

Radicación	05001 40 03 016 2019 00329 01
Tipo de Proceso	Verbal (existencia y resolución de contrato)
Demandante	Luis Jorge Rico Vélez
Demandado	Duque Giraldo y CÍA LTDA
Sentencia Nro.	16
Instancia	Segunda
Decisión	Confirma sentencia apelada



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se procede a decidir el recurso de **APELACIÓN** interpuesto por el apoderado judicial que representa la parte demandante, en contra de lo resuelto en la sentencia proferida por el **JUZGADO DIECISEIS CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD DE MEDELLÍN**, el 07 de noviembre de 2019, dentro del presente proceso Verbal (existencia y resolución de contrato), promovido por el señor **Luis Jorge Rico Vélez**, en contra de **Duque Giraldo y CÍA LTDA**

2. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA

El 01 de abril de 2019, el señor **Luis Jorge Rico Vélez**, por medio de apoderado judicial, presentó demanda verbal ante los Jueces Civiles Municipales de Medellín (Reparto), en contra de **Duque Giraldo y CÍA S.A.S**, en la cual describió como fundamentos fácticos los siguientes:

1. El señor Luis Jorge Rico Vélez ostenta el derecho de usufructo sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-49413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, conforme se desprende de la Escritura Pública No. 7543 del 30 de diciembre de 2014, emanada de la Notaría 19 de Medellín.
2. El bien inmueble en cita, observa las siguientes divisiones; (i) Cra. 81 No. 25-57 donde funciona La Colmena; (ii) **Cra. 81 No. 25-63 (hoy 25-61) el objeto de demanda y donde opera el restaurante Mirador de la 80-Venta de pollo asado de color amarillo**; y (iii) local segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja).
3. El señor Luis Jorge Rico Vélez en el año 1991, en representación de la propietaria en

dicha época, entregó en administración a la agencia de arrendamientos **Duque Giraldo y CÍA LTDA**, los bienes inmuebles ubicados en la **Cra. 81 No. 25-63 (hoy 25-61) restaurante Mirador de la 80-Venta de pollo asado de color amarillo**; y el local segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja), no obstante, no se ajustó a la normativa vigente ni aplicó adecuadamente los procedimientos para recibir los bienes en cita, lo cual se evidencia con el comunicado del 18 de febrero de 2019.

4. Ante la dificultad de identificar separadamente los locales y para control interno, la agencia le asignó un solo número de nomenclatura, pero dos consecutivos de administración diferentes; el número 00234 para el ubicado en la **Cra. 81 No. 25-63 (hoy 25-61) restaurante Mirador de la 80-Venta de pollo asado de color amarillo**, del cual se percibía como canon de arrendamiento para el año 2002, la suma de \$574.000, y para el año 2014, fecha de último pago era de \$1.577.840; y el número 00099 para el local segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja), cuyo canon ascendía en el 2002 a \$405.000 y al 2007 a \$480.000. Cabe anotar que el último local, fue devuelto en el año 2007.
5. Desde el momento de la suscripción del contrato No. 000234, esto, en el año 1991, la demandada ha percibido el pago del canon de arrendamiento en razón al funcionamiento del restaurante **Mirador de la 80**, empero, cesó con los pagos a partir de noviembre de 2014, bajo el supuesto que el local había sido desocupado desde el año 2013 y devuelto al propietario, evento que tomó por sorpresa a los demandantes, toda vez que, entre el 2014 y 2016 el local ubicado en la Cra. 81 No. 25-63, cambió de nomenclatura a la Cra. 81 No. 25-61, y siguió ocupado por los propietarios del restaurante **Mirador de la 80**.
6. Por medio del oficio DG 931-14 **Duque Giraldo y CÍA S.A.S** del 23 de octubre de 2014, adujo que el bien inmueble 25-63 fue desocupado y entregado al propietario, y que el local 25-61 continuó ocupado en razón a contrato directo con el señor Luis Jorge Rico Vélez y no con la agencia.
7. Mediante oficio DG116.19 del 18 de febrero de 2019, la demandada en respuesta a derecho de petición adujo que el contrato de administración fue celebrado de manera verbal en el año 1991, no obstante, este cesó el año 2014.
8. Dijo que el canon de arrendamiento para el 2014 era de \$1.577.840, respecto del que cada año se efectuaba un incremento del 10%, por lo que a la fecha la renta mensual sería de \$4.149.576, para un total de \$112.552.297.
9. En el Juzgado Octavo Civil Municipal de Descongestión de Medellín, cursó la demanda con radicado 05001 40 227 08 2014 00179 00, adelantada por **Duque Giraldo y CÍA S.A.S** respecto del contrato 00234, misma que terminó por desistimiento de las pretensiones el 10 de diciembre de 2014, donde se ordenó la entrega de depósito judicial por valor de \$4.500.000 a la empresa demandante. Luego, no se entiende por qué la sociedad demandada ejecutó cobro coactivo contra el señor Luis Jorge Rico Vélez para la devolución de los cánones de arrendamiento de noviembre de 2013 a noviembre de 2014.
10. Con base en lo anterior, elevó como pretensiones que; (i) se declare la existencia del contrato de administración No. 000234 cuya vigencia inició en el año 1991 y continúa en ejecución, (ii) se decrete su resolución, (iii) se condene al pago de la suma de

\$108.402.720, más los intereses de mora y demás penalizaciones que se encuentren probadas, (iv) se ordene la restitución del bien, y (v) se condene en costas a los demandados.

2.2. CRÓNICA DE LA PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue repartida al Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Medellín, quien por auto del 24 de abril de 2019 dispuso admitir la causa verbal en cita.

De acuerdo con el acta fechada 26 de julio de 2019, el señor Oscar Antonio Duque Pérez, en su calidad de representante legal de la sociedad demandada, fue notificado personalmente por el Juzgado.

- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

El día 28 de agosto de 2019, la sociedad resistente elevó escrito de resistencia por medio del abogado Joan Alexander Tabares Álzate, para lo cual explicitó que

1. Los locales ubicados en la Cra. 81 No. 25 63 y Cra. 81 No. 25 61, fueron arrendados en los años 1991 y 1992, respectivamente, los cuales desde el año 1991 observaban nomenclatura independiente.
2. Dichos bienes fueron arrendados, el primero a Walter Mario Rúa Ramírez, Adriana Lucía Hincapié Patiño y Héctor Elías Ríos Álvarez el 24 de julio de 1991 y el segundo a Walter Mario Rúa Ramírez y Adriana Hincapié Patiño el 29 de enero de 1992, donde para el año 1994 funcionaba el establecimiento de comercio denominado “El Torito Restaurante”, sin que pueda predicarse el cambio de nomenclatura, pues las direcciones Cra. 81 No. 25 63 y Cra. 81 No. 25 61, coexistían para el año 1991, y en todo caso, de verificarse la asignación de la nueva dirección, fue posterior al vínculo contractual que culminó el 05 de noviembre de 2013 y anunciado al demandante, por lo que se suspendió el pago del canon de arrendamiento desde diciembre de 2014.
3. Aseveró que para el año 1991 existían tres locales: el marcado con número 25-57, el 25-61 y el 25-63. Luego, en el año 2017, según el demandante, se observan cuatro locales, pero el último no fue identificado, lo que evidencia mala fe. También explicitó que el bien que alude como el segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja), nunca fue objeto de vinculo negocial.
4. Clarificó que, lo que los demandantes denominan contrato 00234, realmente corresponde a una operación administrativa y no dio lugar a que el local 25-61 fuese entregado a Gildardo de Jesús Ospina Naranjo y Claudia Cecilia Quintero Gómez, pues conforme el contrato aportado en la demanda, se observa que con los últimos se suscribió acuerdo de voluntades el 05 de diciembre de 1998 respecto del local ubicado en la Cra. 81 No. 25-63 Belén La Palma.
5. Reiteró que el contrato de administración sobre el bien inmueble ubicado en la Cra. 81 No. 25 63, estuvo vigentes hasta el 05 de noviembre de 2013, cuando el señor Gildardo de Jesús Ospina Naranjo desocupó el bien inmueble, lo que dio paso al proceso civil que se referenció por el actor, mismo que tuvo como finalidad el pago de los cánones de

arrendamiento adeudados de septiembre a octubre de 2013, y al ser desocupado, la sociedad demandada solicitó la terminación del sumario. Así, al actor se le requirió la devolución de los cánones pagados posteriores al momento en que fue evacuado, sin que pueda predicarse que la existencia del negocio de venta de pollos asados que alude funciona en el local Cra. 81 No. 25 63, genere que el acuerdo de administración continúe vigente.

6. Seguidamente expuso que, desde un punto de vista lógico no es posible atender a la existencia de los locales como señalaron los demandantes, pues, en orden a que la nomenclatura aumenta de norte a sur; del local 25-57 (La Colmena) sigue el 25-61 y luego el 25-63, es por eso que el local final de sur a norte no puede corresponder al segregado del 25-63, lo cual se prueba con la inspección ocular efectuada por la Inspección de Permanencia Cuatro, segundo turno de la ciudad de Medellín, en fecha 29 de agosto de 1996, donde se afirma la existencia de puerta metálica marcada con el 25-61, y da cuenta de que los bienes entregados en administración correspondieron al 25-61 y 25-63, y que el contrato suscrito en el 2007 sobre el bien denominado segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja), corresponde realmente al final de sur a norte.
7. Señaló que, en secuencia de imágenes de google maps, se tiene que, de julio a octubre de 2013, existían cuatro locales: el 25-57 (La Colmena), 25-61 (señor camisa de rayas), 25-63 (reja naranja) y el que llama segregado. En noviembre del mismo año se visualiza el 25-57 (La Colmena), 25-61, 25-63 (cerrado, con reja blanca y con anuncio de la inmobiliaria El Binomio) y el que llama segregado también cerrado. En enero, julio, octubre de 2014 y agosto de 2017, permanecen en las mismas condiciones, excepto que el segregado estuvo abierto hasta octubre de 2014.
8. Dispuso que es cierto que hasta noviembre de 2014 pagó el canon de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Cra 81 No. 25 63 por valor de \$1.577.840, pero dicho contrato culminó por la entrega del bien en noviembre de 2013, y por tanto no adeuda concepto alguno al pretendiente, siendo este quien debe aún el reintegro de los cánones de noviembre de 2013 a noviembre de 2014.
9. Aseveró que el oficio DG 931 14, fue claro en determinar que:
 - El reintegro de los cánones corresponde a la administración que existió sobre el local Cra 81 No. 25 63, cuyo arrendatario era Gildardo de Jesús Ospina Naranjo.
 - El señor Gildardo de Jesús Ospina Naranjo, continuó ocupando el local Cra 81 No. 25 61, en arriendo directo con el demandante.
 - El mandante no comunicó que el señor Gildardo de Jesús Ospina Naranjo había desocupado el local Cra 81 No. 25 63, y dejado a su disposición, por lo que siguió pagando los cánones hasta noviembre de 2014.
 - Por lo anterior, solicitó la devolución de las rentas pagadas con posterioridad a la entrega.
10. Con base en lo anterior, esto es, al verificarse que los bienes objeto de contrato fueron los ubicados en la Cra. 81 No. 25-61 y 25-63, y sobre los que no subsiste relación comercial alguna, deprecó que se desestimen la totalidad de las pretensiones.

- **TRAMITE PROCESAL**

Por ser la etapa subsiguiente en el trámite, se corrió el respectivo traslado de la contestación a

la demanda, de la cual el extremo actor se pronunció e insistió en sus argumentos y pretensiones iniciales.

La audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G del P., la cual tuvo lugar el día 26 de agosto de 2020, y en la que se declaró fracasada la etapa de conciliación, por falta de ánimo conciliatorio de las partes; se realizó interrogatorio a las partes, se fijó el litigio, se efectuó el control de legalidad, se decretaron las pruebas y se fijó fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento para el 03 de noviembre de 2020 a las 08:00 a.m., no obstante, en tal fecha solo se realizó la inspección judicial decretada de oficio.

Luego, por auto del 23 de febrero de 2021, se decretaron pruebas de oficio a fin de esclarecer los hechos litigiosos; una vez allegadas se fijó fecha de instrucción y juzgamiento para el día 01 de febrero de 2022.

De la etapa de alegatos de conclusión, hicieron uso ambos profesionales del derecho.

El abogado de la parte demandante indicó que estaba probada la existencia del contrato de administración celebrado conforme lo dispuesto mediante oficio DG.116.19 del 18 de febrero de 2019 y las pruebas aportadas al expediente, con la cual se generó el Contrato de Administración No. 00234 para destinar en Arrendamiento el bien inmueble de tipo Local, situado en la Carrera 81 #25-61 de Medellín, mismo que no fue entregado al arrendador, razón de suyo que la demandada adeuda los cánones de arrendamiento e indemnizaciones pendientes a la fecha.

Por su parte, el apoderado de la parte demandada manifestó que en el curso del proceso se probó que los locales ubicados en la Cra 81 No. 25 61 y Cra 81 No. 25 63, se trataron de bienes diferentes, mismos que fueron entregados al actor una vez se culminó los contratos de arrendamiento a lugar, para lo cual, desde el mes de noviembre de 2013, no observa relación contractual con el pretendiente, por lo que deben desestimarse las pretensiones demandatorias.

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Al hallarse cumplidos los presupuestos procesales para dictar sentencia de primera instancia, se procedió a hacer un breve recuento de pretensiones, hechos de la demanda y excepciones formuladas en las contestaciones, lo que condujo a formular el siguiente problema jurídico: determinar si existió el contrato de mandato comercial; sobre qué locales versó; si el mismo sigue vigente; y si existió incumplimiento imputable a la sociedad demandada relativo al pago de los cánones de arrendamiento y entrega del local ubicado en la Cra 81 No. 25 61.

Como sustento jurídico se citaron las normas relativas al mandato comercial, los requisitos y obligaciones que surgen de este; a la luz de las mismas se analizó la prueba documental obrante en el sumario, tales como los contratos de arrendamiento aportados, diligencias en Juzgados y autoridades administrativas sobre los locales que administró la demandada; se verificó lo dicho en los interrogatorios de parte, en el careo en la inspección judicial y lo esbozado por los testigos.

Con base en la prueba recaudada, dispuso primariamente que no era dable aplicar la Ley 820 de 2003 como lo pretendió el actor, puesto que la relación es de índole comercial, y, en todo caso, es posterior a la fecha en que fueron entregados los bienes, esto es, en el año 1991, razón de suyo que deba estudiarse la figura del mandato comercial sin representación, pues los contratos

de arrendamiento eran suscritos por Duque Giraldo y CÍA LTDA a nombre propio.

En este orden, dispuso que las partes y testigos no definieron las condiciones del contrato de mandato suscrito, solo se logró probar que el acuerdo inició en el año 1991 sobre los locales de puerta amarilla al lado de La Colmena y el local de puerta blanca; el primero es el objeto de reclamo y sobre el que funciona el Establecimiento de Comercio denominado Mirador de la 80.

Entonces, según la diligencia de la Inspección de Policía que obra a folio 130, la factura de EPM obrante a pliego 132, el certificado mercantil del local comercial del folio 138, la declaración de la señora Gloria Stella Cadavid Sierra y Juan Esteban Ortiz, se tiene que, al menos desde el año 1993 existen los locales de la Cra 81 No. 25 61 y Cra 81 No. 25 63, y el primero, que fue el objeto de demanda, fue entregado con la terminación del contrato suscrito con el señor Walter Mario Rúa Ramírez en razón a la causa que culminó por conciliación en el Juzgado 29 Civil Municipal, para lo cual, en la diligencia de inspección judicial el propio actor destacó que el prenombrado hizo entrega de este, razón de suyo que, la Judicatura desestimó la totalidad de las pretensiones por no encontrar probado que el contrato de administración sobre el bien localizable en la Cra 81 No. 25 61, estuviese vigente, escenario que implica la inexistencia de incumplimiento contractual imputable a la persona jurídica en resistencia; adicionalmente, ordenó la condena en costas.

2.4 APELACIÓN DE LA SENTENCIA

El apoderado de la parte demandante interpuso el recurso de alzada en la misma audiencia donde se dictó el fallo a lugar, para lo cual dispuso que no estaba de acuerdo con los argumentos de instancia, toda vez que, había echado de menos los medios probatorios que daban cuenta que desde el año 1991 solo existió el local CR 81 CL 25-61 (antes 25-63) donde siempre ha funcionado el restaurante “Mirador de la 80”, dado en arriendo por la demandada, y administrándolo hasta la fecha, y por lo tanto, soslayó sus obligaciones como administrador, al no pagar el canon de arrendamiento desde noviembre del año 2014, pues ante la manifestación de que el local en comento fue desocupado en noviembre de 2013, no hizo entrega formal y material del mismo, lo que implica que su mandato continúa vigente.

2.5 TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

En vista de que los reparos frente a la decisión de primer grado se presentaron en tiempo, por auto del 11 de febrero de 2022 el a quo, concedió el recurso de apelación de la sentencia en el efecto suspensivo, en razón a lo cual fue repartido el expediente a este Despacho para su respectivo trámite, y ajustado a la previsión normativa contenida en el Decreto 806 de 2020 en su artículo 14, se procedió con su admisión por auto del 27 de mayo; el día 07 de junio se corrió traslado por cinco días al apelante, quien, en fecha 10 de junio de 2022, en su oportunidad presentó escrito de sustentación.

El recurrente arguye que la base que sustentó la demanda fue la prueba extraproceso que obra a folio 16 y 17 del expediente, aunado a los recibos de pago visibles a pliegos 26 a 31, los cuales dan cuenta que desde 1991 se entregó en administración el inmueble ubicado en la dirección Carrera 81 #25-63, al cual le asignó en control administrativo y contable el Contrato No. 00234; en la misma época se entregó en administración un inmueble ubicado al lado derecho de la fachada del local en cita, mismo que nunca ha tenido nomenclatura ni servicios públicos y para su administración, la Agencia de Arrendamientos DUQUE GIRALDO Y CIA LTDA identificó

bajo la nomenclatura Carrera 81 #25-63 y a pesar de no tener contrato de administración escrito, le asignó en control administrativo y contable Contrato No. 00099.

Por lo tanto considera no se puede concluir que no se logró demostrar suficientemente la existencia de contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la dirección Carrera 81 #25-63, administrado bajo el contrato No. 00234, pasando por alto que concordante con lo relatado en el escrito de demanda, la declaración de parte de la demandada, se afirmó la existencia de dos contratos de administración sobre dos inmuebles independientes, y sobre ambos acuerdos, de forma separada la demandada Agencia de Arrendamientos DUQUE GIRALDO Y CIA LTDA pagó los cánones, así: i) Al inmueble ubicado en la dirección Carrera 81 #25-63, con servicios públicos activos desde 1993, ubicado al lado izquierdo del local La Colmena, bajo el contrato No. 00234, de manera continua y sin retrasos, le pago cánones desde 1991 hasta noviembre de 2014, entregado en arriendo a los señores GILDARDO DE JESÚS OSPINA NARANJO y CLAUDIA CECILIA QUINTERO GÓMEZ, quienes desde entonces lo han utilizado para la venta de pollo asado y apanado, el cual promocionan comercialmente hasta la fecha con el nombre Restaurante EL MIRADOR DE LA 80. ii) Al inmueble ubicado al lado derecho de su fachada, nunca ha tenido nomenclatura ni servicios públicos, para su administración la Agencia de Arrendamientos identifico en sus contratos y documentos internos contables y administrativos bajo la nomenclatura Carrera 81 #25-63, controlado con el contrato No. 00099, de manera continua y sin retrasos, le pago cánones desde 1991 hasta noviembre de 2007, entregado en arrendamiento al Señor Gabriel Jaime Calle Vélez, finalizando su contrato de arrendamiento en esta fecha.

Lo anterior se prueba con los comprobantes de pago por separado de la época, donde se evidencia pagos separadamente por cada local, así: i) local con contrato No. 00234 hasta el año 2014 y ii) local con contrato No. 00099 hasta el año 2007, periodo en el que fue devuelto a su consignatario, LUIS JORGE RICO VÉLEZ de manera verbal y sin cumplimiento de formalidades; debe tenerse en cuenta la declaración de Juan Esteban Ortiz, quien aseguró que su vecino del lado derecho siempre ha sido el Asadero de Pollos Mirador de la 80.

De otro lado, se tiene que en la contestación de la demanda se aceptó haber adelantado juicio civil contra los Coarrendatarios GILDARDO DE JESÚS OSPINA NARANJO y CLAUDIA CECILIA QUINTERO GÓMEZ, misma que fue demostrada con la prueba solicitada por la Señora Jueza, en la que el Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín aportó copia de expediente donde consta causa con el Radicado 708-2014-00179, para la restitución de bien inmueble arrendado respecto del contrato C 234, lo cual es entendido como Contrato No. 00234, donde se especifica que el bien cuenta con servicios públicos de agua, luz y alcantarillado. Esta demanda fue terminada por arreglo entre las partes (Agencia y Arrendatario), sin embargo, nunca se comunicó al demandante.

Debe considerarse que, el proceso con el radicado 708-2014-00179 en el numeral segundo de los hechos ubican de manera concreta el bien inmueble objeto de Demanda así: “El inmueble está ubicado en la CARRERA 81 No.25-63, BELEN LA PALMA, MEDELLÍN. El inmueble está alinderado así: Por el Norte; Con Lado derecho Local Carrera 81 No. 25-63, Por el Sur; Con frente. Lado Izquierdo. Local llaves colmena Carrera 81 No25-57, Por el Oriente; Con frente avenida 80, Por el Occidente; Con detrás calle 26 A No 81-9” identificación y ubicación del inmueble que reiteran en subsanación de demanda. Es evidente que la totalidad del expediente es prueba de la existencia del contrato de administración, sobre el que hubo falta de acción por parte de la Agencia de Arrendamientos al no velar por los intereses del demandante y

como si fuera poco aduce que este fue recibido por el actor.

Dijo sobre los conceptos jurídicos de las Aseguradoras y apoderada de la demandada, que el solo evento relativo a que el arrendatario había hecho entrega del bien inmueble, bastó para dejar de pagar el arriendo, pero nunca fueron diligentes para adelantar proceso de verificación ni formalizar el procedimiento, no siendo excusa el reportarse que tenía un aviso de arrendamiento por otra entidad de lo cual no se aportó prueba, empero Arrendamiento El Binomio certificó no haber tenido consignado en arrendamiento el bien inmueble.

Sobre la determinación de la ubicación del bien, se pasó por alto la copia del expediente con el radicado 708-2014-00179, pues allí se transcribieron los datos de identificación, además a folio 194, EPM certificó la existencia de nomenclatura sobre ese lado de la fachada de la edificación: i) CR 81 CL 25-55, ii) CR 81 CL 25-57, iii) CR 81 CL 25-63; también autenticaron que para ellos no existe la nomenclatura CR 81 CL 25-61, y que sobre los locales CR 81 CL 25-57 y CR 81 CL 25-63 se encuentran habilitados servicios públicos domiciliarios de energía, agua, alcantarillado y gas natural instalado y activos. De esto se deduce que al no existir la nomenclatura CR 81 CL 25-61, jamás pudo haber tenido habilitado servicios públicos de ninguna índole.

En el registro fotográfico de los medidores de agua, energía y gas (Folios 185 en fotografías 12, 13), imágenes en las que se logra identificar su lugar de instalación y la nomenclatura a la cual sirven dichos servicios, que concuerda con la dirección certificada CR 81 CL 25-63; medidores que se encuentran ubicados justo en la fachada del inmueble objeto de demanda, y no en el inmueble al lado derecho que no cuenta con nomenclatura. Esto se pudo evidenciar en la inspección judicial y de paso se constató que el local vecino, justo al lado derecho del inmueble objeto de demanda, el cual está debidamente separado por muro de la estructura del edificio, por lo que no pudo haber sido parte integrante del inmueble objeto de demanda.

Téngase en cuenta que la Sub Secretaria de Catastro de Medellín a folio 193 del expediente certificó que la nomenclatura CR 81 CL 25-63 (Antes CR 81 CL 25-63) no existe en su base de datos, bajo la matrícula inmobiliaria de la edificación 001-49413, lo cual difiere de lo que se evidencia en el reverso de la Licencia de Construcción No. 4194/72 aportada en el expediente a folio 177 (parte posterior), donde se observa aprobación de construcción sobre lote situado entre la Calle 26 x Carrera 81 y Carrera 81 A, en cuyo capítulo de “NOMENCLATURA/ CAMBIOS” *SE ANULA: CR 81 #25-63 LOC., con sellos de la entidad de fecha 25 AGO 1993, dejando vigente la nomenclatura CR 81 #25-61 LOC.

Aclaró que las nomenclaturas aducidas fueron la Carrera 81 #25-61 (Antes Carrera 81 #25-63), en razón a lo que se observó en la licencia de construcción, donde aparece como trazabilidad de nomenclado urbano que esa sería la lógica catastral para identificar cada bien inmueble, factor que utilizo la parte demandada para confundir, a más de aprovechar la dificultad del recaudo de la prueba testimonial por parte de los arrendatarios primigenios quienes entregaron el bien inmueble a un tercero en una clara acción evasiva de la responsabilidad.

A su juicio, es claro que según la base documental hay un error en la nomenclatura, pero no hay error en la ubicación física del bien inmueble, lo cual se pudo corroborar con el testimonio del Señor Juan Esteban Ortiz, se pudo concretar en la inspección judicial donde la Juez pudo preguntar personalmente a Demandante y Representante Legal de la Demandada que local era, como era su distribución, a lo que los dos contestaron sobre el mismo inmueble.

Destacó que las aseveraciones de “El Libertador” no cuentan con soporte probatorio. Por todo lo anterior, deprecó se revoque la sentencia de primera instancia.

Posteriormente, en la fecha 16 de junio, se corrió traslado del escrito de sustentación a la parte no apelante, y al respecto se pronunció así:

Los locales CARRERA 81 25 –61 y CARRERA 81 25 – 63 existieron de manera simultánea, mínimo desde el año 1991, año en el cual DUQUE GIRALDO Y CÍA LTDA entregó en arrendamiento al señor Walter Mario Rúa Ramírez el local 25 – 63, y posteriormente en el año 1992 entregándole al mismo arrendatario el local identificado con nomenclatura 25 – 61.

El demandante aceptó haber recibido totalmente desocupados por parte de la sociedad DUQUE GIRALDO Y CIA LTDA, una vez finalizados los contratos suscritos con el arrendatario esto, en la inspección judicial, evento que fue corroborado por JUAN ESTEBAN ORTIZ y GLORIA CADAVID, quienes además aclararon que el establecimiento Mirador de la 80 es el último arrendatario, no el único, lo que también se prueba con los contratos aportados, y sin que exista prueba del supuesto cambio de nomenclatura, de la continuidad del mandato, pues se trata de creaciones mentales de la parte actora para, de alguna manera, lograr establecer la vigencia del acuerdo negocial que pretende sea resuelto.

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: Sea lo primero recalcar que, los presupuestos procesales necesarios para proveer una decisión de fondo se reúnen. A la jurisdicción ordinaria le corresponde conocer del asunto que nos ocupa; la competencia en primera instancia se radicó en el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Medellín, en virtud de la cuantía, que corresponde a la de menor, en razón al monto de las pretensiones y al lugar de celebración del negocio jurídico objeto de debate calificado. De otro lado, los extremos litigiosos gozan de capacidad para ser parte. Finalmente, la capacidad para comparecer en litigio se reúne, por cuanto no existe prueba que pueda demostrar lo contrario ya que tanto la parte demandante, como la demandada estuvieron representadas por profesionales del derecho idóneos para el caso en particular.

Como el apelante único se encuentra protegido por la garantía Constitucional de la *no reformatio in pejus* y señala al Juez de segunda instancia los precisos límites de la decisión que en caso haya de tomarse, el fallo de segunda instancia **únicamente se ocupará de los puntos de disenso que indica el recurrente**. Coherente con ello, y al tenor de lo dispuesto en el inciso final del artículo 327 del C.G.P., que dispone que el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia, esta segunda instancia restringirá su decisión al análisis de los reparos formulados al momento de la interposición de la alzada y su sustentación presentada en este trámite.

La inconformidad del recurrente radica en esencia en que:

- De las pruebas obrantes en el sumario se da cuenta que no coexistieron desde el año 1991 dos locales con nomenclatura CR 81 CL 25-61 y CR 81 CL 25-63, solo es plausible estimar que concurría el último, que luego fue identificado con la Cra 81 Cl 25-61, conforme la Licencia de Construcción No. 4194/72 aportada en el expediente a folio 177 (parte posterior), bien donde siempre ha funcionado el establecimiento de comercio denominado “Mirador de la 80”, dado en arriendo por la demandada, y administrándolo

hasta la fecha.

- La inmobiliaria Duque Giraldo y CÍA LTDA, en desconocimiento de sus obligaciones como administradora, dejó de pagar el canon de arrendamiento desde noviembre del año 2014, bajo el argumento que el local objeto de *litis* fue desocupado en noviembre de 2013, empero, nunca hizo entrega formal y material del mismo, lo que implica que su mandato continúa vigente y ostenta la obligación de pagar los cánones adeudados hasta la fecha a más de los perjuicios causados por su incumplimiento, en conjunto con la resolución del contrato de administración.

3.2. EL PROBLEMA JURÍDICO: El problema jurídico a resolver en esta segunda instancia radica en determinar si confirma o revoca la sentencia de primera instancia que negó la totalidad de las pretensiones, para tal efecto se abordará sí del estudio probatorio es dable concluir que los bienes con nomenclatura CR 81 CL 25-61 y CR 81 CL 25-63, corresponden a uno solo, donde siempre ha funcionado el establecimiento de comercio Mirador de la 80, local cuya administración se encuentra vigente y es atribuible a la sociedad demandada. En caso afirmativo, deberá analizarse la figura de la resolución contractual por incumplimiento de Duque Giraldo y CÍA LTDA, para luego determinar el valor de las cuotas mensuales adeudadas y las indemnizaciones a lugar.

En aras de resolver el problema jurídico formulado, se analiza el siguiente

3.3. FUNDAMENTO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL:

El estudio del caso se centrará en el mandato comercial, toda vez que, la parte actora fundamentó inicialmente que el acuerdo de voluntades a tratar se enmarcaba en un contrato de administración a la luz de la Ley 820 de 2003, no obstante, dicha norma es aplicable a la vivienda urbana y posterior a la vigencia de la relación negocial entre la parte actora y parte demandada que, según los dichos de ambos, comenzó en el año 1991, para el ofrecimiento en arriendo de unos locales comerciales.

En este orden, conforme el artículo 1262 del C.Co., el mandato comercial “*es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.*”, el cual puede ser con o sin representación; el último, en remisión normativa al Código Civil, según el artículo 2177, es el que se predica de aquel mandatario que actúa en nombre propio, como se da en el caso de autos, y es que los contratos de arrendamiento que Duque Giraldo celebraba con terceros sobre los bienes del demandante, lo hacía a nombre propio, razón de suyo que una sea la relación contractual entre mandatario y terceros y entre el mandate y el mandatario, es decir, a la par del vínculo negocial entre mandatario y tercero, existe una relación jurídica y originaria de carácter interno y aislada, ajena al tercero, y gobernada por sus propias reglas, donde el mandatario actúa por cuenta y a riesgo del mandante (Sentencia SC3890-2021, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA).

Así, las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad, los extremos contractuales están en la posibilidad de definir el alcance, obligaciones y deberes recíprocos en el contrato interno celebrado, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 1262 a 1286 del C.Co., en este orden, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 24 de agosto de 1998 con expediente 4821, indicó que el acuerdo en cita se define como “*...aquel contrato por el cual una persona, denominada mandataria, se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra, llamada mandante. El mandatario se obliga primordialmente a cumplir la gestión en*

encomendada, con la realización de los actos o negocios señalados por el mandante, labor en la cual debe ceñirse a sus instrucciones, contando en todo caso con la facultad para ejecutar los actos que sean necesarios para cumplimiento. El mandatario debe ejecutar el encargo procurando en todo momento favorecer los intereses del mandante, lograr el mayor provecho con el menor costo.”

De lo anterior, se puede colegir como elementos esenciales del contrato de mandato los siguientes:

- El apoderamiento del mandante al mandatario, mismo que requiere consensualidad.
- El mandatario tiene la obligación de cumplir con el desarrollo sucesivo de las actividades adecuadas que le permitan llevar a cabo el encargo.
- El mandatario debe rendir cuentas a su mandante de la gestión que ha realizado o se encuentra realizando para con el encargo.
- Surgen obligaciones recíprocas entre las partes, el mandante en contraprestación del servicio recibido, debe retribuir al mandatario el pago que fue acordado para que este lleve a cabo la gestión del encargo.
- Es *intuitu personae*.

Bajo estas características, el mandato puede predicarse de múltiples relaciones, tal es el caso del mandato inmobiliario cuya naturaleza es comercial; el mandatario que ostenta la calidad de propietario de un inmueble, entrega la gestión del mismo a otra, generalmente calificada, para que en su nombre administre, mismo que puede celebrarse de manera verbal, más allá de las dificultades probatorias sobre el alcance del mismo.

Se puede definir como obligaciones particulares las que a continuación se describen:

Del Mandante:

- Otorgar apoderamiento (verbal o escrito).
- Proporcionar los documentos sobre los bienes a administrar, aunado a la calidad de propietario o con la facultad para negociar.
- Pagar la remuneración, gastos e indemnizaciones a lugar.

Del Mandatario

- Aceptar el mandato y ejercer la tarea encomendada.
- Administrar los bienes inmuebles entregados por el mandante, para lo cual, deberá actuar conforme los designios del mandante, responder frente a los arrendatarios, celebrar contratos de arrendamiento, entregar los bienes inmuebles conforme el inventario inicial, gestionar el pago del canon mensual, servicios públicos, reparaciones.
- Pagar al mandante.
- No permitir el uso de los bienes distinto a lo pactado.
- Rendir cuentas de su gestión y responder por las mismas.
- Entregar los bienes inmuebles una vez fenecido el contrato de arrendamiento.

Como viene de verse, para estructurarse el contrato en estudio, deben concurrir los elementos antes señalados.

