obra indica que «[l]os peritos examinarán conjuntamente las personas o cosas objeto del dictamen y realizarán personalmente los experimentos e investigaciones que consideren necesarios, sin perjuicio de que puedan utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad; en todo caso expondrán su concepto sobre los puntos materia del dictamen» (num. 2), luego de lo cual, allegarán al expediente el «dictamen», que deberá «ser claro, preciso y detallado, en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones».*

*Al juez, por su lado, le corresponderá valorarlo de manera crítica con apego a lo reglado en el artículo 241 ibidem, esto es, «tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso». De donde se extrae que las conclusiones del auxiliar de la justicia no le son impuestas al juzgador, quien deberá separarse de ellas cuando las encuentre infundadas, incoherentes, confusas o incompletas.*

*Y es que la pericia no es otra cosa que un trabajo de investigación que elabora un versado en la materia afín al tema de prueba. De allí que su presentación, normalmente, conste en un escrito en el que se consigna la totalidad de los experimentos metodológicamente organizados con los que el experto llegó a la conclusión que se exhibe al juez para su evaluación. De manera que la autoridad judicial está compelida a examinar los fundamentos y conclusiones. Lo que compone un todo a la hora de valorar ese medio de convicción.*

*Al respecto, la Corte en CSJ SC7817-2016 sostuvo que*

*[e]l Juez, al observar las conclusiones del dictamen, deberá comprender el tema probatorio, primero, desde el perfil científico que lo identifica y distingue y luego interiorizarlo, arropándolo con el manto jurídico y las consecuentes derivaciones, que provocará la sentencia, sin olvidar y sobre ello se reitera, que la potencial relevancia de la prueba científica para esclarecer el hecho o para establecer la convicción sobre la verdad del hecho, no es desde luego absoluta.*

*No se le puede pedir al Juez que posea una sapiencia igual o superior a la del perito, por lo que el control de la prueba, como ya se esbozó en anotación anterior, se realizará mediante el análisis del grado de aceptabilidad de los conocimientos entregados o por la racionalidad del procedimiento y conclusiones, ponderando con cautela y guiándose por el esquema racional que le permitirá, a través de las reglas de la sana crítica, calibrar y establecer el mérito del medio persuasivo. Deberá también tener en cuenta el juez que ella (la prueba), no traspase los valores superiores que han de preservarse, como que sea lícita, que no colisione con patrones éticos, que no vaya contra las buenas costumbres, la dignidad de la persona u otros derechos fundamentales.*

*Su evaluación, entonces, debe someterse a la libre y razonada crítica que haga el juzgador, quien, sin duda, no puede desbordar la discreta autonomía que lo asiste al darle mérito persuasivo a los elementos de juicio.” (subraya intencional).*

Así las cosas, pese a que en el informe pericial allegado por los demandantes se hace un cálculo de los bienes y enseres, inventario y Good Will, se advierte que ningún fundamento teórico científico se relaciona en la experticia que permita establecer cuáles son las explicaciones respecto de los valores consignados. Es decir, el dictamen carece de sustento frente al cálculo del valor asignado a los bienes que allí se anuncia.

3.2. Del lucro cesante reclamado: En relación con el perjuicio de lucro cesante consolidado y futuro reclamado por el extremo procesal demandante la sala coincide con el juez en indicar que no obra elemento persuasorio del monto de los ingresos del establecimiento de comercio, la inversión que se hizo, los gastos, utilidades y demás información importante para establecer el valor de los perjuicios materiales solicitados.

Conforme lo anterior, se reitera, el dictamen pericial carece fundamento en cuanto a la existencia de los perjuicios. Véase que en él se indicó que el cálculo de las rentas desde el 12 de marzo de 2017 hasta el 30 de junio de 2019 era de \$40 027 039, y para ello se anotó un ingreso calculado por día y un IPC anual. No obstante, como se dijo en líneas anteriores, el informe pericial no trae consigo las explicaciones respectivas sobre la procedencia de esos valores, en tanto que la sola

conclusión de la experticia no basta para tener como probada la existencia del perjuicio.

Ahora, es de indicar que los recurrentes alegan que debe tenerse en cuenta que el mínimo vital se ha consagrado en el ordenamiento jurídico y que dicho concepto se encuentra estrechamente relacionado con el salario mínimo, por lo que debe entenderse que, aunque no se probó el monto de los ingresos, los testimonios dicen claramente que los demandantes vivían del establecimiento de comercio y que de ahí obtenían su sustento, además, estos fueron calculados en 1.5 salarios legales mensuales. Frente a lo anterior, la sala es enfática en precisar que tal consideración no tiene sustento jurídico, pues pese a que el mínimo vital es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política, la relación que los apelantes pretenden con el salario mínimo no es aplicable en el caso en particular, pues ello conllevaría a constituir una presunción que no ha sido regulada en el ordenamiento jurídico ni en la jurisprudencia y al fallador no le es dable suponer que los ingresos de los demandantes eran de 1.5 salarios mínimos mensuales, máxime que no hay un elemento de prueba idóneo que lo respalde.

De igual modo, hay que señalar que los testigos Jaime de Jesús Jaramillo Cadavid, Marco Aurelio Arango Saldarriaga y Luis Aníbal Quintero Giraldo coincidieron en que los demandantes operaron el establecimiento de comercio entre 13 y 14 años, sin embargo, ninguno hizo alguna mención de cuáles eran los perjuicios materiales que se habían causado a los accionantes.

3.3. Por último, es de anotar que el apoderado judicial de las demandadas alegó que el recurso de apelación es extemporáneo, sin embargo, ello no es cierto, por cuanto, la alzada fue admitida mediante auto de 16 de marzo de 2023, el cual fue notificado por estados electrónicos el 21 del mismo mes y año, por lo cual, el término de cinco días para sustentar el recurso vencía el 31 de marzo de 2023, y la parte impugnante allegó la sustentación el 29 de ese mes y año, lo que evidencia que la misma se hizo dentro del término legal.

4. Así las cosas, sala concluye que los apelantes no cumplieron con la carga probatoria de demostrar la existencia de los perjuicios materiales reclamados. En consecuencia, la sentencia proferida por el Juzgado 002 Civil del Circuito de Itagüí debe ser confirmada. Así mismo, se condenará a los demandantes a pagar las

costas de esta instancia. Las agencias en derecho se fijarán en \$1 300 000, equivalentes a 1 SMLMV.

### DECISIÓN

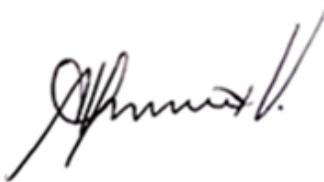
Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandante a pagar las costas de esta instancia. Las agencias en derecho de segunda instancia se fijan en la suma de \$1 300 000 que equivale a 1 SMLMV.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

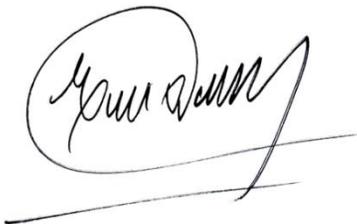
Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN