

TEMA: DETERIORO DE LA COSA ARRENDADA – Si el arrendatario es quien ocasiona el deterioro de la cosa arrendada, debe indemnizar al arrendador por los perjuicios. / **MEJORAS NECESARIAS** - Las mejoras necesarias son responsabilidad del arrendador, a excepción de las locativas.

HECHOS: La sociedad demandante pretende que se declare que la empresa demandada es contractual y civilmente responsable por el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas y se le condene a pagar un total de \$736 017 011 como perjuicio patrimonial por daño emergente consolidado, daño emergente futuro y lucro cesante consolidado, debido a no haber conservado el bien arrendado en buenas condiciones. La demandada, se opuso a las pretensiones y propuso las siguientes excepciones: (i) “Falta de causa para solicitar la indemnización por mejoras o reparaciones necesarias en razón a que estas son obligaciones a cargo del arrendador y no del arrendatario”, (ii) “falta de causa para solicitar lucro cesante futuro”, (iii) “Abuso del derecho” y las demás que resulten probadas en el proceso. El a quo declaró parcialmente acreditada la excepción de falta de causa para solicitar la indemnización por mejoras necesarias, por lo que la indemnización se redujo. Declaró civil y contractualmente responsable a la demandada por los daños acaecidos y la condenó a reconocer y pagar la suma indexada de \$130.354.690.65, por concepto de daño emergente, y \$104.828.800.00, por concepto de lucro cesante, negando las restantes pretensiones y excepciones. El problema jurídico consiste en determinar si a la arrendadora no se le puede endilgar responsabilidad alguna en las afectaciones que el inmueble sufrió porque al entregar las bodegas adecuadas para el funcionamiento de la actividad de Saferbo, cumplió con las obligaciones que tenía.

TESIS: (...) La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2500 de 23 de junio de 2021, explicó que el arrendador *“debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada”*. En ese sentido, es importante traer a colación el artículo 1985 del Código Civil, según el cual *“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”*. De otro lado, entre algunas de las obligaciones del arrendatario, el artículo 1997 señala que *“El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro”*. Sobre el particular, la doctrina ha explicado que *“la obligación de conservar la cosa, implica que el arrendatario dé el cuidado al objeto como si fuera propio; si se aparta de esa conducta, se entiende que está incumpliendo el contrato, respondiendo de los perjuicios, ante el arrendador.”* (...). El recuento probatorio, es suficiente para confirmar que desde que el inicio del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la entrega de las bodegas, las estructuras físicas de estas y la condición inclinada del terreno generaron inconvenientes para la circulación de los vehículos y ello daba lugar a que los camiones golpearan las columnas de las bodegas. Asimismo, quedó acreditado que la arrendataria hizo requerimientos a la demandante para que hiciera las adecuaciones del caso, pero esta desconoció que tuviera responsabilidad en tal situación. Por ello, el testimonio del constructor

al servicio de la demandante y diseñador de las estructuras de las bodegas, es tan importante, pues dio cuenta de que las colisiones presentadas por los camiones con la zona superior de la estructura de las bodegas, obedecía a la inclinación que siempre presentó el patio de maniobras. Por consiguiente, el juez de primera instancia tuvo razón al concluir que el daño en algunas de las columnas de las bodegas, también obedecía a que la entidad arrendadora, no acondicionó el inmueble en debida forma, pues parte de este presentaba en la zona de carga, una inclinación que dificultaba la operación de los vehículos y daba lugar a que estos golpearan las columnas, contribuyendo en parte a la causación de los daños que la parte demandada reclama, pese a que, de antemano conocía el uso que se iba a hacer del inmueble arrendado por la actividad que allí se desarrollaría.

M.P. MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 07/05/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	APELACIÓN SENTENCIA- PROCESO VERBAL
DEMANDANTES	INVERSIONES FERBIENES S.A.S.
DEMANDADO	TRANSPORTES SAFERBO
DECISIÓN	CONFIRMA DECISION DE PRIMERA INSTANCIA
PROCESO RDO.	05266-31-03-002-2017-00103-01

Medellín, siete de mayo de dos mil veinticuatro

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. La sociedad Inversiones Ferbienes S.A.S., demandó en proceso de responsabilidad civil a Transportes Saferbo S.A. con el fin de que se declare que la empresa demandada es contractual y civilmente responsable por el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas y se le condene a pagar un total de \$736 017 011 como perjuicio patrimonial por i) daño emergente consolidado (\$13 041 441), ii) daño emergente futuro (\$408 489 170) y iii) Lucro cesante consolidado \$314 486 400.

En síntesis, las pretensiones se fundamentaron así:

a. Como propietaria de dos bodegas en la manzana A del parque industrial del sur del municipio de Sabaneta – Antioquia, la sociedad Inversiones Ferbienes S.A.S. suscribió contrato de arrendamiento con la demandada Transportes Saferbo S.A. con duración inicial de 5 años desde el 1 de mayo de 1997, prorrogado y terminado luego por orden judicial, a causa del incumplimiento en el pago del canon de arriendo pactado en \$25 000 000 pagaderos durante los cinco (5) primeros días de cada mes. La sentencia de restitución del bien arrendado fue proferida el 29 de abril de 2016 por el Juzgado 003 Civil del Circuito de Envigado.

b. La arrendataria se rehusó a entregar el inmueble, así que el juzgado comisionó para ello a los despachos judiciales de Sabaneta y el juez asignado comisionó a la inspección de policía de ese municipio. La diligencia se practicó el 2 de septiembre de 2016 con el apoderado judicial de la parte demandante y sin la presencia de la sociedad transportadora,

arrendataria. En el acta de la diligencia el inspector de policía consignó que el inmueble se encontraba vacío y las llaves se habían entregado previamente. En uso de la palabra el apoderado de la parte demandante expresó que recibía el inmueble en muy mala condición y anexó un material fotográfico que así lo acreditaba y enumeró los daños allí representados.

c. La cláusula quinta (folio 63 expediente físico) habla sobre las obligaciones de hacer las reparaciones locativas y de restituir los bienes en el estado en que fueron entregados, salvo el deterioro ocasionado por el transcurso del tiempo y por el uso en la actividad para la cual fueron arrendados. Sin embargo, la arrendataria produjo daños en la estructura del inmueble por su actuar “grosero y negligente”.

d. La sociedad demandante incurrió en gastos que ascendieron a \$13 041 441 para la limpieza y adecuación del inmueble, debido al mal estado en que fue entregado, de acuerdo con los conceptos descritos en la demanda (folios 4 y 5 del expediente). Después se encontró que había daños serios en la estructura y red eléctrica entre otros, que debían ser reparados para arrendar el bien. Mientras las primeras reparaciones se hicieron, otras empresas presentaron a FERBIENES ofertas de arriendo de las bodegas, pero como estas no estaban en condiciones normales, las propuestas recibidas no se pudieron aceptar. El tiempo estimado para reparar todo el inmueble sería de 3 meses y a un costo de \$475 989 746 10 por el pésimo estado en que SAFERBO lo abandonó, suma que, menos la depreciación por el desgaste del uso quedaría en \$408 489 170.

e. El lucro cesante como perjuicio real, directo y cuantificable, por el valor de los cánones de arriendo dejados de percibir, según las ofertas de renta en el mismo sector, arrojó un canon de arrendamiento de \$104 828 800, que multiplicado por los tres (3) meses que duraría la obra, da un total de \$314 486 400.

2. CONTESTACIÓN. La demandada Saferbo S.A., debidamente notificada (fol. 176), se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las siguientes “excepciones”: (i) “Falta de causa para solicitar la indemnización por mejoras o reparaciones necesarias en razón a que estas son obligaciones a cargo del arrendador y no del arrendatario”, (ii) “falta de causa para solicitar lucro cesante futuro”, (iii) “Abuso del derecho” y las demás que resulten probadas en el proceso.

3. SENTENCIA

3.1. El Juzgado 002 Civil del Circuito de Envigado, decidió:

“PRIMERO. SE DECLARA parcialmente acreditada la excepción de falta de causa para solicitar la indemnización por mejoras necesarias, por lo que la indemnización se reducirá conforme lo explicado en precedencia.

SEGUNDO. SE DECLARA civil y contractualmente responsable de los daños acaecidos en la bodega ubicada en la calle 83 sur No. 47 F 100, a la sociedad TRANSPORTES SAFERBO S.A.

TERCERO. Como consecuencia de lo anterior, SE CONDENA a TRANSPORTES SAFERBO S.A. a reconocer y pagar a la sociedad INVERSIONES FERBIENES S.A.S. la suma de \$130.354.690.65, por concepto de daño emergente y \$104.828.800.00, por concepto de lucro cesante, cantidades totalizadas como se sustentó. Las mismas se pagarán indexadas, según el IPC entre la fecha de restitución de los bienes y la de ejecutoria de esta sentencia.

El pago de esa prestación se deberá hacer en el término de 10 días, siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de reconocer y pagar intereses de mora a la tasa del 6% anual, hasta la fecha final de pago de la acreencia impuesta.

CUARTO. SE DISPONE el levantamiento de las cautelas decretadas.

QUINTO. SE NIEGAN las restantes pretensiones y excepciones.

SEXTO. Costas a cargo de la demandada, pero reducidas en un 40%. Como agencias en derecho, se fija la suma de \$11.000.000.”

3.2. El funcionario judicial expuso que, con la prueba practicada se evidencia un deterioro de la bodega mayor al normal por el uso que se le dio y la alta cantidad de camiones que concurría a la propiedad. En efecto, el perito concluyó que el nivel de deterioro de las bodegas era de 4, mientras que el normal era de 3, de acuerdo con el uso para el que estaban destinadas. Según lo aceptado por el representante legal y el encargado de mantenimiento de Saferbo, la estructura, se encontraba afectada porque las columnas de un sector de la zona de carga fueron golpeadas y no hubo una reparación posterior. De otro lado, el testigo Edgar Valencia Vanegas diseñador de la estructura explicó que no se podía pasar por alto esos golpes ya que al doblarse el hierro pierde estabilidad y el soporte se vuelve vulnerable acorde con ello, elaboró una propuesta técnica para arreglar el inmueble, precisó que los daños en las columnas también afectaron los muros de la fachada, al punto de ser necesaria la reparación, a menos que se pensara en cambiar las columnas por otras de mayor calibre y con mejor capacidad para soportar el trabajo.

No obstante, el juez encontró que la causa de tal afectación no provenía con exclusividad de la parte demandada porque a la arrendadora le era imputable la existencia de un peralte peligroso que dificultaba las maniobras de reversa y la operación de vehículos del calado de los que allí se movía, o sea que la inclinación del terreno en el patio de maniobras influyó en esas colisiones. Esto llevó a disponer la reducción del 50% de los valores de reparación de las siete columnas que se demostró, se requería desmontar e instalar de nuevo, más la mitad del valor de la estructura de soporte de fachada y teja tipo Acesco Master y la mitad de las correas para soporte de fachada.

En relación con los elementos faltantes o destruidos el juez reconoció el pago de lámparas, cielorrasos, sanitarios, orinales, lavamanos, puertas y chapas porque el deterioro normal de estos no supone su destrucción o supresión, como sucedió en este caso, como tampoco se probó que ese deterioro y la pérdida se debiera a eventos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito. Además, en cuanto a las puertas y chapas que la arrendataria adujo eran mejoras que ella tenía derecho a retirar, ocurre que se trató de las instaladas en unas oficinas que la demandada puso en el mezanine; pero en el contrato de arriendo se pactó que el valor de las mejoras que se hiciera sin autorización de la arrendadora no sería reconocido, ni habría lugar al retiro de las mismas.

El juzgador aludió al deber de cada una de las partes de conservar en buen estado el bien objeto del contrato. En el caso del arrendador, porque le corresponde mantener el bien en condiciones óptimas para el fin que es arrendado mientras que, el arrendatario tiene el compromiso de hacer las reparaciones locativas del caso, a excepción de las provenientes de eventos de fuerza mayor o fortuito, o por la mala calidad de la cosa que es alquilada, o también porque en la propia convención se diga otra cosa como el artículo 1985 del código civil establece. En el proceso se acreditó que en la bodega trabajaron hasta el último día de la entrega, según las declaraciones del representante legal y del testigo Luis Gonzalo Ochoa Maya por lo que el bien no se pudo limpiar de forma adecuada y aunque la testigo Catalina Posada Escobar señaló que la trampa de grasa, el aljibe y el taller fueron entregados en debida forma el juez advirtió que la suciedad que se encontró en la bodega no hacía parte del deterioro habitual que estos bienes presentan, y que, en la medida de lo posible se los debía restituir limpios, por lo cual reconoció la obligación de pagar las facturas de los folios 51, y 54 a 56, por el aseo de las bodegas.

Como daño emergente, en la sentencia se reconoció un total de \$130 354 690 65 y no se admitió otros costos de la obra carentes de justificación y de prueba. Por concepto de 50% de lucro cesante reconoció un monto de \$104 828 800 00. porque no se reconocería todas las obras, así que el tiempo de obra no sería de tres meses como el perito estimó, sino de

2 meses teniendo en cuenta que el cambio de columnas sería de 1 mes, indicado en la versión del ingeniero Vanegas Valencia, así que, si la modificación de las columnas tomaba un mes, sería razonable suponer que durante ese período se llevaría a cabo las reparaciones de baños y oficinas y en el mes siguiente, se cambiaría la estructura de la fachada. La reducción del lucro cesante a la mitad de la renta pericialmente calculada, se basó en que el desnivel del patio de maniobras influyó en los daños causados a los bienes arrendados.

Por último, se impuso condena en costas a la parte demandada, pero reducidas en un 40% y como agencias en derecho, siguiendo lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554, se fijó \$11 000 000.

4. APELACIÓN. Inconformes con lo resuelto, ambas partes apelaron.

4.1. SAFERBO S.A.

Respecto a la apelación formulada por esta sociedad, el despacho sustanciador mediante auto que fue confirmado y quedó debidamente ejecutoriado, declaró desierto el recurso con fundamento en el inciso 4º del artículo 322 del Código General del Proceso¹, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022² (vigente al momento en que se corrió el traslado para la sustentación de la de alzada) porque, la sustentación de la inconformidad fue presentada de manera extemporánea.

La anterior decisión fue sometida al escrutinio constitucional y permaneció incólume porque el amparo superior solicitado fue declarado improcedente por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en primera instancia y en sede de impugnación ante la Sala Laboral de dicha corte, fue negado.

4.2. INVERSIONES FERBIENES S.A.S.

En el recurso sostuvo que, como arrendadora acató los deberes, cargas u obligaciones pues acreditó que las bodegas fueron entregadas prácticamente para la adecuación por parte de Saferbo y en esa medida el cumplimiento de la carga de la prestación que le

¹(...) Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral. El juez de segunda instancia declarará desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado"

²"(...) Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto (...)"

correspondía como arrendadora no fue discutida, ni fue acreditado lo contrario por parte de la demandada.

5. SUSTENTACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA

La demandante Inversiones Ferbienes S.A.S. indicó que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento fue entregado nuevo a la sociedad arrendataria Saferbo, en condiciones óptimas para el desarrollo normal del negocio de transporte de cualquier tipo de carga. Agregó que el inmueble no presentó algún tipo de “peralte peligroso”, pues en el desarrollo del contrato, la sociedad arrendataria no hizo alusión a tal situación. Por lo tanto, concluyó que no hay elementos para endilgar una especie de incumplimiento por tal situación, la cual apenas se puso de relieve en el proceso y no durante la relación contractual. Con todo, señaló que el estado del inmueble era normal y que el deterioro se dio por cuenta de los golpes que producían los camiones.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURIDICO.

Del contraste entre la sentencia y la inconformidad de la apelante Ferbienes S.A.S. y habida cuenta de la deserción del recurso interpuesto por la demandada Saferbo S.A., en esta instancia corresponde resolver, a partir de los argumentos expuestos por la recurrente Ferbienes (art. 328 del CGP) si como arrendadora no se le puede endilgar responsabilidad alguna en las afectaciones que el inmueble sufrió porque al entregar las bodegas adecuadas para el funcionamiento de la actividad de Saferbo, cumplió con las obligaciones que tenía.

2. MARCO NORMATIVO Y DE APLICACIÓN AL CASO EN CONCRETO.

2.1. Según el artículo 1973 del Código Civil, *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Por su parte, el artículo 1982 ibidem, dispone que el arrendador es obligado: *“1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”*. En cuanto a la obligación prevista en el numeral 2, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC2500 de 23 de junio de 2021, explicó que el arrendador *“debe*

conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada”. En ese sentido, es importante traer a colación el artículo 1985 del Código Civil, según el cual “La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”.

De otro lado, entre algunas de las obligaciones del arrendatario, el artículo 1997 señala que *“El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro”.* Sobre el particular, la doctrina ha explicado que *“la obligación de conservar la cosa, implica que el arrendatario dé el cuidado al objeto como si fuera propio; si se aparta de esa conducta, se entiende que está incumpliendo el contrato, respondiendo de los perjuicios, ante el arrendador”³.*

2.2. La Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia SC1962 de 28 de junio de 2022, explicó que *“La responsabilidad civil contractual exige demostrar los siguientes elementos: (i). La existencia de un contrato válido; (ii). El incumplimiento -doloso o culposo- de la otra parte; (iii). El perjuicio; (iv). El nexo causal, en una relación de causa y efecto, entre el proceder de la convocada y las consecuencias que ello le produjo en el plano patrimonial o inmaterial; y (v). La mora, supuesto que variará, en cada evento, dependiendo de la clase de prestación insoluta (...)”.*

2.3. En este caso, Inversiones Ferbienes S.A.S. -arrendadora- presentó demanda de responsabilidad civil contractual en contra de la arrendataria Saferbo S.A., para obtener la reparación de los daños que fueron causados en el inmueble objeto del contrato. En efecto, a la demandada se le endilgó que, en la conservación de la cosa, no empleó el cuidado de un buen padre de familia, como lo indica el artículo 1997 del Código Civil, aplicable al presente asunto por remisión de los artículos 2 y 822 del Código de Comercio. Ahora, si bien el juez de primer grado declaró la responsabilidad civil de Transportes Saferbo S.A., lo cierto es que redujo en proporción de 50% la condena impuesta por los valores de reparación de las siete columnas que se demostró se requería desmontar e instalar de

³ BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Decimanovena Edición, 2015. P. 446.

nuevo, más la mitad del costo de la estructura de soporte de fachada y teja tipo Acesco Master y la mitad de las correas para soporte de fachada. Esto después de concluir que la causa de los perjuicios ocasionados no provenía con exclusividad de dicha parte, ya que a la arrendadora le era imputable la existencia de un peralte peligroso que dificultaba las maniobras de reversa y la operación de vehículos del calado de los que por allí se movía, o sea que la inclinación del terreno en el patio de maniobras influyó en las colisiones, reducción a la que opone la recurrente el haber atendido las obligaciones que el contrato le imponía.

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. La Sala advierte desde ya que la decisión de primera instancia amerita ser confirmada, en tanto que, como el juez de primer grado bien razonó, en este asunto quedó acreditado que la contribución de la parte demandante en cierta medida, en la provocación del daño de las columnas de la bodega en la zona de carga, obliga a valorar el daño acreditado en una proporción menor que guarde correspondencia con la causa real acreditada acorde con las razones que se pasa a exponer.

3.1. El juez de primera instancia encontró acreditado que la bodega objeto de arrendamiento ostenta un deterioro superior al que por el uso natural se pudiera ocasionar, debido a la actividad de transporte que allí se desarrollaba. Entre los daños denunciados, fueron demostrados los relativos a las columnas en la zona de carga, producidos por los impactos directos de los camiones al retroceder para cargar o descargar el material – situación que no fue controvertida-. El juzgador señaló que los choques y golpes causados a la estructura no son imputables únicamente a Saferbo, debido a que *“la inclinación del patio de maniobras influyó en esas colisiones”*, por lo que precisó que frente a ese daño ocasionado *“la otra causa es imputable al arrendador, por entregar en arrendamiento bodegas con una zona que presentaba un peralte peligroso, que dificultaba la reversa y operación de vehículo, máxime su peso, densidad y tamaño”*, lo que lo llevó a *“colegir una especie de incumplimiento contractual del acreedor-arrendador, lo que en este proceso traduce una rebaja en la indemnización [en un 50%], la que no se puede desconocer apelando a la teoría de los riesgos, dado que el vicio de la construcción de la bodega se presentó desde un principio y no guarda relación alguna con la época de la mora declarada judicialmente, entre otras cosas porque para cuando se presentó la mora en el pago de la renta el problema se había mitigado, en tanto se ampliaron los muelles como se acreditó”*.

3.2. Por su parte, la demandante Ferbienes S.A.S. –apelante- únicamente argumentó que en ningún momento incumplió el contrato de arrendamiento y que la supuesta existencia de un “peralte peligroso” como una modalidad de incumplimiento, apenas fue puesta de relieve en el proceso y no durante la relación contractual. Al respecto, la Sala observa que

a la parte apelante no le asiste razón, en tanto las pruebas practicadas en el proceso, dan cuenta de que esa situación sí fue discutida en la etapa contractual y que la condición en la que el inmueble fue entregado daba lugar a que los vehículos que ingresaran a la zona de carga colisionaran con la estructura de la bodega, pese a que la sociedad arrendadora conocía de antemano la actividad que allí se desarrollaría, pues la misma representante legal de Inversiones Ferbienes S.A.S. dio cuenta de que esas bodegas se construyeron especialmente para Saferbo y que se entregaron adecuadas para la actividad que se iba a desarrollar (min. 9 y s.s.). Aquí cabe advertir que dicha representante dio cuenta de que, al aparcarse, los carros golpeaban las columnas (min. 23).

De otro lado, Saferbo S.A. en la contestación de la demanda indicó que en muchas ocasiones requirió a Ferbienes S.A.S. para que hiciera mejoras y reparaciones necesarias, pero esta hizo caso omiso, por lo que indicó que *“si efectivamente se presentó algún tipo de daños, ellos obedecieron única y exclusivamente a un problema de la bodega en su diseño de la construcción pues el patio de maniobras no tenía la inclinación adecuada para realizar la actividad transportadora que desplegaba la arrendataria, y esto les fue comunicado tal y como se probó anteriormente sin que ellos realizaran las adecuaciones necesarias para el uso adecuado de los inmuebles”*.

Sobre el particular, a folio 225 obra comunicación que data de 09 de febrero de 2000, emitida por Saferbo y dirigida al administrador de Ferbienes, Oscar Duque Pérez, en la que se indicó: *“le solicitamos concertar una cita para reunirnos en nuestras instalaciones, con el propósito de examinar algunos problemas que se han venido presentando con relación a las condiciones físicas de los mencionados inmuebles”*. Asimismo, a folio 226 obra otra comunicación de 19 de enero de 2006, dirigida nuevamente al administrador de Ferbienes, en los siguientes términos: *“queremos solicitarles de la manera respetuosa y cordial reconsiderar asumir las reparaciones locativas necesarias en dos (2) aspectos (...) El primero guarda relación con las puertas de los embarcaderos de la bodega que, requieren de su reparación, ya que las mismas tienen fallas estructurales desde la entrega misma del inmueble, y que se originan de la construcción en declive de dicha bodega. Por esto, consideramos que las fallas estructurales de la construcción de la bodega han causado el deterioro de dichas puertas, para lo cual requerimos de su intervención en el mantenimiento y reparación de las mismas. El segundo aspecto, guarda relación con el patio de maniobras de la bodega, que por su desgaste natural por el uso requiere de mantenimiento, el cual corre a cargo del arrendador, ya que este deterioro proviene del normal uso del mismo (...)”*.

A folio 299, obra respuesta por parte de Ferbienes, la cual data de 12 de mayo de 2006, en la que informa: *“(..) recibimos los conceptos, tanto del constructor Juan Guillermo*

Arango como de Industrias del Hierro Ltda. Encargados de la estructura metálica de las bodegas (...) Las fallas existentes, se han generado por la cantidad de impactos, producidos por vehículos de transporte de mercancía, que la estructura ha recibido (...) Los propietarios, altamente preocupados por la situación actual y concientes (sic) del inminente peligro que representa la inestabilidad de las bodegas, le solicitan por nuestro medio adelantar por cuenta total de SAFERBO TRANSEMPAQUES, la solución inmediata al problema existente, en consideración a que la firma que usted representa, estrenó las bodegas a principios del año 2.000 y los daños ocasionados por sus vehículos, no podríamos atribuirlos a las obligaciones del propietario de repararlos (...).

Sobre el particular, el testigo Oscar Antonio Duque Pérez –administrador de Ferbienes- (audio 2, min. 4 y s.s.), dio cuenta de la existencia de los golpes en la estructura de las bodegas, causados por los camiones que entraban en reversa y declaró: *“yo recuerdo la reclamación que ellos hicieron e inclusive Ferbienes mandó a arreglar las puertas, porque a raíz de los golpes las puertas se descarrilaban y le hicieron en alguna oportunidad mantenimiento”.*

Lo anterior, da cuenta de que, contrario a lo expuesto por la parte demandante en el escrito de alzada, los problemas relativos a la inclinación del terreno en el patio de maniobras y la incidencia de dicha situación en los choques que tenían los camiones en la zona de carga, fueron discutidos durante la vigencia del contrato, principalmente en la etapa inicial del mismo y que, inclusive Ferbienes hizo reparar las puertas; pero no consta que hubiera solucionado el problema de la inclinación que daba lugar a que la estructura fuera golpeada al maniobrar los camiones.

En efecto, el representante legal de Saferbo S.A. dio cuenta de que Ferbienes les adecuó el lote para que ellos trabajaran y al respecto refirió: *“Recién yo entré a la compañía en 2001, detectamos que, por mal diseño del patio, porque un centro de distribución tiene unas características técnicas que debe cumplir y este centro de distribución, está mal diseñado el patio de control. Un patio tiene que tener la misma inclinación que tiene la bodega, con el fin de que los vehículos, cuando arrimen al tope llantas que hay en el borde del muelle, la borda del camión que tiene adicional unos topes de llantas, hagan que el vehículo se detenga (...) “esa inclinación negativa hace que los vehículos golpeen la estructura”* (hora 2:36). No obstante, dijo que con posterioridad implementaron medidas de mitigación, pero no de reparación, por cuanto ello implicaba desocupar por unos días el inmueble.

El perito Francisco Javier Vallejo –quien rindió peritaje a petición de la parte demandante sobre el avalúo de los perjuicios-, en el análisis presentado no se ocupó de estudiar la

relación causal entre la inclinación del terreno y los golpes causados por los camiones en las columnas de la bodega, pero al ser interrogado sobre la situación, únicamente indicó que los golpes en la estructura obedecieron a la negligencia de los conductores.

La testigo Catalina María Posada Escobar (audio 2, min. 40 y s.s.), empleada de Saferbo S.A. a partir de 2011, al ser cuestionada sobre si en el patio de maniobras había algún problema por algún peralte en el terreno, contestó; *“Sí, claro. Al no estar pavimentado, la dificultad no era la misma en un terreno que fuera plano, y obviamente pues el paso de los vehículos también hacía desgaste de ese mismo terreno”*. Por su parte, el declarante Luis Gonzalo Ochoa Maya - Director nacional de mantenimiento de Saferbo desde 2001- (hora 1, min. 7 y s.s.), al ser cuestionado sobre los golpes presentados en la estructura, señaló: *“por condiciones de pendiente en el patio de maniobras hacia el parqueo en la plataforma de descarga de la carga que transportamos, hay una diferencia de pendiente, y por ese motivo algunos vehículos reversando impactaban las columnas metálicas, en especial, las que se encuentran en la zona oriental de la primer bodega (...) No señor juez, los impactos eran a la altura de la parte superior del camión, como le digo por la pendiente que presentaban los patios, entonces reversando para descansar o dejar la mercancía en el muelle, impactaba las columnas con la parte superior trasera de los furgones”*. Más adelante precisó: *“Las columnas se golpeaban y no había manera de no seguir generando ese daño, dado que las columnas están construidas a ras de la plataforma de cargue y de descarga. Si el patio hubiera sido plano, me refiero a cero de pendiente, nunca hubiera presentado ese inconveniente, si no hubiéramos hecho esa prolongación o esa nariz de la plataforma, hubiéramos generado un daño estructural gravísimo”*. Al respecto, indicó que la prolongación de la plataforma, se hizo entre 2003 y 2004.

Por último, el testigo Edgar Alonso Valencia Vanegas -constructor de Ferbienes e ingeniero que hizo la estructura de las bodegas objeto del contrato de arrendamiento- (Audio 3, min 20), advirtió que el inmueble presentaba fallas estructurales (min. 44) y al ser cuestionado por la causa por la que los camiones golpeaban esas columnas, declaró: *“Los desniveles señor juez, son propios de ese lote y de otros lotes aquí en la zona, nosotros casi no trabajamos planitos. La planitud de aquí es poca, las bodegas fueron construidas con ese desnivel, con esas pendientes, el patio de maniobras lleva esas mismas pendientes. Para responderle la pregunta del daño, corresponde antes que nada al retiro, las columnas no estaban exactamente al bordito de las plataformas, tenían cierto retiro, es y lo vemos hoy en día que sigo construyendo bodegas, los camiones, con este ejemplo me va a entender claramente señor juez, un camión viene muy cargado, viene más bajito, un camión que ya está desocupado está más alto, para eso hoy en día se protegen con plataformas de nivelación. Esas bodegas no tenían plataforma de nivelación (...) Es claro que las diferencias de niveles, exactamente la bodega del frente está mucho*

más alta, la bodega del frente, que no pasó esto, la losa está mucho más alta que el patio de maniobras, entonces el mulero por más que le quiera dar a la columna nunca le va a dar, porque la columna está mucho más arriba. Esta por las condiciones del terreno se entregó así, ya era cuestión de ponerle más cuidado". En ese orden, el ingeniero que diseñó la estructura de las bodegas por parte de la arrendadora Ferbienes, dio cuenta de que las diferencias de niveles en el terreno, sí influyeron en las colisiones presentadas entre los camiones las columnas (hora 1, min. 8 y s.s.).

3.3. El anterior recuento probatorio, es suficiente para confirmar que desde que el inicio del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la entrega de las bodegas, las estructuras físicas de estas y la condición inclinada del terreno generaron inconvenientes para la circulación de los vehículos y ello daba lugar a que los camiones golpearan las columnas de las bodegas. Asimismo, quedó acreditado que Saferbo S.A. –arrendataria– hizo requerimientos a la demandante Ferbienes para que hiciera las adecuaciones del caso, pero esta desconoció que tuviera responsabilidad en tal situación. Por ello, el testimonio del ingeniero Edgar Valencia Vanegas resulta de gran importancia, en tanto este, como constructor al servicio de Ferbienes y diseñador de las estructuras de las bodegas, dio cuenta de que las colisiones presentadas por los camiones con la zona superior de la estructura de las bodegas, obedecía a la inclinación que siempre presentó el patio de maniobras.

Por consiguiente, el juez de primera instancia tuvo razón al concluir que el daño en algunas de las columnas de las bodegas, también obedecía a que la entidad arrendadora, no acondicionó el inmueble en debida forma, pues parte de este presentaba en la zona de carga, una inclinación que dificultaba la operación de los vehículos y daba lugar a que estos golpearán las columnas, contribuyendo en parte a la causación de los daños que la parte demandada reclama, pese a que, de antemano conocía el uso que se iba a hacer del inmueble arrendado por la actividad que allí se desarrollaría.

4. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en aspectos adicionales, el Tribunal encuentra que, la decisión de primera instancia debe ser confirmada. Se condenará en costas de esta instancia a la parte recurrente. Como agencias en derecho, se fijará la suma de \$2 600 000°, equivalente a 2 SMLMV.

DECISIÓN

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

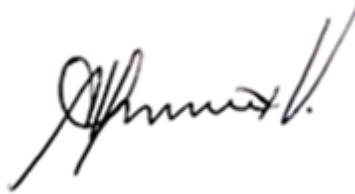
RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia apelada proferida el 05 de febrero de 2019 por el Juzgado 002 Civil del Circuito de Envigado.

SEGUNDO. Las COSTAS de esta instancia se imponen a la parte demandante recurrente y a favor de la demandada. Como agencias en derecho se fija un valor de \$2 600 000°, que equivale a 2 SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN