

TEMA: RESPONSABILIDAD CIVIL – Es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños producidos a terceros. La legislación colombiana prevé dos regímenes de responsabilidad: el contractual y el extracontractual. / **TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** – El arrendador podrá terminar el contrato de arrendamiento, durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble. /

HECHOS: Pretende el actor se declare el incumplimiento y responsabilidad contractual de la sociedad demandada y, se le condene a pagarle perjuicios en las modalidades de daño emergente y lucro cesante. El juzgado de origen desestimó las excepciones de mérito, declaró civil y contractualmente responsable a la demandada, la condenó al pago por concepto de daño emergente y negó el perjuicio por lucro cesante. Corresponde a la Sala establecer si resultó acertada y debidamente motivada la sentencia de primera instancia al hallar suficientemente acreditados todos los elementos estructurales de la responsabilidad civil contractual o si, por el contrario, se demostró que la sociedad demandada honró sus obligaciones contractuales o existió una causa que tuvo la virtualidad de liberarla de la obligación resarcitoria.

TESIS: La responsabilidad civil es una institución definida como “la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños producidos a terceros”. La legislación colombiana prevé dos regímenes de responsabilidad: el contractual y el extracontractual. Estas dos clases de responsabilidades están consagradas en el Código Civil, la denominada extracontractual en los artículos 2341 y siguientes y, la contractual en los artículos 1602 a 1617 y en reglas especiales para ciertos negocios, tratándose de asuntos mercantiles, en el libro cuarto del Código de Comercio, relativo a los contratos y obligaciones. (...) El artículo 1546 del Código Civil y el 870 del Código de Comercio posibilitan al contratante cumplido pedir la resolución o terminación del contrato, quien, además, “puede reclamar, bien de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento. Por su parte, el artículo 2056 del Código Civil puntualiza que puede reclamarse indemnización de perjuicios “siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución” (...) En punto a la culpa contractual, el tratadista Javier Tamayo ha señalado que “consiste en el dolo, la imprudencia, la impericia, la negligencia o la violación de reglamentos que le impiden al deudor cumplir correctamente su obligación”, según ha dicho de tiempo atrás la jurisprudencia, “se presume en el incumplimiento contractual” y su intensidad se gradúa en culpa lata, leve y levísima, conforme los supuestos que establece el artículo 1604 del CC. (...) El nexo de causalidad es un presupuesto necesario para edificar la responsabilidad, bien en el régimen extracontractual o contractual. En este último ámbito, ha sostenido la Corte: “cuando se trata de responsabilidad civil contractual, ese nexo causal no tiene como referente para su determinación la actividad ejecutada por la parte contratante, aunque la razón por la cual se contrata con ella sea precisamente porque se ocupa en esa actividad, sino el vínculo entre el incumplimiento de la obligación adquirida por la parte contratante y el hecho dañoso. En otros términos, al deudor incumplido la responsabilidad no se le atribuye por haber participado activamente como ejecutor de actos que llevaron al resultado perjudicial, sino por haberse abstenido de actuar en la forma que se obligó, o de no intervenir para evitar o impedir que ocurriera el episodio perjudicial; es por no actuar, o no hacerlo de manera oportuna y eficaz para conjurar la realización del daño, a pesar de tener la obligación convencional o legal de hacerlo” Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC 1819/2019. MP. Luis Alonso Rico Puerta. (...)

Conforme al acuerdo de voluntades, ley para las partes, si una de ellas tenía la intención de terminar unilateralmente el contrato, debía avisar a la otra con anterioridad a tres (3) meses respecto de la fecha de la terminación del contrato, esto es, debía informar antes del 14 de febrero del 2014 o, en la respectiva fecha de los años subsiguientes de haberse generado prórrogas. Como en efecto ocurrió, generándose una continuación del contrato de arrendamiento hasta el 13 de octubre de 2018 cuando finalmente se efectuó la entrega material de los bienes dados en administración y arriendo. (...) Mediante comunicación del 29 de diciembre de 2016 el demandante avisó a la Inmobiliaria su intención terminar el contrato de administración y solicitó “enviar las comunicaciones de ley al inquilino, con la antelación debida para que no se prorrogue el contrato de arrendamiento y la notificación se surta de manera legal. (...) Este aspecto es medular, pues se demostró que la demandada, pese a recibir el aviso oportuno del demandante, se limitó a remitir comunicaciones al arrendatario informando que no se renovarían el contrato respecto del inmueble, sin ahondar en la causal específica para la terminación, ni proceder conforme dictan los artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003, regulatoria del régimen de arrendamiento de vivienda urbana. (...) Quiere significar entonces que no es dable considerar que se procuró la terminación del contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo por la senda del art. 21 de la Ley 820 de 2003, no hubo un consenso, solo la espera de la buena voluntad del arrendatario para la entrega de los bienes. Adicionalmente, no se contempló la posibilidad establecida en el numeral 7 del art. 22 de la misma codificación para finalizar el contrato, cuyo tenor literal señala: El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble. (...) La sociedad demandada cuestionó que no se considerara que el demandante y su esposa son abogados y estuvieron presentes en la toma de decisiones frente a la terminación del contrato de arrendamiento; que en la carta no informaran la causal de no renovación del contrato y que fue la falta de información la que llevó a las partes de mutuo acuerdo a optar erradamente por un proceso de restitución por mora; que el inmueble no pudo venderse por encontrarse embargado y tampoco se efectuó un análisis sobre la forma de negociación del actor para adquirir el inmueble en Jericó y; que no se consideró la confesión del demandante al aducir que el arrendatario sí estuvo dispuesto a entregar el inmueble y le permitió el ingreso, ni el momento en que se informó al administrador la necesidad de la venta. (...) En efecto, la falta de diligencia para gestionar la entrega oportuna de los inmuebles al propietario en la fecha de terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento (15 de mayo de 2017), resultó en su prórroga y la ocupación de los mismos por el arrendatario hasta octubre de 2018, circunstancia que, frustró la venta e implicó para el actor el pago de honorarios profesionales de abogados, intereses por los préstamos adquiridos para el cumplimiento oportuno de la promesa de venta e indemnizaciones. (...) Así, la falta de actuación diligente, de manera oportuna y eficaz de la inmobiliaria en el propósito de lograr la restitución de los inmuebles, a pesar de tener la obligación convencional y legal de hacerlo, acarreó la afectación patrimonial reclamada por el actor consistente en las erogaciones efectuadas, cuya existencia y cuantía no fue cuestionada en la alzada. (...) En definitiva, los motivos de inconformidad planteados en el recurso de apelación están llamados al fracaso y no dan al traste con los elementos estructurales de la acción resarcitoria, en consecuencia, se confirmará la decisión (...)

