

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., catorce de septiembre de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal.
Demandante: Yesika Daniela Duran Buitrago.
Demandado: Elbert José Melo González.
Radicaciónn: 28-2017-00659-00.
Providencia: Sentencia anticipada.

A continuación, se emite el fallo correspondiente que defina la instancia dentro del proceso de la referencia.

Antecedentes

1. La demandante solicitó declarar que: (i) Celebró un contrato verbal de arrendamiento con el demandado el 5 de abril de 2017, en el que se le permitía operar el “Hotel Colombia Real” ubicado Avenida 30 de agosto No. 50 -59 Barrio Maraya de la Ciudad de Pereira, y se comprometía como contraprestación a pagar \$6.000.000 mensuales; (ii) el demandado incumplió el contrato, por cuanto no entregó el inmueble en las condiciones necesarias para operar el establecimiento de comercio; (iii) como resultado de esa infracción contractual, el demandado debe resarcirle los daños y perjuicios padecidos, tarifados en \$20.302.818 por daño emergente y \$1.200.000.000 por lucro cesante.

2. Como sustento de sus pretensiones, manifestó que demandante y demandada celebraron un contrato de arrendamiento el 5 de abril de 2017, el cual recayó sobre el establecimiento de comercio denominado “Hotel

Colombia Real” ubicado en la Avenida 30 de agosto No. 50-59 de Pereira (Risaralda).

La demandante se comprometió a cancelar una renta mensual de \$6.000.000, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes, la cual se incrementaría a \$7.000.000 a partir del 2018, y se reajustaría anualmente con el índice de precios al consumidor. El demandado se comprometió a entregar el inmueble y los enseres mencionados en el inventario el 1º de mayo de 2017. Y, se pactó una opción de compra.

El documento que consignó el contrato no incluyó como arrendatario a Pablo Andrés Niño Rojas, ni incluyó el conjunto de condiciones de verbales que se habían acordado. El demandado le hizo entrega simbólica del inmueble el 1º de mayo de 2017, mientras la demandante canceló el primer cánón de arrendamiento el 4 de mayo de dicha anualidad, a pesar de presentar reclamos verbales sobre las condiciones en que se encontraba el establecimiento.

Los contratantes se reunieron el 16 de mayo de 2017, para conciliar las inconformidades relativas a las reparaciones y gastos asumidos por los arrendatarios, el arrendador se comprometió a: realizar la reparación de tres televisores, aire acondicionado, falta de polo a tierra, cambio de almohadas, camas y demás muebles en mal estado; y, arreglar la electricidad, problemas de humedad. También, se disminuyó el valor del canon de junio, rebajándolo a la suma de \$3.000.000, y dispuso que el cánón de julio se cancelaría el día quince de ese mes.

El demandado no cumplió con el acuerdo, por ende los arrendatarios le enviaron carta indicando que el hotel no estaba en condiciones que posibilitaran su explotación.

La Empresa de Energía de Pereira mediante comunicación de 18 de mayo de 2017, informó que existían riesgos porque el inmueble no contaba con polo a tierra, pero el demandado no atendió el reclamo que se le presentó.

Los demandantes, a través de carta adiada 15 de junio de 2017, notificaron su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendador.

Los demandantes entregaron el inmueble a Juan Diego Osorio el 30 de mayo de 2017, pues aquel era el delegado del demandado para recibir el predio.

3. El demandado dio contestación a la demanda, en este escrito se opuso a las pretensiones, replicó los hechos y formuló las excepciones de mérito denominadas *“temeridad y mala fe”*, *“vulneración al debido proceso y lealtad procesal”*, *“terminación unilateral del contrato”*, *“inexistencia de cláusula resolutoria”*, *“desconocimiento contrato escrito”* y *“abandono del inmueble”*.

Para soportar las meritorias, manifestó que los perjuicios pretendidos son desproporcionados, y de ser reconocidos no pueden rebasar el importe de la cláusula penal estipulada; además, el demandante incumplió el contrato, pues lo abandonó en manos de un tercero, desconociendo que no estipularon cláusulas de terminación unilateral, y que el vínculo no había sido finiquitado por decisión judicial.

4. El demandado formuló demanda de reconvenición, en la cual solicitó declarar que su adversaria incumplió el contrato de arrendamiento por haberlo terminado de manera unilateral, en consecuencia, imploró condenarla al pago de \$48.000.000 por cánones de arrendamiento de mayo a diciembre de 2017, la renta que se cause hasta que se decrete la terminación del contrato, la cláusula penal, y los intereses de mora sobre las mensualidades adeudadas.

5. Soportó sus pretensiones, aduciendo que celebró contrato de arrendamiento con la demandante el 28 de abril de 2017, el cual recayó sobre el inmueble ubicado en la Avenida 30 de agosto No. 50-09 de Pereira, cuyo término se extendía por cinco años contados desde el 1 de mayo de 2017, y el canon mensual era \$6.000.000.

El 25 de mayo de 2017, la demandante entregó de manera arbitraria el inmueble a las personas que laboraban en el establecimiento, y envió correspondencia dando por terminado el contrato.

Y, la arrendataria adeuda los cánones correspondientes de junio de 2017 hasta la fecha, los cuales no han sido pagados a pesar de los respectivos requerimientos.

6. La demandada en reconvención se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones denominadas *“inconsistencia del contrato de arriendo celebrado”*, *“cobro de lo no debido”*, *“incumplimiento por parte del demandante en reconvención”*, *“aceptación tácita de la entrega del inmueble”*, *“mala fe del demandante en reconvención”* *“cumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, e “inexistencia de perjuicios a favor del demandante en reconvención”*.

Fundamentó su defensa, aduciendo que el contrato no recayó sobre un inmueble sino sobre un establecimiento de comercio, se canceló \$9.000.000 por los cánones de arrendamiento que alcanzaron a devengarse, el arrendador reconoció que el inmueble estaba en mal estado en el acuerdo suscrito el 16 de mayo de 2017, y desatendió las obligaciones de realizar reparaciones incorporadas en el convenio en comento, cumulo de situaciones que demuestra que aquel desatendió el arrendamiento y no puede deprecar perjuicios.

7. Mediante autos de 5 de agosto y 23 de octubre de 2019, se dispuso enlistar el proceso para la expedición de sentencia anticipada, con base en la causal prevista en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, que se estructura “cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Consideraciones

1. En el caso concurren los presupuestos procesales, y no se estructuraron causales de nulidad que ameriten invalidar la actuación, por consiguiente debe proferirse decisión de mérito.

2. Tanto la parte demandante en el libelo principal, como la demanda en el de reconvención pretenden que se declare el incumplimiento de su contraparte del contrato de arrendamiento ajustado el 28 de abril de 2017 sobre el inmueble ubicado en la Avenida 30 de agosto No. 50-09 de Pereira

(Risaralda), la primera esgrime que el arrendador incumplió la obligación de procurarle el disfrute del inmueble por dejar de realizar las adecuaciones necesarias para que pudiera funcionar, y el segundo alega que el arrendatario abandonó el inmueble antes del vencimiento del término, y dejó de pagar los cánones de arrendamiento.

3. Planteado la materia de la demandada inicial y de mutua petición, corresponde al juzgado determinar si la facultad de solicitar la terminación de contrato de arrendamiento de local comercial se encuentra supeditada a la previa estipulación, y si la falta de adecuación material de los bienes arrendados comporta incumplimiento del contrato de arrendamiento.

4. Para resolver el primer interrogante, recuérdese que la regla de la autonomía de la voluntad está contemplada en el artículo 1603 del Código Civil, el cual determina que: *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”*

De la mentada regla se desprende el deber de los contratantes de cumplir las obligaciones a su cargo, cuya desatención es sancionada por el artículo 1546 del Código Civil regulador de la condición resolutoria tácita, conforme al cual: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”, “Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*.

Dicho mandato es reproducido por el artículo 870 del Código de Comercio, el cual prevé que, *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”*.

5. Bajo los anteriores referentes normativos, se desprende que la facultad de solicitar la resolución en contratos de ejecución simultánea, o la terminación en contratos de ejecución sucesiva, es una consecuencia del incumplimiento de los compromisos asumidos por las partes de un contrato

bilateral, la cual está expresamente consagrada expresamente por el legislador como un derecho del contratante cumplido, y no requiere de una estipulación solemne para poder ejercitarse. De ahí que no resulte correcto la defensa del demandado principal, que pretende supeditar el planteamiento de la condición resolutoria tácita a la inserción de un pacto expreso y escrito.

6. Clarificada la posibilidad de deprecar la terminación del contrato, rememórase que su fortuna pende de la acreditación de: a) la existencia de un contrato de bilateral válido; b) el incumplimiento de las obligaciones de la demandada; y, el c) el cumplimiento o allanamiento a cumplir del demandante respecto de las obligaciones a su cargo.

7. No se presenta discusión respecto de la validez del contrato de arrendamiento de local comercial invocado como base de las demandas principal y de reconvención, negocio que abstractamente considerado es de los más utilizados en el tráfico jurídico contemporáneo.

8. Las obligaciones a cargo del arrendador están condensadas en el artículo 1982 del Código Civil, consisten en: entregar al arrendatario la cosa arrendada; mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y, librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

9. El arrendatario cuenta con la posibilidad de terminar el contrato cuando su contratante desatiende la obligación de mantener la cosa en estado de servir para la finalidad del arrendamiento, lo cual se presenta cuando debe repararse gran parte de la cosa o si su mal estado impide darle la utilización para la cual había sido arrendada.

La mencionada prerrogativa está prevista en los artículos 1986 1990 del Código Civil, que en su orden determinan que:

"Artículo 1986: (...) "Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía

ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

“Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario”.

“Artículo 1990. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

“Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta”.

10. Descendiendo al acervo probatorio, emerge que la demandante y el demandado principal suscribieron un contrato el 1º de abril de 2017, el cual fue denominado *“arrendamiento de bien inmueble para establecimiento de comercio, destinado para prestación de servicios hoteleros, con opción de compra”*. Su objetivo y destinación fue contemplado en la cláusula primera, consistente en que *“El arrendador se compromete a conceder el uso del inmueble urbano ubicado en la Avenida 30 de agosto No. 50 – 59 Barrio Maraya en la ciudad de Pereira (...)”*, y en la cláusula séptima donde se concertó que el *“el arrendatario se compromete a utilizar el inmueble arrendado para funcionamiento de un establecimiento de comercio, en el cual se desarrolla única y exclusivamente actividades sobre la prestación del servicio de Hotelería el cual venia funcionando con el nombre de “Hotel Colombia Real - Pereira”*.

Ya en cuento a los detalles del contrato, en la cláusula octava, se dispuso que el arrendatario se comprometía a realizar las mejoras locativas y las necesarias para reparar los daños causados por sus dependientes, más en el

parágrafo primero se acordó que *“En caso de cualquier daño eléctrico o general presentado y sin causal del parte del arrendatario, no se cobrará los días de mantenimiento dentro del arrendamiento. El costo de esos daños los asume el arrendador”*.

11. El arrendamiento inició el 1 de mayo de 2017, y estaba llamado a perdurar durante cinco años.

La arrendataria dirigió carta al arrendador el 7 de mayo de 2017 (folio 15), quejándose del mal estado del inmueble arrendado, exteriorizado en problemas con el agua, olores del alcantarillado y en los baños, frecuentes interrupciones del fluido eléctrico y ausencia de polo a tierra, y comunicando su intención de dar por terminado el contrato con las cláusulas correspondientes.

Posteriormente, las partes suscribieron el “acuerdo de reunión” de 16 de mayo de 2017 (folio 9), en el cual se dejó constancia de que: (i) el primer canon de arrendamiento fue pagado; (ii) no se ha iniciado la explotación del inmueble por los problemas presentados; (iii) se cancelaría la suma de \$3.000.000 a título de cánón el 5 de junio de 2017; (iv) se reanudaría la obligación de pagar \$6.000.000 de canon mensual desde el 15 de julio de 2017; y, (v) el arrendador se comprometía a arreglar los daños de electricidad y humedades. Dicho documento fue aportado por la demandante con la advertencia de haber sido suscrito por el demandado, pero aquel no controvertió su autenticidad a través de la tacha de falsedad, ni desconoció su contenido, pues su limitó a manifestar que no le constaba su otorgamiento, haciéndose así merecedor de las sanciones por contestación incompleta previstas en el artículo 96 del Código General del Proceso.

Así mismo, el 30 de mayo de 2017, Karen Lisseth López, quien había sido encargada por la demandante para administrar el inmueble, extendió documento, en el que dio cuenta de la entrega de las llaves del predio a Juan Diego Osorio R., apuntando que la esposa del arrendador no quiso recibir, y tampoco dio orden de suscribir el recibo del inventario, el cual fue adosado en cuatro hojas.

Luego, la arrendataria dirigió comunicación al arrendador adiada 15 de junio de 2017 (folio 30), informándole que la entrega de los bienes respondió a los inconvenientes y falta de adecuaciones de las instalaciones arrendadas, recabando que ante la falta de disposición para recibir se entregaron las llaves a Juan Diego Osorio R., a quien se atribuye la calidad de empleado del arrendador.

12. El demandado al contestar la demanda inicial, aceptó que los bienes fueron entregados a Juan Diego Osorio R. y reconoció que aquél es su empleado, aunque puntualizó que no lo había delegado para recibir el predio arrendado, sino para supervisar la ejecución del arrendamiento. También refirió que entre las condiciones contractuales no se encontraba la de entregar el inmueble en perfectas condiciones, y que no se había comprometido a realizar reparaciones por no contar con la experticia requerida para llevarlas a cabo.

Las referidas excusas no son de recibo, pues en la cláusula octava del contrato se dejó en claro que el arrendador se encargaba de asumir las reparaciones del sistema eléctrico, y que mientras se presentaran inconvenientes de ese linaje no se causarían cánones de arrendamiento, esto sin perder de vista que el arrendador tiene la obligación legal de garantizar que la cosa sirva para la finalidad que condujo a la contratación.

Por demás, no es adecuado que niegue el conocimiento de los inconvenientes que rodearon la explotación del inmueble, pues en el acuerdo de 16 de mayo de 2017 se dejó constancia tanto de la imposibilidad de operar el establecimiento de comercio, como de la necesidad de realizar adecuaciones eléctricas y de humedades. Documento que es oponible al demandando por haberlo suscrito, y no haber discutido su autenticidad y contenido, con explicaciones de circunstancias y no con una simple negativa.

Tampoco está en duda la entrega del predio por parte del arrendatario, pues demandante y demandada manifiestan que quien lo recibió fue Juan Diego Osorio, quien ostenta la condición de empleado y dependiente del arrendador, sumado a que el demandado y actor en reconvencción cuando dio contestación a la demanda aceptó el recibo de la comunicación de 15 de junio de 2017, donde la arrendataria lo enteró de la terminación

unilateral del contrato, el inventario y de la persona a quien se le entregó. Así, aflora que el bien se encuentra a su disposición, cosa distinta es que se oponga a la terminación unilateral del contrato que pretende hacer valer su adversario.

13. Ahora bien, los testimonios rendidos por Karen Lisbeth López Wilches, Sandro Bucurú Chico y Pablo Andrés Niño Rojas, quienes esgrimieron las calidades de administradora delegada por la arrendataria, electricista que examinó el inmueble, y esposo de la demandante principal, coinciden en declarar que: (i) a los pocos días de haberse iniciado la ejecución del contrato se dañaron algunos electrodomésticos y evidenciaron fallas eléctricas, humedades y malos olores; (ii) el arrendador conoció de esos inconvenientes, tan es así que contrato al electricista declarante para que realizará los arreglos en el inmueble; y, (iii) se suscitaron discusiones entre el técnico y el arrendador sobre los pagos de honorarios, el suministro de material, y la mora en dar la orden de iniciar las reparaciones.

Aquí, resaltase que Sandro Bucurú Chico manifestó que realizó reparaciones, pero que estas apenas cubrieron el 20% de los trabajos a realizar, y que el arrendador se mostró renuente en reparar las humedades que trascienden a los daños y peligros eléctricos.

14. Tomando en consideración los anteriores hallazgos probatorios, tiénese que el demandado incumplió la obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el propósito para el cual fue arrendada, pues a sabiendas de que el inmueble sería destinado a la explotación de un hotel, entregó un predio colmado de humedades, con un sistema de electricidad abiertamente defectuoso, caracterizado por la ausencia de polo a tierra y recurrentes cortes de energía, que abiertamente impedían darle la destinación requerida al momento de contratar.

15. Finalmente, se colige que la demandada demostró el pago de los cánones de arrendamiento que se habían causado desde cuando recibió el inmueble hasta cuando lo entregó, correspondientes a un canon de \$6.000.000 por el mes de mayo, y otro de \$3.000.000 por el mes de junio, este último había sido rebajado merced al comentado acuerdo suscrito el 16 de mayo de 2017.

16. Así las cosas, debe abrirse paso a la pretensión de reconocimiento de la terminación unilateral del contrato planteada en la demanda principal, pues el arrendatario está habilitado para rescindirlo, en consideración al notorio incumplimiento de la obligación de mantener la cosa arrendada en la aptitud de servir para el objeto del contrato.

17. Respecto de los perjuicios exorados, obsérvese que las suplicas de la demanda principal persiguen el reconocimiento de daño emergente y lucro cesante por el incumplimiento de su adversario. Dichos perjuicios son definidos por el artículo 1614 del Código Civil, en su orden como “la pérdida que proviene de no haberse cumplido a la obligación o de haberse cumplido imperfectamente” y “la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente o retardado su cumplimiento”.

18. La demandante principal logró demostrar el daño emergente, pues aportó documentos que dan cuenta del pago de \$3.500.000 por honorarios de abogado, \$409.280 por los gastos del agotamiento del requisito de procedibilidad, más seis recibos de \$1.812.000, \$20.500, \$85.000 y \$224.000, \$259.000, \$337.500 por de adquisición de materiales para la reparación, y tres recibos de \$1.600.000 y \$600.000 y \$600.000 por concepto de arreglo de las instalaciones, conjunto de erogaciones que ascienden a la suma de \$9.447.280.

Aquí se puntualiza que aunque se pretendió el reconocimiento de una cantidad mayor, el demandante no está llamado a reembolsar los cánones de arrendamiento que se causaron mientras la demandante ocupó el hotel, ni tampoco los bienes muebles fungibles que fueron adquiridos para la explotación económica del establecimiento, los primeros porque se debían como contraprestación del tiempo en que el inmueble permaneció a su disposición, y lo segundo porque pasaron a integrar su patrimonio.

19. No ocurrió lo mismo con el lucro cesante, al respecto la demandante aspira al reconocimiento de ganancias mensuales de \$1.200.000.000 durante los sesenta meses estipulados como término de duración del arrendamiento, pero su esfuerzo probatorio se circunscribió a aportar una planilla de Excel que daba cuenta de los ingresos que se obtenían por la

explotación de un establecimiento de comercio similar en Cúcuta (Norte de Santander), que no pasa de ser una manifestación personal y unilateral sobre su expectativa de ganancia, la cual no está soportada con medios probatorios previstos por el legislador procesal.

Subrayase que la reparación del lucro cesante exige demostrar la relación de causalidad con el incumplimiento de la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado de conservación, con las ganancias que se hubieren percibido si no se hubiere presentado la falta contractual. Empero, dicho laborio no se agota simple y llanamente con referir la expectativas de ganancia que se esperaba obtener con la ejecución del negocio, pues si no encuentran asidero en otros medios de convicción que den cuenta de su probabilidad y cuantificación, apenas constituirán meras hipótesis sin vocación de ser resarcidas.

20. Al margen de lo anterior, no se impondrán sanciones por la falta de demostración del lucro cesante y la desproporción entre la suma pedida y reconocida a título de daño emergente, por cuanto dichas consecuencias jurídicas no fueron determinadas por la temeridad o la falta de actividad probatoria de la parte demandante, sino por la evaluación judicial de los medios probatorios aportados para demostrar los perjuicios reclamados, algunos de los cuales no estuvieron asistidos del grado de pertinencia requerido para alcanzar tal fin.

Conclusión soportada en el inciso segundo del parágrafo del artículo 13 de ley 1743 de 2014, conforme al cual *“La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”*.

21. Respecto de las excepciones de mérito blandidas contra las súplicas de la demanda principal, huelga precisar que no están llamadas a configurarse, por cuanto es equivocado suponer que la facultad de solicitar la terminación del contrato por incumplimiento esté supeditada a la consignación de una cláusula escrita, aunado a que la extinción unilateral del negocio por manifestación del arrendatario se fundamentó tanto en el incumplimiento de la obligación de proporcionar una cosa apta para su explotación económica, como en la renuencia a realizar las mejoras

necesarias para poner la cosa en aptitud de ser utilizada para la finalidad contractual, y que el bien arrendado fue restituido al dependiente del arrendador.

Así mismo, debe resaltarse que la demandada debe soportar las consecuencias procesales atribuidas a la contestación deficiente de la demanda y la inasistencia a la audiencia inicial, las cuales están contempladas en el numeral 2º del artículo 96, y en el numeral 4º del artículo 372 del Código General del Proceso, consistentes ambas en tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda. Aquí, debe advertirse que la contestación de la demanda brilló por su laconismo, pues su autor se contrajo a negar y manifestar que no le constaban los hechos referidos por su adversario, sin hacer referencia a las circunstancias de tiempo, modo y lugar que justificaban su aserción.

22. Idéntica suerte acompaña a la demanda de reconvenición, orientada hacia la declaración de incumplimiento de la arrendataria, mas el consiguiente cobro de la cláusula penal y los canones, por cuanto en la sustanciación del libelo principal se explicó con holgura que el demandado – arrendador desatendió la obligación de mantener la cosa arrendada en la aptitud de servir a la finalidad del arrendamiento, y con su comportamiento omisivo habilitó al demandante – arrendataria para finiquitar unilateralmente el arrendamiento.

Por consiguiente, el actor en mutua petición no reúne los requisitos previstos para deprecar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas a su favor, y exigir el pago de la cláusula penal, ya que tales prerrogativas están en cabeza de quien ha cumplido o allanado a cumplir las prestaciones a su cargo, y tal predicado no concurre en su cabeza, lo anterior siguiendo los mandatos del comentado artículo 1546 del Código Civil.

Dada la frustración de las suplicas de mutua petición, deviene innecesario referirse a las excepciones de mérito presentadas por el demandado en reconvenición.

23. Se condenará en costas a la demandada principal y actora en reconvenición por haber sido vencida en juicio, lo anterior acorde con el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve.

Primero: Denegar las pretensiones de la demanda de reconvención promovida por Elbert José Melo González en contra de Yesika Daniela Duran Buitrago.

Segundo: Declarar infundadas las excepciones de mérito formuladas por el demandado en reconvención frente a la demanda principal.

Tercero: Denegar la imposición de sanciones derivadas de la falta de prueba o desproporción en la estimación de los perjuicios.

Cuarto: Declarar que el demandado Elbert José Melo González incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la demandante Yesika Daniela Durán Buitrago el 5 de abril de 2017.

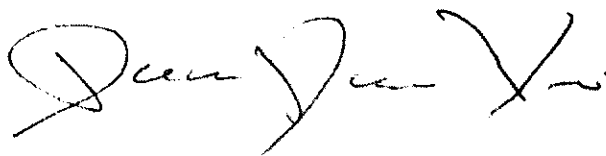
Quinto: Declarar que la demandante principal terminó justificadamente el contrato de arrendamiento aludido a partir del 30 de mayo de 2017.

Sexto: Condenar al demandado Elbert José Melo González a pagarle a la demandante Yesika Daniel Durán Buitrago la suma de \$9.447.280 a título de daño emergente.

Séptimo: Denegar la pretensión de resarcimiento de lucro cesante reclamado por la demandante Yesika Daniela Durán Buitrago.

Octavo: Condenar en costas al demandado principal y demandante en reconvencción, Elbert José Melo González. Para su cuantificación, se fija la suma de \$4.000.000 como agencias en derecho. Líquidense.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,



NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

Sentencia

El anterior ~~auto~~ se Notifícase por Estado

No. 073 Fecha 15 SEP 2021

El Secretario(a),

