

**TEMA: DAÑO INDEMNIZABLE** - Es aquel que, además de antijurídico, tiene las características de ser cierto y evidente ante los ojos del juzgador, por denotar ostensible el menoscabo generado o que se producirá a la víctima, es decir, que aparezca real y efectivamente causado. /

**HECHOS:** Solicitaron sus proponentes, en síntesis, declarar el incumplimiento de los contratos de arrendamiento 0343 de 2002 y 200 de 2004, por parte del arrendador y cesionario; como consecuencia de lo anterior a pagar a los actores la suma de \$55.390.853 por daño emergente, \$33.880.000 por frutos civiles, \$949.063.501 por lucro cesante futuro, y 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para cada uno de los actores, por concepto de daño moral. El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín de 19 de octubre de 2022 profirió sentencia en la que dispuso declarar civil y contractualmente responsable al señor KMK, de los daños ocasionados a los señores MMCC y LAJL. Consecuencia de lo anterior condeno al accionado a resarcir los perjuicios causados a los demandantes. (...) Compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación.

**TESIS:** La Corte en sentencia SC040 de 2023, con relación al daño, recordó que: “A efectos de su reparación, requiere que sea inequívoco, real y directo, no eventual o hipotético, «porque la culpa, por censurable que sea, no los produce de suyo». En otras palabras, debe ser «cierto y no puramente conjetural (...), no basta afirmarlo, puesto que es absolutamente imperativo que se acredite procesalmente con los medios de convicción regular y oportunamente decretados y arrimados al plenario». Luego, el daño indemnizable es aquel que, además de antijurídico, tiene las características de ser cierto y evidente ante los ojos del juzgador, por denotar ostensible el menoscabo generado o que se producirá a la víctima, es decir, que aparezca real y efectivamente causado; contrario sensu, la lesión edificada sobre bases irreales, conjeturas o hipótesis no es susceptible de resarcimiento. “La certeza atañe a la materialidad del demérito, porque sólo la real y efectiva conculcación del derecho, interés o valor protegido jurídicamente, sea esta actual o futura, pero no eventual, es merecedora de reparación. Su respaldo requiere pruebas concluyentes que acrediten la verdadera entidad del daño y su extensión cuantitativa”. Luego, para que los daños fueran indemnizables era necesario analizar las pruebas y solo si de ellas resulta de manera definitiva su verdadera magnitud y su extensión cuantitativamente puede la judicatura imponer al causante del mismo la obligación de resarcirlo. Frente al daño emergente, razón tiene el recurrente en indicar que no se realizó un análisis detallado frente a las facturas y comprobantes aportados por la parte demandante, pues el Juzgado consideró que todos los rubros discriminados en el escrito de demanda se encontraban probados y tenían un nexo directo con el supuesto incumplimiento imputado al señor accionado. (...) Frente a la indexación habrá de estarse a lo resuelto en la adición que se hizo al numeral 3º de la parte resolutive, “Dichas sumas se deberán pagar indexadas, según el índice de precios al consumidor a partir del día 2 de diciembre de 2014, y si, ejecutoriado este fallo, no se genera el pago, se deberán reconocer y pagar intereses moratorios comerciales, a la tasa máxima permitida”. (...) Con relación lucro cesante se allegó un análisis financiero elaborado por William Tamayo (ingeniero industrial) y Juliana Ocampo (ingeniera financiera), pero como se señaló por el convocado desde la contestación de la demanda, no acreditaron plenamente la idoneidad para realizar ese tipo de proyecciones financieras. A lo anterior, se agrega que el ejercicio contenido en ese documento tiene bases equivocadas de tal entidad que no puede tenerse por acreditado este daño. (...) Por manera que el lucro cesante reclamado por los actores carece de prueba idónea, tomó como objeto de estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que debió analizar, la contabilidad de los arrendatarios en relación con el establecimiento de comercio, y apreciado equivocadamente el objeto, al igual que sucedía cuando se objetaba por error grave la prueba pericial en el régimen

de la legislación procesal anterior, necesariamente erróneos los conceptos que se dieron y falsas las conclusiones que de ellos se derivan.(...) En lo que respecta al perjuicio moral reclamado, como dijo el recurrente, su causación de este tipo de perjuicio debe estar conectado directamente con el incumplimiento contractual relacionado al señor KMK, como fuente de la responsabilidad que se pretende atribuir. Las conclusiones, frente al esposo dan cuenta de que el conflicto legal alcanzó tal intensidad que genera estado de ansiedad y depresión que afecta la estabilidad familiar, angustia, insomnio, tensión, preocupación excesiva deterioro de la salud mental y estabilidad de la pareja. De la demandante, comprometida con su estabilidad familiar, laboral y económica con estado de tensión y stress por incremento de las cargas en el hogar debido a la problemática de su esposo al ser desalojado de la misma, lo que generó sin número de dificultades para él y repercusiones en toda la dinámica laboral. Con fundamento en análisis, concluye que la familia se encuentra en proceso de duelo por la pérdida económica, que cambió su estilo y proyecto de vida, que necesita acompañamiento para evitar que se convierta en patológico y generar mayor dificultad al interior de la familia que pueda llegar a la separación. A la pareja le ha constado adaptarse a una nueva situación se sienten tristes angustiados, desesperados por la pérdida, temor al futuro y prevenidos. En consecuencia, acreditado el daño, en tanto las afecciones emocionales, síquicas y aún físicas de que da cuenta los informes anteriores permiten concluir que se originan en las vicisitudes ocurridas con la explotación del establecimiento de comercio la fonda del Lleras, que terminaron con el cerramiento del local por las condiciones físicas del local, el que como se advirtió al comienzo de estas consideraciones obedeció a incumplimiento del convocado.

M.P. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 30/04/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

<b>Proceso</b>	<b>Verbal</b>
<b>Demandantes</b>	<b>Magred Madelaine Cadavid Cartagena y Leonel Alberto Jaramillo López</b>
<b>Demandado</b>	<b>Kamyab Memar Kazerouni</b>
<b>procedencia</b>	<b>Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín</b>
<b>Radicado</b>	<b>05001 31 03 010 2018 00008 01</b>
<b>Instancia</b>	<b>Segunda</b>
<b>Ponente</b>	<b>Juan Carlos Sosa Londoño</b>
<b>Asunto</b>	<b>Sentencia No. 012</b>
<b>Decisión</b>	<b>Confirma, revoca y modifica</b>
<b>Tema</b>	<b>Daño</b>
	<p>La Corte en sentencia SC040 de 2023, con relación al daño, recordó que:</p> <p>“A efectos de su reparación, requiere que sea inequívoco, real y directo, no eventual o hipotético, <i>«porque la culpa, por censurable que sea, no los produce de suyo»</i>. En otras palabras, debe ser <i>«cierto y no puramente conjetural (...), no basta afirmarlo, puesto que es absolutamente imperativo que se acredite procesalmente con los medios de convicción regular y oportunamente decretados y arrimados al plenario»</i> (ibidem).</p> <p>“6.1.2. Luego, el daño indemnizable es aquel que, además de antijurídico, tiene las características de ser cierto y evidente ante los ojos del juzgador, por denotar ostensible el menoscabo generado o que se producirá a la víctima, es decir, que aparezca real y efectivamente causado; <i>contrario sensu</i>, la lesión edificada sobre bases irreales, conjeturas o hipótesis no es susceptible de resarcimiento.</p> <p>“La certeza atañe a la materialidad del demérito, porque sólo la real y efectiva conculcación del derecho, interés o valor protegido jurídicamente, sea esta actual o futura, pero no eventual, es merecedora de reparación. Su respaldo requiere pruebas concluyentes que acrediten la verdadera entidad del daño y su extensión cuantitativa”.</p>

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN**  
**2022-096**

**SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**

**Medellín, treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024)**

Se decide el recurso de apelación interpuesto Kamyab Memar Kazerouni frente a la sentencia del 19 de octubre de 2022, proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal promovido en su contra por Magreb Madelaine Cadavid Cartagena, Leonel Alberto Jaramillo López y L Y M Group S.A.S.

**I. ANTECEDENTES**

1. Solicitaron sus proponentes, en síntesis, declarar el incumplimiento de los contratos de arrendamiento 0343 de 2002 y 200 de 2004, por parte del arrendador y cesionario; como consecuencia de lo anterior a pagar a los actores la suma de \$55.390.853 por daño emergente, \$33.880.000 por frutos civiles, \$949.063.501 por lucro cesante futuro, y 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para cada uno de los actores, por concepto de daño moral. En subsidio, se reclamó el pago de los gastos necesarios para la instalación de un nuevo establecimiento de comercio en similares condiciones. Cantidades todas frente a las cual se solicitó indexación.

2. Para plantear esas súplicas se esbozaron los hechos que se resumieron así en el fallo recurrido:

*“Narraron que inicialmente celebraron un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la carrera 38 # 8-49, para el*

*montaje de un establecimiento de comercio destinado a la venta de licores llamado La Fonda del Lleras. Dicha convención comenzó a ejecutarse el 2 de mayo de 2002 y fue renovado en febrero de 2004, con un canon de arrendamiento de \$1.400.000, aunque para esa época se ocupó también el local de la carrera 8 # 8-45, previa celebración de un segundo contrato de arrendamiento.*

*“Posteriormente, anotaron que el 1º de octubre de 2009 dichos contratos fueron cedidos al nuevo propietario de la construcción, señor KAMYAR MEMAR KAZEROUNI, y añadieron que los locales presentaban goteras y daños en los techos, razón por la cual requirieron al arrendador para que efectuara los arreglarlos, pero éste no los hizo, al extremo que los arrendatarios tuvieron que emprender las reparaciones.*

*“Igualmente, dijeron que el 25 de octubre de 2012 se enviaron las cotizaciones y el 24 de diciembre se remitió la cuenta por valor de \$23.150.000 por daños ocasionados en deterioro del inmueble del segundo piso. Sin embargo, el arrendador no asumió ese costo y, por consiguiente, los locales se deterioraron.*

*“De otro lado, contaron que el arrendador les había enviado una carta manifestando su deseo de no continuar la ejecución de los contratos de arrendamiento, por lo que solicitó la entrega de los locales antes de mayo 18 de 2013, pero, expresaron, la carta es ineficaz pues ya los arrendatarios tenían derecho de renovación.*

*“Después de ello, continuaron, el arrendador comenzó con actos perturbatorios y abusivos, como retiro de tejas del techo, bajantes y canoas de aguas negras y lluvias fisurados, muros cargueros reventados, agresión a personal y clientes con ladrillos, todo ello para presionar la salida de los inquilinos a fin de desarrollar su proyecto conocido hoy como HOTEL ELEMENTS LUXURY SUITES.*

*“Finalmente, el arrendador asumió conductas tendientes a deteriorar el inmueble del primer piso para tratar de hacer retirar a los arrendatarios, lo cual se puso en conocimiento de la inspección 14 b de Policía, entidad que terminó recomendando la desocupación o la demolición de los inmuebles”.*

**3.** Notificado del auto admisorio de la demanda, el interpelado se opuso a las pretensiones, en la forma que se relató en la providencia impugnada:

*“... estimando ciertos los hechos relacionados con la existencia de los contratos de arrendamiento, la dirección de los locales, el canon de arrendamiento, y el funcionamiento del establecimiento de comercio llamado LA FONDA DEL LLERAS, “lo que se evidencia con la prueba documental que se arrió al proceso que el mismo se encuentra que su propietario es la sociedad L Y M GROUP desde el año 2014, conforme al certificado de existencia y representación legal de esta persona jurídica”. Sin embargo, dijo no constarle “si por el buen desempeño financiero del establecimiento de comercio mencionado, se haya firmado un nuevo contrato, ya que es un hecho donde no estuvo presente mi poderdante sino una de las demandantes y la sociedad BEM S.A.”*

*“De otro lado, sostuvo que KAMYAB MEMAR KAZEROUNI era el nuevo propietario de los locales comerciales referidos desde el mes de diciembre de 2008, a lo cual agregó “la estructura de estos locales fue construida varias décadas atrás y es claro que pudo generarse un deterioro normal del inmueble, pero ello no indica que solo ocurrieron estas situaciones con la llegada del” nuevo propietario. En este sentido, dijo que el demandado no “ignoró los requerimientos de arreglos o presentó omisión frente a los mismos”, dado que su arreglo “no pudieron ser concretados y acordados en muchas ocasiones entre el arrendador y la arrendataria.”; dicho en otras palabras, “no es cierto que los locales se empezaran a deteriorar desde el momento en que el señor KAMYAB MEMAR KAZEROUNI*

*“Igualmente, acotó que es verdad “el señor KAMYAB MEMAR KAZEROUNI envió comunicación a la señora MAGRED MADELEINE CADAVID CARTAGENA manifestando la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento, sobre los locales objeto de este proceso.”, pero negó “que el señor KAMYAB MEMAR KAZEROUNI haya tenido un comportamiento negativo, irrespetuoso y perturbador pues son afirmaciones de la parte demandante sin sustento respectivo.*

*“Y con relación a lo actuado por el Inspector de Policía 14B, sobre supuestos daños desde el segundo piso, evidenció que “el DAGRD realizó visita a la propiedad y que se elaboró informe técnico 52737 de 2014 donde se recomendó realizar un estudio de patología de la Edificación, Análisis Estructural y Vulnerabilidad Física. Estos con el fin de acercarse a la realidad mediante los estudios técnicos exactos actual de toda la edificación.*

*“Y anotó que era “cierto que dicho estudio recomendado fue tanto para el primer nivel (carrera 38 número 8- 45 y 8-49) como el segundo nivel (carrera 38 número 8-41/59).”, al igual que las recomendaciones de “evacuación temporal del segundo nivel (carrera 38 número 8- 59- adición del local comercial), de conformidad al informe arrió al expediente”.*

Propuso como excepciones de mérito las que denominó: orden de autoridad de competente para la demolición; falta de legitimación en la causa por activa, con relación a Leonel Alberto Jaramillo y L Y M Group S.A.S.; falta de acreditación del daño emergente; falta de acreditación de los frutos civiles, así como del lucro cesante futuro y del daño moral.

## II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín de 19 de octubre de 2022 profirió sentencia en la que dispuso:

**“PRIMERO. SE DECLARA** civil y contractualmente responsable al señor Kamyab Memar Kazerouni, de los daños ocasionados a los señores Magred Madelaine Cadavid Cartagena y Leonel Alberto Jaramillo López.

**“SEGUNDO.** Como consecuencia de lo anterior, **SE CONDENA** al señor Kamyab Memar Kazerouni a resarcir los perjuicios causados a los señores Magred Madelaine Cadavid Cartagena y Leonel Alberto Jaramillo López, de la siguiente manera:

“La suma de \$55.390.853 por daño emergente; la cantidad de \$32.760.000 por lucro cesante; y, el equivalente a diez salarios mínimos legales mensuales vigentes, para cada uno de los señalados convocantes, a título de daño moral.

**“TERCERO.** Dichas sumas se deberán pagar indexadas, según el índice de precios (sic) al consumidor y si, ejecutoriado este fallo, no se genera el pago, se deberán reconocer y pagar intereses moratorios comerciales, a la tasa máxima permitida.

**“CUARTO. SE DECLARA** probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa, con relación a la sociedad LYM GROUP S.A.S.

**“QUINTO. COSTAS** a cargo del encausado y a favor de los actores. Como agencias en derecho se fija la suma de \$6.000.000”.

Para decidir de esa manera, luego de encontrar acreditados los presupuestos procesales para dictar sentencia de mérito dirigió el

análisis al contrato de arrendamiento y las obligaciones del arrendador, indicando que en providencia SC2500 de 23 de junio de 2021, exp. 2013 00168 01, la Corte Suprema de Justicia, en un evento con analogía estrecha, precisó que *“el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador cumplir varias obligaciones: (i) Mantener apto el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. (ii) Librar al empresario de toda perturbación. Y (iii) permitir la continuidad en el tiempo del disfrute del bien mercantil, garantizando la renovación del contrato, salvo justa causa debidamente enterada.”*

Enmarcó entonces el asunto en el ámbito de la responsabilidad contractual afirmando que *“de las declaraciones de Henry Niño Salazar y Elkin Rubiano se puede colegir que el local donde otrora funcionaba la llamada “Fonda del Lleras”, si bien antiguo, se mantuvo en buen estado de conservación mientras el arrendador fue la empresa BEM S.A., pero que, tras la llegada del señor Kazerouni, el mantenimiento no se continuó, al extremo que fue el señor Leonel Jaramillo, quien, de manera unilateral, procedió a hacer algunas reparaciones”*. La ruina de local, sostuvo, no obedeció a la omisión en cuanto a las reparaciones locativas, sino por la falta del debido mantenimiento por parte del arrendador y aunque los arrendatarios quisieron suplir esa desatención, se impusieron las sugerencias relativas a derrumbar la edificación.

Por lo anterior, no puede analizarse aisladamente la intervención de la Inspección de Policía 14 B, barrio El Poblado, sino que se deben estudiar sus antecedentes, dentro de los cuales están las omisiones del arrendador en cuanto a mantener los locales en el

estado de servir para la finalidad dispuesta en el arrendamiento, las que encontró confesada por el arrendador cuando dijo en audiencia que *“llegó un punto en el que no podía hacer nada”* (min. 2:32:21, 1ª parte de la audiencia).

Con relación a la legitimación en la causa de Leonel Alberto Jaramillo López concluyó que su calidad iba más allá de un simple deudor solidario, era un arrendatario que ocupó el local, tenía su negocio y fue quien, en el desarrollo de la audiencia, se mostró más afectado. La sociedad L Y M Group S.A.S., señaló, que ninguna participación tuvo en la relación contractual, más allá de que las personas físicas arrendatarias sean sus socias, por lo que declaró la falta de legitimación en la causa por activa de esta persona moral.

Finalmente, indicó que como los arrendatarios se vieron en la necesidad de realizar erogaciones que superaron las simples reparaciones locativas, la compensación resulta obligada; pero frente al lucro cesante, no por el promedio de vida de los convocantes, sino por el tiempo razonable que duraría un nuevo montaje. Con relación al daño moral fue reconocido al hallar acreditadas las afectaciones psicológicas recibidas por los pretenses, producto de las angustias generadas por el cierre intempestivo de su negocio.

Mediante proveído del 31 de octubre de 2022 la sentencia se adicionó, así el numeral 3º de la parte resolutive

*“TERCERO. Dichas sumas se deberán pagar indexadas, según el índice de precios al consumidor a partir del día 2 de diciembre de 2014, y si, ejecutoriado este fallo, no se genera el pago, se deberán*

*reconocer y pagar intereses moratorios comerciales, a la tasa máxima permitida”.*

### **III. LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión fue apelada por el convocado el que presentó los reproches y sustentó en esta instancia, resumidos así:

**(i) “El estado de los locales comerciales se dio por la supuesta omisión de mantenimiento del arrendador”.** Se tiene probado dentro del proceso que, en alguna ocasión, el propietario descontó parte del canon de arrendamiento para que los arrendatarios hicieran algunas reparaciones que debían realizarse en los locales comerciales arrendados.

Igualmente, que los locales comerciales eran de estructura antigua de ahí que tenían un deterioro propio de los años de construcción y desgaste de los materiales utilizados para ello; además, que no cumplían con las normas de sismo resistencia como se evidencia en la resoluciones proferidas por el Inspector 14B del barrio El Poblado de Medellín, que si bien en un principio recomendaron al propietario la demolición o el reforzamiento estructural, finalmente lo más recomendable era la demolición de las estructuras. De ahí que el accionado actuó conforme a lo indicado por esta autoridad policiva y a los conceptos técnicos arrimados a dicho procedimiento, los cuales obran como prueba documental. En principio se dieron como alternativas, un reforzamiento estructural inmediato de lo existente o la demolición del inmueble, pero posteriormente, en la ficha técnica 54640 del

26 de septiembre de 2014, realizada por el DAGRD (entonces SIMPAD) manifestó que era no es viable el reforzamiento estructural sino la demolición.

**(ii) “El reconocimiento y tasación del monto de daño emergente reconocido a los demandantes”.** No se realizó un análisis detallado frente a las facturas y comprobantes aportados por la parte demandante por concepto de daño emergente, pues el Juzgado consideró que todos los rubros discriminados en el escrito de demanda se encontraban probados y tenían un nexo directo con el supuesto incumplimiento imputado al demandado, pero no son de un mismo concepto y se refieren a temas como reparaciones, compra de artículos varios, pago de papelería, pago de parqueaderos, pago de peajes, sin que se establezcan en el escrito de demanda el nexo de causalidad directo con el incumplimiento endilgado al demandado, como se dijo al dar respuesta al hecho 18 de la demanda y más concretamente en la excepción de mérito denominada “falta de acreditación de daño emergente” se indicó de manera detallada, frente a cada uno de los rubros presentados por los demandantes, las razones por las cuales los mismos no podían ser tenidos en cuenta como concepto de indemnización de daño emergente.

**(iii) “El reconocimiento y tasación de lucro cesante reconocido a los demandantes”.** En el momento procesal oportuno se presentó el respectivo reparo concreto frente a este tema puesto que el documento en que sustentó la prueba de este valor el Juzgado de primera instancia, no es prueba plena para acreditar dicho monto. Se visualiza que el documento fue suscrito por los señores William Tamayo, ingeniero industrial, y Juliana

Ocampo, ingeniera financiera, denominado “Análisis financiero de la Fonda del Lleras” pero no se anexa al mismo certificaciones o pruebas que certifiquen la idoneidad y la experiencia profesional de estas personas para llegar a las conclusiones que se indican en dicho escrito, dentro de las cuales se indica el valor de \$5.460.000.00 de utilidad mensual. A dicho documento no se le aportaron los anexos y soportes que tuvieron en cuenta los señores William Tamayo y Juliana Ocampo para llegar a las conclusiones indicadas en este momento y ello era necesario contrastar la información plasmada en este escrito. Así mismo, en el escrito referido no se especifican claramente los métodos y procedimientos utilizados por las referidas personas, para llegar a las conclusiones a las que llegaron.

**(iv) La configuración de daño moral reconocido a los demandantes”** Es importante destacar, dijo, que la causación de este tipo de perjuicio debe estar conectado directamente con el incumplimiento contractual imputado, como fuente de la responsabilidad que se pretende atribuir.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma,

la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de “*ius postulandi*”; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

**2.** La sustentación frente al primer reparo no alcanza, a destruir la conclusión del *a quo* en este aspecto. Se sostiene que el accionado actuó conforme a lo indicado por la autoridad policiva y a los conceptos técnicos arrojados a dicho procedimiento, los cuales obran como prueba documental.

Mírese que se refiere una y otra vez al contenido de las resoluciones 125-2 de 13 de agosto de 2014 y 178-2 de 21 de noviembre de 2014 expedida por el Inspector 14B del barrio El Poblado de Medellín. La primera hacía referencia a la implementación de un reforzamiento estructural inmediato de lo existente o demolición del inmueble. La segunda resaltó que se trataba de una construcción antigua que no cumplía la norma NSR-98.

Por su parte el concepto emitido por el DAGRD (entonces SIMPAD), se indica en el acápite de descripción del evento que se habían radicado el 25 de septiembre de 2014, en la Alcaldía de Medellín dos conceptos técnicos dirigidos al señor Kamyab Memar Kazerouni, donde manifiestan que no es viable el reforzamiento estructural, sino la demolición; por lo que

finalmente, mediante resolución 012-2 de 13 de febrero de 2015, se recomendó principalmente la evacuación definitiva de los inmuebles y su posterior demolición.

Esos documentos y lo que allí se recomendaba no fueron desconocidos por el *a quo*. La sentencia recurrida fue clara en señalar que la actuación de la autoridad de policía no podía analizarse al margen de los acontecimientos propios de mantenimiento de los locales, se dijo con amplitud en el fallo recurrido:

*“De las declaraciones de Henry Niño Salazar y Elkin Rubiano se puede colegir que el local donde otrora funcionaba la llamada “Fonda del Lleras”, si bien antiguo, se mantuvo en buen estado de conservación mientras el arrendador fue la empresa BEM S.A., pero que, tras la llegada del señor Kazerouni, el mantenimiento no se continuó, al extremo que fue el señor Leonel Jaramillo, quien, de manera unilateral, procedió a hacer algunas reparaciones.*

*“Concretamente, el señor Niño Salazar señaló que “cuando conocí el negocio era una casa que estaba, digamos, en buen estado, sí, porque el negocio era muy acreditado, tenía muy buena clientela, buena presentación y el negocio estaba bien presentado, ya después, con el tiempo, creo que cuando ya se cambió el agente arrendador de los locales ya empiezan problemas, digamos, de no asistencia en el tema de que habían goteras, habían humedades, etc., etc.”(min. 19:03, 2ª parte de la audiencia), y el testigo Rubiano, en sentido similar, adujo que “yo llegué a trabajar más o menos en el año 2011- 2012 a la Fonda del Lleras como mesero, ahí me hicieron la entrevista y yo vi que era un local muy bien cimentado, decorado de una manera muy agradable, muy autóctona colombiana y hasta el momento que me hicieron la entrevista ahí no le vi ningún tipo de mal ambiente al local (...) si hubo una época, sobre el 2014, me acuerdo porque fue el tema del mundial de Brasil en que tuvimos que lidiar con varias goteras y humedades, pues goteras en un decir, en el tema de equipos eléctricos y eso y en la parte posterior de la cocina también sufríamos mucho el aspecto de las goteras (...) pues yo recién cuando vi obras fue recién comenzando el año 2014 o si mucho 2013 cerrando, si hubo unas obras, pero yo hasta donde vi, la persona que trabajó, que hizo la intervención estructural, él se entendía era con don Leonel, entonces yo supongo que fue contratado por don Leonel” (min 41:41, 2ª parte de la audiencia).*

*“De las versiones de estos testigos, que se mostraron claros, responsivos y directos, sin asomo de interés o dependencia con alguna de las partes, más allá de una antigua relación laboral, se evidencia que el local arrendado y donde funcionaba el establecimiento “La Fonda del Lleras” se encontraba en buen estado y fue después de 2014, cuando ya el arrendador era el acá demandado que se empezaron a presentar problemas de goteras y humedades, las cuales distan de las simples reparaciones locativas, que le corresponden al arrendatario, y, por el contrario, apuntan al estado idóneo del bien alquilado, cuyo mantenimiento relacionado con la finalidad propuesta, corresponde al arrendador. Dicho en otras palabras, la ruina que amenazaron los locales no se debió a la omisión en cuanto las reparaciones locativas, sino en que no se les dio el mantenimiento debido por parte del arrendador, y aunque los arrendatarios quisieron suplir esa desatención, al final se impusieron las sugerencias relativas al derribamiento de la edificación.*

*“En este orden, el estado de los locales, producto del descuido del arrendador, en cuanto a sus prestaciones legales llevó a las sugerencias de la Inspección de Policía 14 B, barrio El Poblado, del municipio de Medellín, relacionadas con la desocupación de los locales y su posterior demolición. Por todo ello, tales determinaciones no pueden analizarse aisladamente, como una orden de autoridad que se debía acatar, sino que se deben estudiar sus antecedentes, dentro de los cuales están las omisiones del arrendador en cuanto a mantener los locales en el estado de servir para la finalidad dispuesta en el arrendamiento.*

*“De hecho, esas omisiones fueron confesadas por él cuando expresó que hizo el mantenimiento en la medida de lo posible, pero que “llegó un punto en el que no podía hacer nada” (min. 2:32:21, 1ª parte de la audiencia), lo cual no se justificó de ninguna manera, como si la sola antigüedad permitiera el abandono de la propiedad, es decir, la vejez de la casa fue la excusa para que un incumplimiento prestacional, y se dice que es un pretexto porque ya el señor Kamyab Memar había enviado un comunicado a la arrendataria pretendiendo la restitución de los locales debido a la necesidad de una nueva construcción, en incluso, había demandado la restitución, mediante proceso judicial (ver folios 72 y 494 a 518, expediente digital)”.*

Ninguna línea dedica la censura a controvertir el análisis que se hizo de la prueba testimonial, que acreditó que el inmueble fue arrendado en condiciones óptimas, pero que luego se hicieron necesarias reparaciones que estaban lejos de ser simplemente locativas, o de la confesión endilgada al arrendador. Definir el

acierto o no de ese análisis probatorio desborda la competencia del Tribunal, enmarcada por la pretensión impugnaticia, que elimina cualquier posibilidad de una visión totalizadora del juez de segunda instancia.

**3.** La Corte en sentencia SC040 de 2023, con relación al daño, recordó que:

“A efectos de su reparación, requiere que sea inequívoco, real y directo, no eventual o hipotético, *«porque la culpa, por censurable que sea, no los produce de suyo»*. En otras palabras, debe ser *«cierto y no puramente conjetural (...), no basta afirmarlo, puesto que es absolutamente imperativo que se acredite procesalmente con los medios de convicción regular y oportunamente decretados y arrimados al plenario»* (ibidem).

“6.1.2. Luego, el daño indemnizable es aquel que, además de antijurídico, tiene las características de ser cierto y evidente ante los ojos del juzgador, por denotar ostensible el menoscabo generado o que se producirá a la víctima, es decir, que aparezca real y efectivamente causado; *contrario sensu*, la lesión edificada sobre bases irreales, conjeturas o hipótesis no es susceptible de resarcimiento.

“La certeza atañe a la materialidad del demérito, porque sólo la real y efectiva conculcación del derecho, interés o valor protegido jurídicamente, sea esta actual o futura, pero no eventual, es merecedora de reparación. Su respaldo requiere pruebas concluyentes que acrediten la verdadera entidad del daño y su extensión cuantitativa”.

**4.** Luego, para que los daños fueran indemnizables era necesario analizar las pruebas y solo si de ellas resulta de manera definitiva

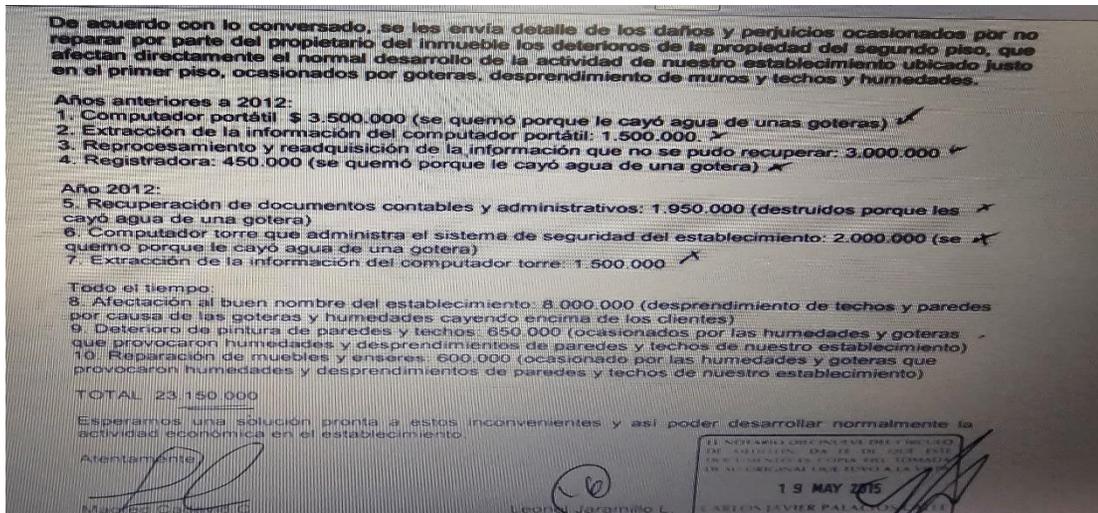
su verdadera magnitud y su extensión cuantitativamente puede la judicatura imponer al causante del mismo la obligación de resarcirlo.

**4.1.** Frente al daño emergente, razón tiene el recurrente en indicar que no se realizó un análisis detallado frente a las facturas y comprobantes aportados por la parte demandante, pues el Juzgado consideró que todos los rubros discriminados en el escrito de demanda se encontraban probados y tenían un nexo directo con el supuesto incumplimiento imputado al señor accionado. El testigo Elkin Rubiano dio cuenta de aspectos generales de reparaciones y daños. La relación de gastos que se hace en el hecho 18 de la demanda desde el año 2010 hasta el año 2015, indicando un concepto general y el valor de este, no es prueba de que todos se hayan generado por el incumplimiento contractual declarado por el *a quo*, y prohijado por la Sala.

Se recuerda que al proponer la excepción de “*falta de acreditación de daño emergente*” se indicó de manera detallada, frente a cada uno de los rubros presentados por los demandantes, las razones por las cuales no podían ser tenidos en cuenta, enunciando en la alzada solo algunos.

En efecto, los años reclamados en el hecho 18 de la demanda y que hacen parte de las pretensiones para los años 2010, 2011 y 2012, reconocidos todos por el *a quo*, \$ 12.948.368,00, \$ 12.751.360,00 y \$ 13.065.891,00, para un total pedido de \$ 38.765.619,00

4.1.1 Se olvidó que dentro de la abundante prueba documental se destacan comunicaciones emanadas de los actores en la que relacionaron los daños sufridos en los años anteriores a 2012 y los de ese año. La misiva es del 24 de diciembre, la dirigen a la abogada Camila Catalina Cardozo (pdf 73, Expediente)



De esa relación se hace abstracción del justiprecio de afectación al buen nombre del establecimiento, encontrando el Tribunal lo siguiente: (i) Frente a los conceptos 6 y 7 aparece acreditado el pago por compra de CPU, \$ 2.000.000,00 y extracción información, \$1. 500.000,00 (archivo exp. Digital 216). (ii) cuentas de cobro por valor de \$ 3.000.000 y \$1.950.000,00 por reprocesamiento de información contable de junio de 2011 a enero de 2012, conceptos 3 y 5 (lb. 207 y 217). (iii) El arreglo de los muebles por pago efectuado a Fredy Ospina.

Frente a la reparación por el deterioro de las paredes, concepto 9, el 25 de octubre de 2012 fueron cotizados en \$ 720.000, (pág. 78), en el que en letra manuscrita se anotó “deducir de 3 arriendos”, el pago de esas, reparaciones aparece detallado en misiva de 27 de diciembre de 2012, proveniente de los demandantes así:

Materiales: \$ 490.200  
Mano de obra: \$ 300.000  
Subtotal: \$ 790.200  
Valor recibido en efectivo por parte de ustedes: \$ 400.000  
Valor descontado del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2012 autorizado por ustedes: \$ 320.000  
Subtotal: \$ 720.000  
Valor adeudado por propietario del local: \$ 70.200 =  
De acuerdo con lo anterior, quedamos a la espera de su autorización para descontar del canon del mes de enero de 2013 el valor restante (\$ 70.200), como lo autorizaron en el canon de arrendamiento del mes de diciembre.

El daño emergente, en virtud de las comunicaciones de finales de 2012, resultantes de conversaciones entre las partes, y frente a los años 2010, 2011 y 2012 solo se justiprecia, como se dijo en el documento de 24 de diciembre de 2012, en los valores que aparecen relacionados en los numerales 1 a 7 y 10 de la misiva del 24 de diciembre que totalizan la suma de \$ 15.500.000,00 y no los \$ 38.765.619,00 pedidos.

**4.1.2** Se hizo en la demanda una relación de gastos de los años, 2013, 2014 y 2015, (pdf 232 y siguientes), todos los valores fueron reconocidos en el fallo recurrido, pero no se demuestra que efectivamente hayan correspondido a actividades que tenga origen en el incumplimiento imputado al arrendador; incluso documentos en idioma inglés por compra de un aparato electrónico, y otros como reparaciones electrónica, compra de equipos de la misma naturaleza, múltiples recibos de parqueadero o de pago de peajes, frente a los cuales, encuentra el Tribunal válidas las razones que se expusieron por la parte demandada al dar respuesta a la demanda, es decir, no los que allí relacionó y los documentos allegados son pruebas concluyentes que acrediten la verdadera entidad del daño y su extensión cuantitativa.

He aquí, los motivos expuesto por el convocado, y que comparte la Sala para no reconocer dichos rubros:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR DEL DAÑO 2013</b>	<b>RAZÓN POR LA CUAL NO CUMPLE REQUISITOS PARA SER TENIDO EN CUENTA COMO DAÑO EMERGENTE</b>
Productos para control de plagas	\$147.320.00	- Se agrega una factura de venta por aplicación de un producto de control de plagas. Pero ello no se puede atribuir a un incumplimiento del demandado. Es propio del resorte del mantenimiento general que se hace a un inmueble.
Compra de equipos nuevos	\$1.311.203.00	- Se agrega una orden de unos equipos electrónicos, pero ello no determina conexidad para adquirirlos de un supuesto incumplimiento del demandado.  - Se aporta como soporte un documento en inglés por concepto de compra de este aparato electrónico. Pero de conformidad al artículo 251 del Código General del Proceso, este documento no puede ser tenido en cuenta pues se encuentra en inglés.
Reparaciones electrónicas	\$320.000.00	- Se aporta factura de venta por reparación de un televisor, pero el mismo no prueba conexidad directa con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos nuevos	\$186.370.00	- Se aporta correo electrónico de comprobante de pago por valor de
		\$186.370.00, donde se evidencia la compra de unos accesorios tecnológicos, pero se indica que ello no prueba que los mismos hayan sido pagados por el supuesto incumplimiento del demandado.
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.964.893,00</b>	

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR DEL DAÑO 2014</b>	<b>RAZÓN POR LA CUAL NO CUMPLE REQUISITOS PARA SER TENIDO EN CUENTA COMO DAÑO EMERGENTE</b>
-----------------	----------------------------	---

Compra de equipos dañados por las humedades	\$1.190.000.00	- Se aporta una factura de venta por la compra de unos equipos, pero eso no acredita que haya sido como consecuencia del daño de un equipo. No prueba el nexo de causalidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Parqueadero CC Monterrey	\$3.200.00	- Se aporta un recibo de parqueadero de \$3.200 pero eso no prueba que haya sido un gasto relacionado con el supuesto incumplimiento del demandado, además de no se visualiza quien realizó dicho pago.
Papelería destruida por el agua	\$16.800.00	- Se relaciona un recibo de pago por \$16.800.00 y se indica que es una papelería destruida por el agua. No se entiende la razón de dicho pago y su conexasidad con el supuesto incumplimiento del demandado.  Además, no se especifica en dicho documento quién realizó este pago.
Parqueadero diligencias administrativas	\$2.200.00 \$4.150.00 \$3.200.00 \$3.300.00	- Se aportan recibos de parqueadero supuestamente pagados para realizar diligencias administrativas, pero ello no da cuenta que hayan sido en razón del supuesto incumplimiento del demandado. No se indica para que se hicieron ni quien fue el que realizó dichos pagos y la razón en específico por las que realizaron estos pagos.
Parqueadero diligencias administrativas	\$3.100.00 \$4.500.00 \$3.000.00 \$7.700.00 \$6.900.00 \$5.250.00 \$3.500.00 \$3.100.00 \$3.100.00 \$11.600.00 \$3.100.00	- Se aportan recibos de parqueadero supuestamente pagados para realizar diligencias administrativas, pero ello no da cuenta que hayan sido en razón del supuesto incumplimiento del demandado. No se indica para qué se hicieron ni quien fue el que realizó dichos pagos.

	\$6.200.00 \$6.200.00 \$3.800.00 \$3.000.00 \$3.200.00 \$3.100.00 \$3.500.00 \$3.100.00 \$5.600.00 \$7.000.00 \$6.200.00 \$3.300.00	
Impresión de documentos	\$3.600.00 \$2.700.00 \$3.600.00	- No se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado
Trámites notariales	\$3.248.00	- No se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Fumigación por presencia de roedores	\$90.000.00	- Este rubro no se puede entender como un supuesto gasto generado por el supuesto incumplimiento del demandado. Solo se entiende como un gasto propio del mantenimiento de cualquier inmueble, además que no se indica donde se realizó y quién realizó dicho pago.
Impresión y copias	\$25.600.00 \$10.500.00	- No se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos, dañados por humedades	174.999.00	- Se aporta como soporte la compra de una impresora, pero ello no prueba conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos, dañados por las humedades	\$132.040.00	- Se aporta una factura de \$132.040 pero en la misma se evidencian compra de productos alimenticios.  Solamente se hace una anotación de "amb elec touch" de \$13.190, que no se logra determinar como un gasto que tenga
		conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos, dañados por las humedades	\$208.800.00	- Se aporta factura de venta por compra de productos, pero los mismos no acreditan efectivamente un supuesto incumplimiento del demandado.
Impresión de documentos	\$400	- No se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado

Impresión y copias	\$3.400	- No se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado
Compra de equipos, dañados por las humedades	\$70.800.00	- Se aporta factura de Homecenter por concepto de equipos, pero no se especifica quién hizo la compra y no es prueba para determinar que tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos, dañados por las humedades	\$45.000.00	- Se aporta recibo de caja menor por la compra de unos bienes, pero no es prueba para determinar una conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos, dañados por las humedades	\$13.900.00	Se aporta factura de Homecenter por concepto de equipos, pero no se especifica quién hizo la compra y no es prueba para determinar que tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Reparación de sistema eléctrico	\$4.000.00	- No se prueba la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de equipos, dañados por las humedades	\$174.300.00	- No se prueba la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado, ni se logra visualizar quien lo compró.
Elaboración de llaves	\$12.400.00	- Se aporta una factura que no determina quien realizó dicho pago y que tipo de producto se adquirió y la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Insumos para reparaciones local	\$4.000.00	- Se aporta una factura que no determina quien realizó dicho pago y que tipo de producto se adquirió y no se indica la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.

Impresión de documentos	\$32.800.00	- No se determina que documentos se imprimieron y la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Impresión de documentos	\$24.000.00	- No se determina que documentos se imprimieron y la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado
Reparación de equipos electrónicos	\$80.000.00	- Se aporta una orden de servicio de un mantenimiento de un equipo, pero no se establece con ello alguna conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Productos especiales de aseo para contrarrestar el olor a humedad	\$171.035.00	- Se aporta factura pero ello no determina conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de aparatos electrónicos	\$86.387.00	- Se aporta como soporte un documento en inglés por concepto de compra de un aparato electrónico. Pero de conformidad al artículo 251 del Código General del Proceso, no puede ser tenido en cuenta al estar en idioma inglés.  Así mismo no prueba que dicha compra tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de aparatos electrónicos	\$73.261.00	- Se aporta como soporte un documento en inglés por concepto de compra de un aparato electrónico. Pero de conformidad al artículo 251 del Código General del Proceso, no puede ser tenido en cuenta al estar en idioma inglés.  - Así mismo no prueba que dicha compra tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Compra de aparatos electrónicos	\$235.363.00	- Se aporta una compra por valor de \$235.363.00 pero no se especifica que aparatos se adquirieron. Así mismo no se acredita que ellos hayan sido adquiridos en razón del supuesto incumplimiento del demandado.

Compra de aparatos electrónicos	\$49.146.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se aporta como soporte un documento en inglés por concepto de compra de un aparato electrónico. Pero de conformidad al artículo 251 del Código General del Proceso, no puede ser tenido en cuenta al estar en idioma inglés.</li> </ul> <p>Así mismo no prueba que dicha compra tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.</p>
Compra de aparatos electrónicos	\$101.426.00	<p>Se aporta como soporte un documento en inglés por concepto de compra de un aparato electrónico. Pero de conformidad al artículo 251 del Código General del Proceso, no puede ser tenido en cuenta al estar en idioma inglés.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Así mismo no prueba que dicha compra tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado</li> </ul>
Compra de aparatos electrónicos	\$1.258.014.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se aporta como soporte un documento en inglés por concepto de compra de un aparato electrónico. Pero de conformidad al artículo 251 del Código General del Proceso, no puede ser tenido en cuenta al estar en idioma inglés.</li> </ul> <p>Así mismo no prueba que dicha compra tenga conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado, pues no se especifica la razón de su compra.</p>
Compra de aparatos electrónicos	\$418.878.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se aporta una compra por valor de \$418.878.00 pero no se especifica que aparatos se adquirieron. Así mismo no se acredita que ellos hayan sido adquiridos en razón del supuesto incumplimiento del demandado.</li> </ul>
<b>TOTAL</b>	<b>\$4.845.497,00</b>	

CONCEPTO	VALOR DEL DAÑO 2015	RAZÓN POR LA CUAL NO CUMPLE REQUISITOS PARA SER TENIDO EN CUENTA COMO DAÑO EMERGENTE
Reparación de implementos electrónicos	\$45.000.00	aporta una cuenta de cobro donde se describe la adquisición de una fuente de poder por \$45.000.00, pero no indica la razón de su adquisición ni el nexo de causalidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Parqueadero diligencias administrativas	\$3.300.00 \$3.300.00	e aportan recibos de parqueadero, pero en los mismos ni siquiera se indica quién realizó dicho pago ni se determina con ello la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado, ni la razón de su gasto.
presiones y papelería	\$7.600.00	- Se aporta el pago de papelería por \$7.600.00, pero no se indica la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado. Tampoco se establece quien realizó dicho pago.

Parqueadero diligencias administrativas	\$3.300.00 \$5.800.00 \$2.000.00 \$2.800.00 \$2.800.00 \$3.300.00	Se aportan recibos de parqueadero pero en los mismos ni siquiera se indica quién realizó dicho pago ni se determina con ello la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado pues no se indica la razón de estos pagos.
Impresiones de solicitudes ante autoridades administrativas	\$900 \$4.500.00 \$5.100.00	Se aporta el pago de papelería, pero no se indica la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado. Tampoco se establece quien realizó dicho pago.
Trasteo de muebles	\$220.000.00 \$200.000.00	Se aporta un recibo de trasteo de muebles del Poblado a Guayabal, pero no se determina la razón del mismo ni refleja conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Peaje	\$9.900.00 \$8.900.00 \$9.900.00	Se aportan recibos de peaje, pero no se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Parqueadero diligencias administrativas	\$3.000.00 \$4.100.00 \$3.200.00 \$8.000.00	Se aportan recibos de parqueadero, pero en los mismos ni siquiera se indica quién realizó dicho pago ni se determina con ello la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado pues no se indica la razón de estos pagos.
Impresiones y papelería	\$18.000.00 \$5.400.00	Se aporta el pago de papelería, pero no se indica la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado. Tampoco se establece quien realizó dicho pago.
Parqueadero diligencias administrativas	\$4.200.00 \$6.600.00 \$3.200.00 \$2.500.00	Se aportan recibos de parqueadero, pero en los mismos ni siquiera se indica quién realizó dicho pago ni se determina con ello la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado pues no se indica la razón de estos pagos.
Peaje	\$9.900.00	Se aporta recibo de peaje, pero no se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
Copias	\$1.200.00	Se aporta el pago de papelería, pero no se indica la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado. Tampoco se establece quien realizó dicho pago.
Diligencias notariales	\$1.740.00	Se aporte recibo de diligencias notariales, pero no se determina dicho gasto conexo.

		con el supuesto incumplimiento del demandado. Además, no se determina quien realizó este pago.
Peaje	\$9.900.00 \$9.900.00 \$9.900.00 \$9.900.00	Se aportan recibos de peaje, pero no se determina la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado, ni quien efectivamente realizó este pago.
Parqueadero diligencias administrativas	\$10.700.00 \$7.400.00 \$6.300.00 \$9.600.00 \$3.300.00 \$3.000.00 \$4.000.00	Se aportan recibos de parqueadero, pero en los mismos ni siquiera se indica quién realizó dicho pago ni se determina con ello la conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado pues no se indica la razón de estos pagos.
trasteo demuebles	\$190.000.00 \$190.000.00 \$190.000.00 \$500.000.00	Se aporta recibos de trasteo de muebles, pero no se determina la razón del mismo ni refleja conexidad con el supuesto incumplimiento del demandado.
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.763.340,00</b>	

Luego, frente a los conceptos reclamos como daño emergente en el fundamento fáctico 18 del escrito introductorio para 2013, 2014 y 2015 se reconocerán las sumas de \$ 3.214.750,00, \$ 4.758.454,00 y \$ 78.305,00 respectivamente.

**4.1.1.** Se modificará la suma reconocida en el fallo recurrido como daño emergente quedando así:

(i) hasta 2012, .....	\$ 15.500.000,00
(ii) 2013.....	\$ 3.214.750,00
(iii) 2014 .....	\$ 4.758.454,00
(iv) 2015.....	\$ 78.305,00
Total.....	\$ 23.551.509,00

Frente a la indexación habrá de estarse a lo resuelto en la adición que se hizo al numeral 3º de la parte resolutive, "*Dichas sumas se deberán pagar indexadas, según el índice de precios al consumidor a partir del día 2 de diciembre de 2014, y si,*

*ejecutoriado este fallo, no se genera el pago, se deberán reconocer y pagar intereses moratorios comerciales, a la tasa máxima permitida”.*

**4.2.** Con relación lucro cesante se allegó un análisis financiero elaborado por William Tamayo (ingeniero industrial) y Juliana Ocampo (ingeniera financiera), pero como se señaló por el convocado desde la contestación de la demanda, no acreditaron plenamente la idoneidad para realizar ese tipo de proyecciones financieras. A lo anterior, se agrega que el ejercicio contenido en ese documento tiene bases equivocadas de tal entidad que no puede tenerse por acreditado este daño.

En efecto, partió de un supuesto erróneo: se anuncia que tiene como insumo los documentos entregados por la Contabilidad de Alberto Jaramillo López y L Y M Group S.A.S., la sociedad creada por el primero y a su cónyuge Magred Madeleine Cadavid Cartagena, en el año 2014, frente a la cual se declaró - y no fue objeto de reproche alguno - la falta de legitimación en la causa por activa. En ese pliego, se habla de proyecciones del flujo efectivo para esa persona moral y de inversión inicial de acuerdo con información suministrada por los socios.

Por manera que, el lucro cesante reclamado por los actores carece de prueba idónea, tomó como objeto de estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que debió analizar, la contabilidad de los arrendatarios en relación con el establecimiento de comercio, y apreciado equivocadamente el objeto, al igual que sucedía cuando se objetaba por error grave la prueba pericial en el régimen de la legislación procesal anterior,

necesariamente erróneos los conceptos que se dieron y falsas las conclusiones que de ellos se derivan.

**4.3.** El perjuicio moral reclamado, como dijo el recurrente, su causación de este tipo de perjuicio debe estar conectado directamente con el incumplimiento contractual relacionado al señor Kamyab Memar Kazerouni, como fuente de la responsabilidad que se pretende atribuir. Para los efectos perseguidos los demandantes allegaron informe psicológico y dictamen pericial.

**4.3.1.** El informe fue elaborado por Jorge Enrique Del Toro Vélez, psicólogo, especialista en Salud Ocupacional, y hace relación a cada uno de los demandantes (179 a 184) así:

**4.3.1.1.** Leonel Jaramillo López, dijo que asistía a la evaluación por estados de ansiedad generado partir de la problemática en su lugar de trabajo “la fonda es de un extranjero que ha tratado de sacarnos de allí de los maneras posibles” lo que generó tensión, malestar, no duerme, ansiosos, como perdido; según su acompañante (la esposa) *“ha generado en Leonel alteración de su estado emocional, insomnio, preocupación excesiva, baja autoestima, todo el día piensa en ese, hasta su relación de pareja y la relación con sus hijos ha cambiado, ya no es el mismo , hay miedo, pánico, hasta su seguridad personal está en juego”*.

Datos importantes, que desde el año 2009 el dueño del local ha querido la restitución. En principio trató de negociar con él, pero no se pudo llegar a un acuerdo. Ha tratado de sacarlo por todos los medios, incidentes que se intensificaron en el año 2013.

**4.3.1.2.** Magred Madeleine Cadavid Cartagena dijo acudir por estado de tensión y stress incrementado, producido por problemas en su lugar de trabajo. Tuvo que entregar el local y cerrar, lo que afectó la armonía familiar. Su estabilidad de pareja. Con el problema de la fonda se ha sentido agotada, pues se generó una transformación de la dinámica laboral, ella asumiendo la parte económica y el marido el cuidado de los hijos.

Las conclusiones, frente al esposo dan cuenta de que el conflicto legal alcanzó tal intensidad que genera estado de ansiedad y depresión que afecta la estabilidad familiar, angustia, insomnio, tensión, preocupación excesiva deterioro de la salud mental y estabilidad de la pareja. De la demandante, comprometida con su estabilidad familiar, laboral y económica con estado d tensión y stress por incremento de las cargas en el hogar debido a la problemática de su esposo al ser desalojado de la misma, lo que generó sinnúmero de dificultades para él y repercusiones en toda la dinámica laboral.

**4.3.2.** Se allegó documento que se rotuló como “INFORME PERICIAL SICOLOGICO” realizada por la sicóloga Sol Yasmina Carvajal Flórez, adscrita a la Fundación El Ágora, como prueba pericial no reúne todos los requisitos del formales del artículo 226 del C. General del Proceso. Es en verdad otro informe de profesional en esa especialidad que reconfirma. Luego de resaltar la técnica empleada para su elaboración, y de analizar las áreas familiar, social, académica, económica, emocional y clínica de la pareja actora y de su hijo Santiago. Aspectos que se desarrollan con amplitud en ese informe.

Los referentes teóricos del informe, DSM, protocolo de evaluación básica en psiquiatría y psicología forense del Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, CIE, revisado, Guía para la realización de pericias psiquiátricas o psicológicas forenses sobre el daño síquico con fines de indemnización, conciliación o reparación del mismo Instituto. Guía de intervención psicosocial y cuidados del duelo del Instituto de Bienestar Social de España.

Con fundamento en análisis, concluye que la familia se encuentra en proceso de duelo por la pérdida económica, que cambió su estilo y proyecto de vida, que necesita acompañamiento para evitar que se convierta en patológico y generar mayor dificultad al interior de la familia que pueda llegar a la separación. A la pareja le ha costado adaptarse a una nueva situación se sienten tristes angustiados, desesperados por la pérdida, temor al futuro y prevenidos.

En consecuencia, acreditado el daño, en tanto las afecciones emocionales, síquicas y aún físicas de que da cuenta los informes anteriores permiten concluir que se originan en las vicisitudes ocurridas con la explotación del establecimiento de comercio la fonda del Lleras, que terminaron con el cerramiento del local por las condiciones físicas del local, el que como se advirtió al comienzo de estas consideraciones obedeció a incumplimiento del convocado. La suma reconocida por el *a quo* solo puede conformarse debido a ser el recurrente apelante único, pero precisando que la condena se hace en salarios mínimos vigentes al momento del pago.

5. En conclusión, se confirmarán los numerales 1º y 3º del fallo recurrido, este último solo frente al monto del daño emergente reconocido. Modificará las condenas impuestas en el numeral 2º. Se confirma el 4º. Modifica el 5º, quedando reducidas las costas en primera instancia en un 40%. Dado el resultado del recurso, costas en segunda instancia a cargo de la parte actora.

## V. DECISIÓN

**En mérito de lo expuesto la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA los numerales 1º y 3º (este frente al daño emergente reconocido)** de la parte resolutive proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín el 19 de octubre de 2022. **MODIFICA el numeral 2º**, condenando a pagar como daño emergente la suma de veintitrés millones quinientos cincuenta y un mil quinientos nueve pesos (\$ 23.551.509,00) **REVOCA** la condena por lucro cesante y **CONFIRMA** la estimación del daño moral; **CONFIRMA el numeral 4º. MODIFICA el numeral 5º** reduciendo el monto de las costas a un 40%. Dado el resultado del recurso costas en esta instancia a cargo de los demandantes.

Proyecto aprobado y discutido en sesión 018 y acta 08 del presente mes.

## NOTIFÍQUESE

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**

**Magistrado**

Siguen firmas....

Continúan firmas radicado 05001 31 03 010 2018 0008 01.

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
**Magistrado**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
**Magistrada**

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo  
Magistrado  
Sala 010 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: **d418623a875aabf93ab001803cf46ea87f1 aae5146b3211f90a1919c56f4eb43**

Documento generado en 30/04/2024 10:49:31 AM

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