MP. SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 30/08/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

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

Medellín, treinta (30) de agosto de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	DECLARATIVO – RCC
Radicado:	05 001 31 03 013 2019 00436 02
Demandante:	CARLOS MARIO VANEGAS PELÁEZ
Demandada:	INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTO LLERAS S.A.S.
Providencia	Sentencia
Tema:	Falta de diligencia profesional en contrato de administración inmobiliaria genera responsabilidad de la administradora cuando ha sido oportunamente advertida de la finalización del vínculo y no efectúa las gestiones correspondientes en pro de la restitución.
Decisión:	Confirma
Sustanciador/ponente	Sergio Raúl Cardoso González

Decide la Sala la apelación de la sentencia en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES.

1.1 DEMANDA¹.

Pretende el actor se declare el incumplimiento y responsabilidad contractual de la sociedad demandada y, se le condene a pagarle perjuicios en las modalidades de daño emergente y lucro cesante².

Expuso que el 15 de mayo de 2014 celebró con la demandada contrato de administración para que le administrara y arrendara el inmueble ubicado en la Calle 5ª No 35 – 107 interior 2201 de Medellín, tres parqueaderos y un cuarto útil pertenecientes a la Urbanización Entre Puentes P.H, cuya vigencia inicial fue de 12 meses prorrogables y en el que se pactó la posibilidad de terminarlo unilateralmente por cualquiera de las partes, previo aviso a la otra con antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha de su terminación, tal como ocurrió, conforme la comunicación que envió a la demandada el 29 de diciembre del 2016, dando por terminado el contrato y solicitando comunicar al arrendatario en la forma legal y con la debida antelación para no generar prórroga del contrato de arrendamiento.

¹ Ver ruta carpeta 01PrimerInstancia / 01CuadernoPrincipal / archivo 02Demanda

² Por las sumas de \$150.000.000 y \$19.963.530, respectivamente.

Lo anterior, con el propósito de vender el inmueble para comprar otro en el municipio de Jericó, pues celebró promesa de venta para ser perfeccionada el 29 de septiembre de 2017, pero no pudo cumplir el compromiso porque, vencido el término de la demandada para terminar el contrato de arrendamiento, se enteró que el inmueble continuaba ocupado por el arrendatario, quien le informó que había sido requerido, pero que no se le efectuó el desahucio en debida forma.

Refirió que el contrato de arrendamiento se prorrogó y en vista de que la promesa estaba a punto de ser resuelta, adquirió un crédito con Bancolombia por \$350'000.000 para hacer un pago parcial a la promitente vendedora y, que el 18 de enero de 2018 tuvo que pedirle plazo para realizar el pago, confiando en que el desahucio se hiciera en forma correcta por la demandada, pero no ocurrió así y debió pagar \$1'500.000 por los honorarios de un abogado para que formulara demanda de restitución por mora que, en últimas, no resultó exitosa.

Indicó que contrató una nueva abogada para que gestionara la restitución del inmueble, quien procedió a realizar las diligencias y, finalmente, se le entregó el 13 de octubre de 2018, para ello debió asumir \$5'000.000 correspondiente a la mitad de la indemnización de que trata el art. 22 de la Ley 820 de 2003, además, luego de la entrega se quedó el inmueble sin arrendar por tres meses más, mientras se perfeccionaba una venta, pues había perdido la oportunidad de venderlo en dos ocasiones y tuvo que afrontar una demanda que instauró Bancolombia en su contra, debiendo pagar la suma de \$48'000.000 por el crédito, las costas y honorarios de la abogada y que, de tal forma, el retraso en la entrega le produjo perjuicios patrimoniales por la pérdida de dinero, pago de intereses, indemnización y honorarios a los abogados.

Agregó que la demandada incumplió el contrato de administración, pues no pagó cumplidamente los cánones de arrendamiento, ni asumió los honorarios profesionales de los abogados y tampoco entregó el inmueble oportunamente luego de la solicitud del propietario.

1.2 CONTESTACIÓN³.

La parte demandada reconoció como cierta la celebración del contrato, el objeto, vigencia y pacto de terminación unilateral, la remisión de la comunicación el 26 de diciembre de 2016, la ocupación del inmueble por el arrendatario y la fecha de la

³ Ibid. archivo 22ContestaciónDemanda

entrega material del bien. Negó los restantes y efectuó algunas precisiones para significar que la falta de entrega no obedeció a hechos que le sean imputables. Se opuso a las pretensiones y formuló las defensas que denominó:

- *“Falta de elementos básicos para predicarse una responsabilidad civil”*, porque ha actuado con base en lo pactado en los contratos de administración y arrendamiento y lo prescrito en la ley, su obligación era de medio e intentó la entrega del inmueble por todos los medios legales de manera oportuna. Además, no hay nexo de causalidad, porque la venta del inmueble no se efectuó por razones ajenas al contrato de arrendamiento, el propietario pudo ingresar al inmueble para mostrarlo y la compra de un predio en otro municipio es una decisión de vida.
- *“Culpa exclusiva de la víctima”*, por cuanto el actor compró sin haber vendido, dejó de vender para pagar y prefirió llenarse de pasivos.

1.3 PRIMERA INSTANCIA⁴.

Mediante sentencia proferida el 6 de noviembre de 2020, el juzgado de origen desestimó las excepciones de mérito, declaró civil y contractualmente responsable a la demandada, la condenó al pago de \$88'252.268 por concepto de daño emergente y negó el perjuicio por lucro cesante.

Para arribar a tal determinación, la *a quo* halló probada la existencia del contrato, el cumplimiento contractual de la demandante e incumplimiento de la demandada, el daño producido y nexo causal.

Con relación al primer elemento, señaló que desde la fijación del litigio las partes acordaron tener por acreditada la existencia y validez del contrato de administración celebrado entre ellas para la administración y arrendamiento de un bien inmueble del demandante, el cual estuvo vigente de mayo de 2014 a octubre de 2018 cuando el propietario recibió el bien.

Indicó que las obligaciones contractuales denunciadas como incumplidas son de competencia exclusiva de la demandada, sin que su cumplimiento esté supeditado a actuación positiva del demandante y, por ende, no había reproche que hacerle.

En punto al incumplimiento del deudor de las obligaciones derivadas del contrato, refirió que los pagos de los cánones de arrendamiento se realizaron en término y,

⁴ Ibid. archivo 41Sentencia

aunque hubo un retraso en uno de ellos, el causado del 15 de junio al 14 de julio de 2018, el demandante manifestó no prestarle atención a los pagos atrasados, por tanto, no había lugar a considerar un daño objeto de reparación, pero lo que si resultaba trascendental para acoger las pretensiones era el incumplimiento derivado de la entrega del inmueble una vez terminara la relación comercial que dio origen al contrato de arrendamiento.

Al respecto, señaló que el 29 de diciembre de 2016, el actor envió una comunicación a la Inmobiliaria, con el fin de dar por terminado el contrato de administración, solicitando enviar las comunicaciones de ley al inquilino para evitar la prórroga del contrato de arrendamiento, sin embargo, la demandada no observó con diligencia la encomienda realizada. Luego de citar los artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003, concluyó que era deber de la arrendadora solicitar al propietario información sobre la forma en que quería que se finalizara el contrato de arrendamiento, pues es justo para eso que se contrata a un profesional en el asunto, para recibir la asesoría requerida durante todo el tiempo de ejecución del contrato y para que garantice que no se generaran perjuicios para el mandante con ocasión de la entrega del inmueble a un arrendatario, máxime cuando se solicitó expresamente y con la debida antelación la finalización del vínculo entre las partes.

Sostuvo que ninguno de los requerimientos o constituciones en mora realizados por la Inmobiliaria se adjuntó, limitándose a señalar que no se renovarían el contrato, lo cual va en contravía de su objeto social, cuyo desconocimiento legal quedó demostrado por la declaración rendida por la testigo Alejandra Muñoz, auxiliar del departamento de contabilidad, precisando que, pese a que se encomendó a la inmobiliaria la finalización del contrato conforme el numeral 7 del art. 22 de la Ley 820 para mayo de 2017, no se procedió correctamente, derivando de ahí el hecho constitutivo del incumplimiento contractual de la demandada y la verificación del nexo de causalidad entre lo incumplido y los daños irrogados al actor.

Estimó claro que la intención del demandante no encuadraba en la causal del literal c) del numeral 8 del artículo 22, por ende, debía la inmobiliaria orientarlo para la finalización del contrato de arrendamiento, exigiéndole el pago de la indemnización o indicándole la improcedencia de recuperar la tenencia del inmueble sin pago de la sanción, pero no se procedió así, aun cuando su objeto social le imponía actuar como lo haría un profesional.

Afirmó que se probó el perjuicio ante la imposibilidad de la negociación del inmueble desocupado a tiempo, pues el arrendatario no dejó de habitarlo por un hecho atribuible solo a la Inmobiliaria, sin que el embargo por la mora en unas

cuotas de administración tuviese injerencia y, puntualizó que, no había duda conforme los testimonios, prueba documental e interrogatorio al demandante que, los dineros recibidos en mutuo con intereses y los honorarios de los abogados, fueron la respuesta a la negligencia de la inmobiliaria en el trámite del desahucio y la coetánea situación económica que, precisamente, pretendían conseguir con la venta del inmueble que se frustró al menos en dos ocasiones, lo cual, constituyó daño emergente al patrimonio del demandante.

En suma, encontró procedente el reconocimiento del perjuicio por las sumas de dinero pagadas por el actor a Juan Carlos Acosta por concepto de intereses, al Abogado Hernán Gallego por los honorarios y la proporción de la indemnización al arrendatario en virtud de la gestión adelantada por la abogada Luz Aidé Zapata, así como por honorarios a la abogada de Bancolombia que llevó a cabo el proceso ejecutivo hipotecario en contra del aquí demandante y que tuvo origen en la cesación de pagos en el que incurrió, sin que se acreditara perjuicio por otro concepto que tuviera relación con el incumplimiento de la demandada. Por lo tanto, al hallar acreditados los presupuestos axiológicos de la acción accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda, sin que los medios exceptivos tuvieran éxito.

1.4 TRÁMITE DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia fue proferida por escrito y notificada en estados, siendo apelada oportunamente por la parte demandada, quien precisó los reparos frente a la decisión por escrito dentro de los tres días siguientes.

Considerando el estado de emergencia sanitaria, se dio aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020⁵, concediéndole a las partes la oportunidad para sustentar sus recursos y para replicar, derecho del cual, solo hizo uso la apelante.

Mediante auto del 26 de enero del año en curso, el magistrado ponente ordenó continuar el trámite del recurso de apelación con prescindencia de la primera parte de la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada 26 de octubre de 2020, luego de surtirse el trámite de reconstrucción del expediente ante el juzgado de primera instancia. Tal decisión alcanzó ejecutoria sin merecer reproche alguno de las partes⁶.

⁵ Mediante la Ley 2213 de 2022, se acogió como legislación permanente las disposiciones de dicho decreto para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, la ley conserva en el artículo 12 la disposición del artículo 14 del decreto en cuanto al trámite de la apelación de sentencias en materia civil y familia.

⁶ Ver ruta carpeta *02SegundaInstancia / archivos 02AutoOrdenaContinuarConElTramite, 03IngresoAl Despacho*

2. CONTROL DE LEGALIDAD Y COMPETENCIA DEL SUPERIOR.

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 42 y en el artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para emitir sentencia porque se verificó la demanda en forma y su trámite adecuado, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y acudir al proceso respecto de los extremos del litigio, debiéndose destacar que no se advierten vicios ni irregularidades que configuren nulidad.

Por disposición del artículo 328 de la misma obra, el análisis se circunscribirá a los motivos de inconformidad expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que se deban adoptar de oficio.

3. REPAROS CONCRETOS⁷.

La demandada formuló sus motivos de inconformidad con el propósito de que se revoque la decisión de primera instancia y se nieguen las pretensiones. Con base en su intervención se establecerán los problemas jurídicos objeto del estudio.

3.1 Falta de análisis de causas liberatorias de responsabilidad.

Reprochó que no se tuviera en cuenta que el propietario y su esposa, como abogados que son, estuvieron presentes en la toma de decisiones frente a la terminación del contrato de arrendamiento, que en la carta no informaron la causal de no renovación del contrato y que fue la falta de información la que llevó a las partes de mutuo acuerdo a optar erradamente por un proceso de restitución por mora, pues fue la conducta del propietario frente al arrendatario la que generó que dejara de pagarle a la agencia y consignara a órdenes del banco agrario, sin que advirtieran tal circunstancia.

Agregó que se desconoció que el inmueble no pudo venderse por hallarse fuera del comercio con ocasión del embargo por la mora en el pago de las cuotas de administración, que no se efectuó un análisis sobre la forma de negociación del actor para adquirir el inmueble en Jericó, ni de la venta del inmueble arrendado y que no se consideró la confesión del demandante al aducir que el arrendatario sí estuvo dispuesto a entregar el inmueble y le permitió el ingreso y que tampoco se tuvo en cuenta el momento en que se informó al administrador sobre la necesidad de la venta.

⁷ Ver ruta carpeta 01PrimeraInstancia / archivo 44RecursoApelacionSentencia

3.2 Ausencia de examen de las obligaciones contractuales

Sostuvo que no se analizó el contrato de administración, ni el tipo de obligaciones que se desprendían de este, las cuales fueron cumplidas por la demandada.

3.3 Motivación insuficiente.

Indicó que en la decisión no se analizan las excepciones, que la motivación no contiene una explicación razonada para fundamentar las conclusiones y que no se calificó la conducta procesal de las partes, ni dedujo indicios a partir de ella.

3.4 Problemas Jurídicos.

Conforme a lo expuesto, corresponde a la Sala establecer si resultó acertada y debidamente motivada la sentencia de primera instancia al hallar suficientemente acreditados todos los elementos estructurales de la responsabilidad civil contractual y por ende debe confirmarse la decisión recurrida o si, por el contrario, se demostró que la sociedad demandada honró sus obligaciones contractuales o existió una causa que tuvo la virtualidad de liberarla de la obligación resarcitoria.

4. FUNDAMENTO JURÍDICO.

4.1 Presupuestos de la responsabilidad civil contractual.

La responsabilidad civil es una institución definida como *“la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños producidos a terceros”*⁸. La legislación colombiana prevé dos regímenes de responsabilidad: el contractual y el extracontractual. Estas dos clases de responsabilidades están consagradas en el Código Civil, la denominada extracontractual en los artículos 2341 y siguientes y, la contractual en los artículos 1602 a 1617 y en reglas especiales para ciertos negocios, tratándose de asuntos mercantiles, en el libro cuarto del Código de Comercio, relativo a los contratos y obligaciones.

El régimen de responsabilidad contractual constituye el resarcimiento del daño causado al acreedor derivado del incumplimiento del deudor de las obligaciones que emanan de un contrato válidamente celebrado que constituye ley para las partes. De manera que, las conductas que quebranten los compromisos asumidos por los contratantes abren paso a la posibilidad de sancionar la infracción por la

⁸ Tamayo Jaramillo, J. (2007). Tratado de responsabilidad civil, tomo I. Página 4

senda de este régimen de responsabilidad definido como *“la obligación de resarcir el daño causado al acreedor derivada del incumplimiento del deudor de prestaciones originadas en el negocio jurídico”*⁹.

El artículo 1546 del Código Civil y el 870 del Código de Comercio posibilitan al contratante cumplido pedir la resolución o terminación del contrato, quien, además, *“puede reclamar, bien de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la obligación, o por su defectuoso cumplimiento”*¹⁰. Por su parte, el artículo 2056 del Código Civil puntualiza que puede reclamarse indemnización de perjuicios *“siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución”*.

Deriva de lo anterior que, para que se puedan intentar con éxito la acción resarcitoria derivada del contrato, entre diferentes presupuestos, debe acreditarse el cumplimiento del pretensor o su allanamiento a cumplir en la forma y tiempo debidos y el incumplimiento del demandado.

Tradicionalmente ha establecido la jurisprudencia que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos:

*“i) que verse sobre contrato bilateral válido; ii) que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo, o se haya allanado a cumplirlas, y iii) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente”*¹¹.

Aunado a ello, deberá verificarse la existencia de *“un daño o perjuicio y un vínculo de causalidad entre aquel y este último requisito”*¹².

La responsabilidad profesional no escapa a los presupuestos generales de la acción resarcitoria, resultando cardinal en el panorama contractual, el grado de diligencia en la satisfacción de las prestaciones adquiridas en el convenio. Al respecto, ha dicho la Corte:

“la responsabilidad profesional no se inscribe en ninguna categoría especial, sino que se rige por los postulados generales, de ahí que pueda sostenerse que se estructura por el incumplimiento de las obligaciones o deberes contractuales o legales asumidos por el experto. Sin embargo, cuando está de por medio una relación jurídica convencional, la nota característica atañe al grado de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que se exige a quien ostenta esa connotación en un

⁹ CSJ, SC2142/2019

¹⁰ Ibíd.

¹¹ Cfr. CSJ, SC 11 mar. 2004, exp. 7582

¹² CSJ, SC2142/2019

determinado campo del saber o de la técnica, de quien se espera prudencia, pericia y diligencia en la ejecución”¹³.

En punto a la culpa contractual, el tratadista Javier Tamayo ha señalado que *“consiste en el dolo, la imprudencia, la impericia, la negligencia o la violación de reglamentos que le impiden al deudor cumplir correctamente su obligación”¹⁴*, según ha dicho de tiempo atrás la jurisprudencia, *“se presume en el incumplimiento contractual”¹⁵* y su intensidad se gradúa en culpa lata, leve y levísima, conforme los supuestos que establece el artículo 1604 del CC.

4.2 Nexos de causalidad.

El nexo de causalidad es un presupuesto necesario para edificar la responsabilidad, bien en el régimen extracontractual o contractual. En este último ámbito, ha sostenido la Corte:

“cuando se trata de responsabilidad civil contractual, ese nexo causal no tiene como referente para su determinación la actividad ejecutada por la parte contratante - aunque la razón por la cual se contrata con ella sea precisamente porque se ocupa en esa actividad -, sino el vínculo entre el incumplimiento de la obligación adquirida por la parte contratante y el hecho dañoso. En otros términos, al deudor incumplido la responsabilidad no se le atribuye por haber participado activamente como ejecutor de actos que llevaron al resultado perjudicial, sino por haberse abstenido de actuar en la forma que se obligó, o de no intervenir para evitar o impedir que ocurriera el episodio perjudicial; es por no actuar, o no hacerlo de manera oportuna y eficaz para conjurar la realización del daño, a pesar de tener la obligación convencional o legal de hacerlo”¹⁶.

De tal manera, en materia de responsabilidad civil contractual, el nexo causal se basa en el incumplimiento de las obligaciones y su efecto en el daño. Para su configuración importa la falta de acción del deudor frente a lo prometido en el contrato o no actuar oportuna y eficazmente para evitar el daño.

5. CASO CONCRETO.

En el asunto bajo estudio se tuvieron como probados los siguientes hechos desde la fijación del litigio: i) la existencia del contrato de administración inmobiliaria celebrado entre las partes; ii) el contrato de promesa de venta celebrado por el actor el 9 de diciembre de 2016 para adquirir un inmueble en Jericó, cuyo pago del

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC 5430/2021, radicación 05001 31 03 010-2014 01068 01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

¹⁴ Tamayo Jaramillo, Javier. Culpa contractual. Su exigencia, prueba y graduación. Obligaciones de medio y de resultado. Temis. Bogotá, D.C. Pág. 16.

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, T. LXVI, pag.356. Citada en la Sentencia STC 11843 de 2019

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC 1819/2019. MP. Luis Alonso Rico Puerta.

precio total y perfeccionamiento debía producirse el 29 de septiembre de 2017; iii) la comunicación enviada por el actor el 29 de diciembre de 2016 a la demandada para terminar el contrato de administración e informar al arrendatario la no renovación del contrato de arrendamiento luego del 14 de mayo de 2017; iv) la contratación de la abogada Luz Aidé Gaviria Zapata que gestionó el actor para que lograra la entrega del inmueble el 13 de octubre de 2018; v) la ocupación del inmueble por el arrendatario para septiembre de 2017 por la renovación del contrato de arrendamiento y; vi) los pagos que realizó el demandante por concepto de indemnización al arrendatario y honorarios profesionales a los abogados Luz Aidé Gaviria y Hernán Alonso Gallego.

Conforme a los reparos presentados en el recurso de apelación, no existe discusión en cuanto a la demostración de los siguientes presupuestos axiológicos: i) la existencia y validez del contrato de administración de inmuebles en arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre el actor y la sociedad Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras S.A.S., para que esta última le administrara y arrendara por cuenta y riesgo del aquel, el inmueble ubicado en la Calle 5 A No 35 – 107 interior 2201, parqueaderos No 99024, 0025 y 99026 y cuarto útil No 1048 de la Urbanización Entre Puentes de Medellín y; ii) la existencia de los perjuicios patrimoniales consistentes en las sumas de dinero asumidas por el demandante por concepto de intereses, honorarios profesionales y parte de la indemnización pagada al arrendatario y su cuantía.

Los reparos concretos se centran en los siguientes elementos estructurales de la acción: el nexo de causalidad por la existencia de causas exógenas no imputables a la demandada y su cumplimiento de los compromisos contractuales, por tanto, el examen se limitará a dichos puntos.

5.1 Incumplimiento culposo de la demandada.

La demandada sostuvo que no se analizó el contrato de administración y el tipo de obligaciones allí contenidas, las cuales sí fueron cumplidas. Tal reparo no saldrá avante.

Según la demanda, el incumplimiento de la demandada se puede resumir en los siguientes puntos: i) no realizó el desahucio del arrendatario de forma adecuada y en el tiempo oportuno; ii) no entregó el inmueble al propietario en el plazo establecido después de recibir la notificación de terminación del contrato de administración; iii) no asumió los honorarios de abogados y, iv) no pagó los cánones de arrendamiento.

Para efectos de establecer la obligación resarcitoria de la demandada resultó trascendental el primer reproche de incumplimiento contractual, cuya desatención se demostró efectivamente en el proceso.

Las estipulaciones contractuales concernientes a la vigencia, posibilidad de terminación unilateral y prórroga, se contrajo a los siguientes términos¹⁷:

SEGUNDA. VIGENCIA Y RENOVACION: El presente contrato tendrá una vigencia inicial de DOCE (12) meses, contados a partir del día **15 DE MAYO DEL 2014** hasta el día **14 DE MAYO DE 2015**. No obstante lo anterior, el contrato podrá darse por terminado unilateralmente por cualquiera de las partes, previo aviso a la otra, con una antelación no inferior a **TRES (03)** meses respecto a la fecha planteada para su terminación.-----

TERCERA. PRORROGA: Si vencido el término inicialmente pactado, las partes no han manifestado su intención de darlo por terminado, este contrato se prorrogará automáticamente por períodos iguales a los pactados en las prórrogas o renovaciones de los contratos de arrendamiento. Pero aún en las prórrogas, éste podrá darse por terminado unilateralmente por las partes en la forma como se prevé en la cláusula SEGUNDA de este contrato.-----

Conforme al acuerdo de voluntades, ley para las partes, si una de ella tenía la intención de terminar unilateralmente el contrato, debía avisar a la otra con anterioridad a tres (3) meses respecto de la fecha de la terminación del contrato, esto es, debía informar antes del 14 de febrero del 2014 o, en la respectiva fecha de los años subsiguientes de haberse generado prórrogas. Como en efecto ocurrió, generándose una continuación del contrato de arrendamiento hasta el 13 de octubre de 2018 cuando finalmente se efectuó la entrega material de los bienes dados en administración y arriendo.

Mediante comunicación del 29 de diciembre de 2016 el demandante avisó a la Inmobiliaria su intención terminar el contrato de administración y solicitó *“enviar las comunicaciones de ley al inquilino, con la antelación debida para que no se prorrogue el contrato de arrendamiento y la notificación se surta de manera legal”*¹⁸.

Pese a que el proceder del demandante estuvo ajustado al convenio, no ocurrió lo mismo con la sociedad demandada, a quien le correspondía actuar en consecuencia para obtener por los medios legales la restitución del inmueble arrendado. Lo anterior, conforme se lo imponía la obligación contractual de *“atender lo relacionado con las **novedades**, incrementos en el canon, **vencimientos** y ofertas de renovación en relación con los contratos de arrendamiento celebrados sobre el inmueble administrado”*¹⁹ y que resultaba apenas connatural en el ejercicio de su actividad comercial.

¹⁷ Archivo 04ContratoAdministraciónInmueblesArrendamiento página 1

¹⁸ Ver archivo 10PruebasExtractosDeBancos página 1

¹⁹ Archivo 04ContratoAdministraciónInmueblesArrendamiento página 3

Tal connotación le exigía a la inmobiliaria, como profesional en el área, actuar de manera diligente, en particular, atender la novedad informada oportunamente por el propietario y desplegar en consecuencia todas las gestiones que fueren necesarias, eso sí, con apego a las directrices legales que regulan el arrendamiento de vivienda urbana que tiene unas condiciones y procedimientos muy puntuales para la finalización de los contratos de arrendamiento por parte del arrendador, los cuales lógicamente deben ser conocidos y aplicados por la inmobiliaria, pues así se lo imponía no solo el contrato, sino su mismo objeto social que redundaba en el específico campo del saber, por el cual, las personas confían en las inmobiliarias la administración de sus bienes.

Este aspecto es medular, pues se demostró que la demandada, pese a recibir el aviso oportuno del demandante, se limitó a remitir comunicaciones al arrendatario informando que no se renovarían los contratos respecto del inmueble, sin ahondar en la causal específica para la terminación, ni proceder conforme dictan los artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003, regulatoria del régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

En efecto, obran en el expediente comunicaciones remitidas al arrendatario Romero Suarez Castro, mediante las cuales, la Inmobiliaria le informó que el contrato no sería renovado luego del 14 de mayo de 2017 *“por la venta del bien inmueble”*, pero tales constancias datan del 31 de mayo y 10 de noviembre de 2016, esto es, meses antes de que el propietario informara sobre la terminación unilateral del contrato de administración y le solicitara las gestiones pertinentes²⁰ y, tampoco se ajusta al procedimiento legal, como se advertirá.

También reposa comunicación del 13 de febrero de 2017, mediante la cual se avisó al arrendatario, sin más detalle, que no sería renovado el contrato de arrendamiento²¹ y, un requerimiento escrito del 7 de marzo siguiente para que realizara la entrega del inmueble el 14 de mayo de 2017, so pena de realizar un reporte negativo en las centrales de riesgo crediticias²², sin que ninguna de las comunicaciones atiende concordante y diligentemente el pedido del actor, ni se encuentre ajustado a las reglas que rigen el asunto, por cuanto no basta la sola remisión del preaviso al arrendatario para que opere la terminación legal del contrato y la obligación de restituir el bien dado en arrendamiento.

Sobre el particular, el mismo representante legal de la demandada admitió en interrogatorio que el proceder de la inmobiliaria se circunscribió a enviar

²⁰ Ver archivo 25AnexosContestaciónParte2 páginas 5 y 7

²¹ Ver archivo 25AnexosContestaciónParte2 página 8

²² Ver archivo 25AnexosContestaciónParte2 página 10

comunicación al arrendatario con tres meses de anticipación, tal como en su criterio correspondía, aguardando por la buena voluntad de aquel para la entrega del bien al vencimiento del contrato.

Al ser indagado por las acciones realizadas por la inmobiliaria para lograr la entrega del inmueble al demandante contestó: *“lo normal, se le manda también una carta diciéndole que el contrato no se le iba a renovar con tres meses de anticipación”* y, al preguntarle si realizó el pago de la caución al solicitar la terminación del contrato de arrendamiento explicó: *“no, es que nosotros la presentamos con la carta normalmente pidiendo el apartamento con tres meses de anticipación”* y, aclaró: *“es por la legal es que doctora, perdón, si uno le manda con anticipación, usted no tiene que indemnizar el inquilino, si el acepta entregar sobre el contrato y los tres meses antes, no hay que indemnizarlo, **uno espera la entrega del inmueble normal**”*.

De tal forma, es suficiente apreciar la declaración del representante legal de la demandada en conjunto con la prueba documental recaudada para constatar que, el tratamiento otorgado por la Inmobiliaria a la comunicación recibida por el demandante en diciembre de 2016, se limitó al envío de una carta al arrendatario informándole que no sería renovado el contrato de arrendamiento porque, en su concepto, ese era el procedimiento que debía seguirse, sin precisar la causal específica de terminación del contrato de arrendamiento que resultaba de obligatoria observancia, dada la regulación en la materia y su condición de arrendadora y administradora de los bienes del demandante.

Aun cuando el representante legal manifestó que aguardaban por una entrega voluntaria para mayo de 2017, lo cierto es que sus mismos dichos dan cuenta de que, incluso, luego de la primera prórroga estuvieron a merced de la voluntad del arrendatario, pues, al consultarle si en tal momento se prestó caución, señaló:

*“**es que él no quería** (el arrendatario), llegamos a la negociación con él y el no quiso aceptar la negociación hasta que encontrara un apartamento, él lo que dijo: “yo les entrego al otro año que se me vence el contrato”, él no quería recibir en ningún momento una indemnización, **él nos decía que teníamos que esperar otro año**, hasta que el ya él se pudo acomodar y encontró otro apartamento se llegó a la negociación”*.

Quiere significar entonces que no es dable considerar que se procuró la terminación del contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo por la senda del art. 21 de la Ley 820 de 2003, no hubo un consenso, solo la espera de la buena voluntad del arrendatario para la entrega de los bienes.

Adicionalmente, no se contempló la posibilidad establecida en el numeral 7 del art. 22 de la misma codificación para finalizar el contrato, cuyo tenor literal señala:

*“7. El arrendador **podrá** dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.*

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble” (Negrilla fuera de texto).

La Inmobiliaria no consideró acudir a la facultad que otorga la norma de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento siguiendo las condiciones y requisitos adicionales establecidos en el art. 23 del mismo cuerpo normativo²³ y que, claramente no se supedita a la voluntad del arrendatario, por el contrario, de seguirse las reglas en mención, se hubiese originado la obligación de restitución del inmueble, pero, como se anotó, el mismo representante de la demandada se separó del procedimiento y optó por enviar una comunicación aguardando al querer del arrendatario para que se produjera la entrega, en su sentir, ese era el camino idóneo.

Emerge entonces diáfano que, aun cuando el demandante procedió de conformidad con lo convenido para la terminación unilateral del contrato de administración inmobiliaria y, habilitó el deber contractual de la demandada para que atendiera la novedad y efectuara las gestiones que correspondían para la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble, se emprendió un trámite, pero notoriamente defectuoso y negligente, de ahí el incumplimiento culposo contractual que se le atribuye.

Como se anotó, se le imponía como profesional en la materia requerir al actor para identificar la causal de finalización del contrato de arrendamiento y orientarlo para que la terminación se encausara bajo la forma y términos que establecen los arts.

²³ **“ARTÍCULO 23. REQUISITOS PARA LA TERMINACIÓN UNILATERAL POR PARTE DEL ARRENDADOR MEDIANTE PREAVISO CON INDEMNIZACIÓN.** Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

PARÁGRAFO 1o. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

PARÁGRAFO 2o. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada”.

22 núm. 7 y 23 de la Ley 820 de 2003, dado que no se develó otra forma procedente para la finalización del arrendamiento.

Como bien estimó la *a quo*, la conducta a seguir no podría enfilarse por la senda del numeral 8 del art. 22 de la Ley 820, por cuanto, la causal se encuentra prevista, entre otros eventos, para “*cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa*”, supuestos que no se enrostraron al menos para diciembre de 2016, época en que se informó de la terminación del contrato de administración.

Lo que sí quedó demostrado fue la intención del actor de vender el inmueble arrendado y la transmisión de su querer a la inmobiliaria, incluso mucho antes de diciembre de 2016, no de otra forma se explican las comunicaciones remitidas previamente por la demandada al arrendatario, que datan del 31 de mayo y 10 de noviembre de 2016, donde se informa la voluntad de venta del propietario. Esta circunstancia refuerza aún más la negligencia en que incurrió el extremo pasivo, al no proceder de acuerdo con las condiciones que establece la norma para pedir la terminación del contrato de arrendamiento cuando se funda en la venta del inmueble.

Esto, porque dejó de lado que la causal está prevista para cuando el bien deba ser entregado en cumplimiento de una obligación originada en un contrato de venta, que debía existir tal contrato y prestarse una caución²⁴. En este aspecto tampoco se advierte orientación profesional y no bastaba llanamente con el envío de una comunicación como lo entiende el representante legal de la Inmobiliaria, derivándose la notoria falta de pericia y diligencia en el encargo de terminar el contrato con observancia del marco legal.

De tal manera, la gestión administrativa derivada de mera remisión de una comunicación al arrendatario, no se estima satisfactoria y suficiente para el propósito de la entrega del inmueble, una vez le fue comunicada la terminación unilateral del contrato de administración, puesto que desconoce las normas imperativas que rigen el asunto, en particular, las causales y procedimientos concretos dispuestos para la terminación del contrato de arrendamiento, siendo imperativo para la demandada, por tratarse el objeto contractual de asuntos propios del giro normal societario, no solo el conocimiento pleno de la legislación, sino obrar de conformidad y orientar a su cliente para procurar con eficiencia la entrega del

²⁴ Al respecto, en su parte pertinente señala el numeral 7 del artículo 22: “*Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución*”.

inmueble en la fecha final de la vigencia del contrato evitando su prolongación automática, lo cual no ocurrió. Motivos suficientes para concluir que, contrario al criterio de la recurrente, se demostró el incumplimiento contractual del extremo pasivo.

5.2 Análisis de las causas liberatorias de responsabilidad.

La sociedad demandada cuestionó que no se considerara que el demandante y su esposa son abogados y estuvieron presentes en la toma de decisiones frente a la terminación del contrato de arrendamiento; que en la carta no informaran la causal de no renovación del contrato y que fue la falta de información la que llevó a las partes de mutuo acuerdo a optar erradamente por un proceso de restitución por mora; que el inmueble no pudo venderse por encontrarse embargado y tampoco se efectuó un análisis sobre la forma de negociación del actor para adquirir el inmueble en Jericó y; que no se consideró la confesión del demandante al aducir que el arrendatario sí estuvo dispuesto a entregar el inmueble y le permitió el ingreso, ni el momento en que se informó al administrador la necesidad de la venta.

Las circunstancias expuestas se enmarcan en la causalidad como elemento estructural de la acción, esto es, obedecen a causas exógenas que podrían eventualmente romper el vínculo causal. Bajo ese entendimiento, se orienta la inconformidad en el marco del presupuesto antedicho.

La tesis que sostendrá la Sala es que el nexo causal como elemento estructural de la acción se encuentra satisfecho, en concreto, la ausencia de cumplimiento oportuno y eficiente de las obligaciones contractuales con la debida diligencia profesional produjo la prolongación del contrato de arrendamiento, lo cual condujo a la frustración de la venta y al detrimento patrimonial del actor, sin que las causas ajenas que expone la recurrente hubiesen incidido en la producción del daño.

En efecto, la falta de diligencia para gestionar la entrega oportuna de los inmuebles al propietario en la fecha de terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento (15 de mayo de 2017), resultó en su prórroga y la ocupación de los mismos por el arrendatario hasta octubre de 2018, circunstancia que, frustró la venta e implicó para el actor el pago de honorarios profesionales de abogados, intereses por los préstamos adquiridos para el cumplimiento oportuno de la promesa de venta e indemnizaciones.

Los honorarios profesionales al abogado Hernán Alonso Gallego fueron asumidos por el demandado para procurar la restitución del inmueble en una primera

oportunidad por una presunta mora en el pago de los cánones de arrendamiento que no tuvo éxito, porque en realidad no hubo mora.

Si la demandada hubiese obrado con diligencia y con conocimiento pleno del marco normativo que rige la finalización del contrato de arrendamiento, no se hubiese visto compelido el propietario a asumir el pago de honorarios cimentados en un proceso que resultaba inviable y, en todo caso, no correspondía a una erogación que debiera asumir el demandante sino a la Inmobiliaria, conforme lo señalado en la cláusula decima segunda:

DECIMA SEGUNDA. GASTOS: En el eventual caso de que fuere necesario instaurar un proceso de restitución de inmueble arrendado (lanzamiento) por una causal diferente a la mora en el pago de los arrendamientos, los honorarios profesionales de abogado y demás gastos procesales, serán de cargo exclusivo de EL PROPIETARIO del inmueble. Si la causal invocada para la terminación judicial del contrato fuere la mora en el pago de la renta, estos gastos serán de cargo exclusivo de EL ADMINISTRADOR.-----

En ese punto, es importante resaltar lo varias veces señalado en esta providencia y en la decisión cuestionada y es el deber de conducta que se le exige a la demandada en el ámbito de la administración inmobiliaria. El propietario, aun cuando ostente la profesión de abogado, entregó y confió a la demandada la gestión de administrar y arrendar su propiedad, suponiendo que ostentaba el conocimiento y la experticia suficiente en el giro ordinario de sus negocios para atender novedades como la finalización de un contrato de arrendamiento, empero, no hubo un obrar conforme a un profesional idóneo conocedor de la regulación que es propia de su ejercicio comercial, máxime cuando la demandada se encuentra constituida desde el 2003²⁵ y el representante legal lleva 17 años ejerciendo como gerente, según depuso al absolver interrogatorio.

Como se expuso, la demandada no cumplió los deberes convencionales y legales que le asistían en el marco de la relación contractual, su falta de eficiencia y conocimiento en la materia generó para el demandante una afectación patrimonial al verse sumido en la necesidad de realizar pagos por diferentes conceptos.

Si el extremo pasivo hubiese actuado como un buen hombre de negocios y encausado la solicitud de restitución atendiendo a las causales especiales y los claros procedimientos contemplados en la ley y, no se hubiera limitado al envío de simples comunicaciones que quedarán sujetas a la buena voluntad del arrendatario para la restitución de los bienes arrendados, hubiese evitado los fallidos intentos jurídicos y habilitado la obligación de restitución forzosa, al paso de que facilitaría la labor de la venta del inmueble antes de que se cumpliera el término con que

²⁵ Ver archivo 05CertificadoDeExistenciaYRepresentacionDemandada página 2.

contaba el actor para honrar las prestaciones contraídas en el contrato de promesa de venta y, consecuentemente, hubiera evitado que el demandante hubiese sido ejecutado por las obligaciones que contrajo con Bancolombia y asumido intereses del mora.

Las prórrogas injustificadas del contrato de arrendamiento por casi dos años condujeron al actor a obtener préstamos para honrar el contrato de promesa de venta celebrado con la señora María Dinora del Socorro el 9 de diciembre de 2016, cuyo objetivo era adquirir un inmueble en Jericó para ser pagado el precio en su totalidad el 29 de septiembre de 2017, fecha para la cual se estimaba prudentemente haber vendido el inmueble, pero no ocurrió así al seguir ocupado por el arrendatario hasta octubre de 2018 cuando se logró el cometido de la entrega, impidiendo aquel mostrarlo a los posibles compradores, tal como afirmó el representante legal de la demandada en interrogatorio.

En ese orden, la causa eficiente del perjuicio económico no fue otra que la deficiente gestión de la inmobiliaria para procurar la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución oportuna de los bienes arrendados.

Las causas ajenas que esgrime la recurrente no tienen la fuerza suficiente para romper el vínculo existente entre el incumplimiento contractual y el perjuicio patrimonial ocasionado al actor.

El comportamiento asumido por el demandante y su compañera permanente en la asistencia a reuniones, intervención en decisiones, pago de honorarios y la falta de información de la causal para no renovar el contrato, no desvirtúa la conducta calificada que se le imponía a la inmobiliaria como administradora y arrendadora del bien inmueble y su deber de actuar como un profesional idóneo en la materia.

La falta de información que llevó a las partes a optar erradamente por un proceso de restitución por mora tampoco es excusable, puesto que, como se anotó, se omitió la existencia de otras causas especiales de finalización del contrato de arrendamiento que resultaban útiles y propicias para cumplir tal propósito.

Respecto de la existencia de un embargo, se advierte inscrita una cautela del Municipio de Medellín el 19 de marzo de 2019 respecto del parqueadero 99026, pero, por la fecha, no tuvo la virtualidad de frustrar la venta en la época en que el actor esperaba enajenar. Frente al apartamento no se observa anotación de embargo²⁶ y, no consta prueba documental que dé cuenta de otros embargos

²⁶ Ver archivo 29AnexosContestaciónParte6

inscritos respecto de los demás inmuebles, de tal forma, no podría estimarse siquiera que se encontraban fuera del comercio y que hubiese impedido la venta en su momento.

Sobre la ausencia de análisis de la forma de negociación del actor para adquirir el inmueble en Jericó, no tuvo mayor desarrollo el reparo, en todo caso, contrario a derruir el nexo causal, la fecha de celebración del contrato de promesa (9 de diciembre de 2016), el momento en que debía asumirse el pago total del precio (29 de septiembre de 2017) y la adquisición del crédito con Bancolombia (6 de diciembre de 2016)²⁷, revelan la relación negocial existente y la necesidad que tenía el demandante de finiquitar el contrato de administración y procurar la entrega de los bienes para mayo de 2017, a fin de tener un prudente espacio para venderlos y, de tal manera, honrar oportunamente el negocio preparatorio que había celebrado, circunstancias que se analizaron en la decisión, por lo que no tiene vocación para prosperar y derruir el nexo de causalidad.

Tampoco se acoge el reparo que indica que el arrendatario estuvo dispuesto a entregar el inmueble pues, según las manifestaciones del representante legal de la demandada, si bien en un principio el arrendatario tenía la intención de entregar los bienes, posteriormente, por una visita que realizó el demandante al apartamento, se rehusó a entregar y lo único que hizo fue generar *“trabas para no poder entregar el apartamento”*, situación que le imponía a la Inmobiliaria actuar con la debida diligencia y buscar las soluciones jurídicas con las que contaba para finalizar el contrato de arrendamiento y restituir los bienes oportunamente, sin esperar una salida negociada que no llegaría a buen término, máxime cuando era consciente de que el arrendatario era una persona que describió como *“complicada”* y que resultaba *“muy difícil cuadrar con él”*, según sus mismos dichos.

Así, la falta de actuación diligente, de manera oportuna y eficaz de la inmobiliaria en el propósito de lograr la restitución de los inmuebles, a pesar de tener la obligación convencional y legal de hacerlo, acarreó la afectación patrimonial reclamada por el actor consistente en las erogaciones efectuadas, cuya existencia y cuantía no fue cuestionada en la alzada.

Los reproches de la demandada consistentes en su cumplimiento de los compromisos contractuales y la existencia de causas liberatorias de responsabilidad no tienen ninguna vocación de prosperidad, ni la ausencia de decisión sobre las excepciones de mérito al encontrarse resueltas en el examen de

²⁷ Ver archivo 09PruebasCopiasProcesoEjecutivo página 6

los presupuestos axiológicos de la acción, tampoco se evidencia conducta procesal de las partes de la cual pueda deducirse indicios como enunció la apelante.

En definitiva, los motivos de inconformidad planteados en el recurso de apelación están llamados al fracaso y no dan al traste con los elementos estructurales de la acción resarcitoria, en consecuencia, se confirmará la decisión recurrida con la actualización que ordena el inciso segundo del art. 283 del CGP y se condenará en costas en esta instancia al recurrente (art. 365.3 CGP).

Para el efecto, se recurre a la fórmula utilizada por la Corte para tales fines²⁸:

$$VA = (k) \frac{\text{IPC FINAL (julio de 2024}^{29})}{\text{IPC INICIAL (noviembre de 2020)}}$$
$$VA = (88.252.268) \frac{143,67^{30}}{105,08}$$
$$VA = \$$$

Daño emergente: \$120.662.384,31

6. SÍNTESIS Y CONCLUSIÓN.

Se demostró que la gestión desplegada por la inmobiliaria demandada en el marco del contrato de administración inmobiliaria fue negligente en el propósito de finalizar el contrato de arrendamiento sobre los inmuebles de propiedad del actor, al desatender no solo las obligaciones convencionales, sino también la legislación propia del objeto contractual y de su actividad comercial, lo cual, generó perjuicios patrimoniales al actor por las erogaciones que se vio compelido a asumir, sin que las causas ajenas expuestas en la alzada logren liberar la responsabilidad que recae en el extremo pasivo, todo lo cual, sumado a una decisión debida y suficientemente motivada impone la confirmación de la decisión recurrida con la debida actualización y la imposición de condena en costas en esta instancia en contra del recurrente (art. 365.3 CGP).

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

7. RESUELVE

²⁸ Ver sentencia SC 002-2021. Radicación 68001-31-03-008-2011-00068-02. 18 de enero de 2021. M.P Luis Alonso Rico Puerta.

²⁹ El más reciente certificado por el DANE.

³⁰ Estos índices pueden consultarse en el link <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 6 de noviembre de 2020 dentro del asunto de la referencia y, en consecuencia, **ACTUALIZAR** la condena por concepto de daño emergente a la fecha de la siguiente decisión de la siguiente manera:

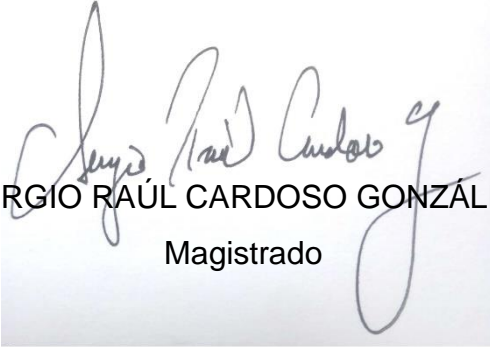
“(...) condenar a Inmobiliaria y Arrendamientos Lleras S.A.S. a pagar a Carlos Mario Vanegas Peláez la suma de \$120.662.384,31 por concepto de daño emergente”.

En lo demás permanece incólume la sentencia de primera instancia.


SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la demandada, fijando como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: ORDENAR la devolución del expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado

(Ausencia justificada)
JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
Magistrado