3.4. EL CASO CONCRETO: Con fundamento en las consideraciones que preceden, esta judicatura abordará el caso concreto planteado.

Como se anotó en el planteamiento del problema jurídico, la agencia estudiará si probatoriamente están dados los presupuestos para declarar la existencia del contrato de mandato inmobiliario sobre el local ubicado en la CARRERA 81 25 –63 (hoy CARRERA 81 25 – 61), celebrado de manera verbal por el señor **Luis Jorge Rico Vélez con Duque Giraldo y CÍA LTDA**, en el año 1991 y que continúa vigente. De superarse el anterior escollo, se analizará si existe incumplimiento relevante que de paso a la resolución del contrato con la correspondiente indemnización de perjuicios.

Para la tesis del caso, será necesario determinar, de cara a los elementos del contrato en cita:

- Sobre qué bienes versó el acuerdo comercial de mandato.
- Si subsiste el mandato celebrado en el año 1991, y las consecuentes obligaciones que de este se derivan.

Se destaca que, el impugnante aseveró que la Juez de primera instancia erró en la apreciación probatoria, pues dejó de lado:

- La Licencia de Construcción No. 4194/72 (Fl. 177 parte posterior), donde se observa aprobación de construcción sobre lote situado entre la Calle 26 x Carrera 81 y Carrera 81 A, en cuyo capítulo de “NOMENCLATURA/ CAMBIOS” *SE ANULA: CR 81 #25-63 LOC., con sellos de la entidad de fecha 25 AGO 1993, dejando vigente la nomenclatura CR 81 #25-61 LOC;
- El expediente con radicado 708-2014-0017, que en su hecho segundo identifica el local como “El inmueble está ubicado en la CARRERA 81 No.25-63, BELEN LA PALMA, MEDELLÍN. El inmueble esta alinderado así: Por el Norte; Con Lado derecho Local Carrera 81 No. 25-63, Por el Sur; Con frente. Lado Izquierdo. Local llaves colmena Carrera 81 No25-57, Por el Oriente; Con frente avenida 80, Por el Occidente; Con detrás calle 26 A No 81-9”;
- A folio 194 la certificación de EPM relativa a la existencia de nomenclatura sobre ese lado de la fachada de la edificación: i) CR 81 CL 25-55, ii) CR 81 CL 25-57, iii) CR 81 CL 25-63; y que según su base de datos no existe la nomenclatura CR 81 CL 25-61, y que sobre los locales CR 81 CL 25-57 y CR 81 CL 25-63 se encuentran habilitados servicios públicos domiciliarios de energía, agua, alcantarillado y gas natural instalado y activos;
- La prueba extraproceso que obra a folio 16 y 17 del expediente, aunado a los recibos de pago visibles a pliegos 26 a 31.
- La inspección judicial donde se constató la distribución de los bienes.
- El testimonio del Señor Juan Esteban Ortiz, quien aludió que su vecino siempre ha sido el establecimiento de comercio “Mirador de la 80”.

Lo que, sin lugar a equívocos, daría cuenta que el contrato de mandato inmobiliario sigue vigente sobre el local ubicado en la CARRERA 81 25 –63 (hoy CARRERA 81 25 – 61).

Al descender al *sub lite*, si bien es incontrastable que existió un contrato de mandato inmobiliario celebrado en el año 1991 por las partes procesales, por cuanto fue un hecho que se tuvo probado al momento de fijar el litigio, sin embargo, el A quo no encontró que estuviese vigente, pues no

está probado un elemento esencial, esto es, los bienes dados en administración. La controversia, entonces, queda reducida a la investigación de tales hechos conforme el acervo probatorio obrante en el sumario.

Recuérdese que el mandato es un contrato consensual, revocable, gratuito o remunerado por medio del cual “(...) *una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo*” (art. 2142 del Código Civil) del mandante o comitente, cuya razón de ser es la representación del mandatario, de modo tal que los actos ejecutados por éste, producen efectos jurídicos para el mandante dentro de los límites de la procura. El mismo puede ejecutarse con o sin representación (oculto) según se explicitó; sin embargo, conforme a los artículos 2177 del Código Civil y 1262 del Código de Comercio, para hablar del mandato oculto se debe acreditar el acuerdo entre los comitentes y los mandatarios, los alcances de las voluntades, el tipo de encargo conferido y las instrucciones impartidas, que como ya se dijera, en el caso de autos es un mandato inmobiliario, donde es elemento esencial definir sobre que bienes versó el encargo.

En este orden, la gestión sobre los inmuebles que deben ser debidamente identificados, no puede tenerse por entendida. Es necesario demostrar la existencia de qué se entrega en mandato para así lograr radicar el derecho en cabeza del mandatario. Y es que, la demostración del objeto del acuerdo negocial (bienes sobre los que versó) dilucida el reconocimiento de una situación jurídica real; en concreto, la gestión de negocios conferida, la realización de la misma y de demostrarse, el incumplimiento de la obligación contractual inicial e interna entre mandante y mandatario.

En atención a lo explicado, existen serias dudas que no permiten determinar el objeto contractual en específico y con ello la vigencia del negocio, así, los errores probatorios al respecto enrostrados son inexistentes. Veamos.

El censor sostiene que el bien inmueble donde se encuentran los locales dados en administración bajo mandato inmobiliario cuenta con las divisiones; (i) Cra. 81 No. 25-57 donde funciona La Colmena; (ii) **Cra. 81 No. 25-63 (hoy 25-61) el objeto de demanda y donde opera el restaurante Mirador de la 80-Venta de pollo asado de color amarillo**; y (iii) local segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja).

Sobre estos, el señor Luis Jorge Rico Vélez en el año 1991, en representación de la propietaria en dicha época, entregó en administración a la agencia de arrendamientos **Duque Giraldo y CÍA LTDA**, los bienes inmuebles ubicados en la **Cra. 81 No. 25-63 (hoy 25-61) restaurante Mirador de la 80-Venta de pollo asado de color amarillo**; y el local segregado **Cra. 81 No. 25-63 (color naranja)**.

Y que, ante la dificultad de identificar separadamente los locales, para control interno, la agencia le asignó un solo número de nomenclatura, pero dos consecutivos de administración diferentes; el número 00234 para el ubicado en la **Cra. 81 No. 25-63 (hoy 25-61) restaurante Mirador de la 80-Venta de pollo asado de color amarillo**, del cual se percibía como canon de arrendamiento para el año 2002, la suma de \$574.000, y para el año 2014, fecha de último pago era de \$1.577.840; y el número 00099 para el local segregado Cra. 81 No. 25-63 (color naranja), cuyo canon ascendía en el 2002 a \$405.000 y al 2007 a \$480.000, pero, el último local en cita, fue devuelto en el año 2007.

Para probar lo anterior, acudió a los medios de prueba: 1) La Licencia de Construcción No.

4194/72 (Fl. 177 parte posterior), donde se observa aprobación de construcción sobre lote situado entre la Calle 26 x Carrera 81 y Carrera 81 A, en cuyo capítulo de “NOMENCLATURA/ CAMBIOS” *SE ANULA: CR 81 #25-63 LOC., con sellos de la entidad de fecha 25 AGO 1993, se deja vigente, entonces, la nomenclatura CR 81 #25-61 LOC; 2) El expediente con radicado 708-2014-0017, que en su hecho segundo identifica el local como “El inmueble está ubicado en la CARRERA 81 No.25-63, BELEN LA PALMA, MEDELLÍN. El inmueble está alinderado así: Por el Norte; Con Lado derecho Local Carrera 81 No. 25-63, Por el Sur; Con frente. Lado Izquierdo. Local llaves colmena Carrera 81 No25-57, Por el Oriente; Con frente avenida 80, Por el Occidente; Con detrás calle 26 A No 81-9”; 3) La certificación de EPM relativa a la existencia de nomenclatura sobre ese lado de la fachada de la edificación: i) CR 81 CL 25-55, ii) CR 81 CL 25-57, iii) CR 81 CL 25-63; y que según su base de datos no existe la nomenclatura CR 81 CL 25-61, y que sobre los locales CR 81 CL 25-57 y CR 81 CL 25-63 se encuentran habilitados servicios públicos domiciliarios de energía, agua, alcantarillado y gas natural instalado y activos (folio 194); 4) La prueba extraproceso que obra a folio 16 y 17 del expediente, aunado a los recibos de pago visibles a pliegos 26 a 31; 5) La inspección judicial donde se constató la distribución de los bienes; y 6) El testimonio del Señor Juan Esteban Ortiz, quien aludió que su vecino siempre ha sido el establecimiento de comercio “Mirador de la 80”.

Sin embargo, tanto en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte efectuado al señor Oscar Antonio Duque Pérez, en su calidad de representante legal de la sociedad demandada (anexo 3), dispuso que los locales ubicados en la Cra. 81 No. 25 63 y Cra. 81 No. 25 61, fueron arrendados en los años 1991 y 1992, respectivamente, los cuales desde el año 1991 observaban nomenclatura independiente. Que estos bienes fueron dados en arriendo, el primero a Walter Mario Rúa Ramírez, Adriana Lucía Hincapié Patiño y Héctor Elías Ríos Álvarez el 24 de julio de 1991 y el segundo a Walter Mario Rúa Ramírez y Adriana Hincapié Patiño el 29 de enero de 1992, para el año 1994 funcionaba el establecimiento de comercio denominado “El Torito Restaurante”, en las direcciones Cra. 81 No. 25 63 y Cra. 81 No. 25 61, y que, de verificarse la asignación de la nueva dirección, fue posterior al vínculo contractual que culminó el 05 de noviembre de 2013 y anunciado al demandante. Así que para el año 1991 existían tres locales: el mercado con número 25-57, el 25-61 y el 25-63.

Con base en lo anterior, sea lo primero poner de presente que en la inspección judicial (anexo 7 del cuaderno principal), no se observó nomenclatura visible de los locales (minuto 3:30 a 5:50), y el propio demandante estatuyó que el local descrito como segregado de la Cra. 81 No. 25 63, existe apenas hace unos cinco (05) años (minuto 19:10). Estas afirmaciones, dan cuenta que no pudo ser administrado por Duque Giraldo y CÍA LTDA, y que no se tiene claro por la parte actora los bienes objeto de contrato.

Además, en la misma diligencia, el demandado adujo que le fueron entregados dos locales el 25-61 y el 25-63, mismos que en los años 1991 y 1992, se arrendados al señor Walter Rúa Ramírez, para desarrollar la actividad comercial en la taberna denominada el” El Torito”, quien unió los inmuebles (minuto 24:00); estos fueron retornados al demandante una vez se culminó el contrato con “El Torito” (minuto 15:30 a 16:20), escenario que ratificó el propio demandante (Anexo 8 minuto 6:00), luego dijo que después este mismo local fue dado en arriendo por la demandada a Gildardo Ospina (café internet) y Gabriel Jaime Calle (Arte Grecorromano) con la misma nomenclatura.

Aseveró también que, Duque Giraldo y CÍA LTDA, con Gildardo Ospina celebró contrato para el local 25 63, mismo que terminó en noviembre de 2013. La entrega se hizo mediante tres (03)

comunicaciones donde se puso de presente que el local estaba desocupado y se entendía culminado el contrato de mandato; por la confianza no se dejó constancia escrita.

En adición se tiene que, a folios 129 a 130, obran los contratos de arrendamiento LPR 000549 sobre el local 25-63 y LPR 000125 respecto al inmueble 26-31, el primero celebrado en el año 1991 y el segundo en 1992; por su parte a folio 138 se da cuenta del certificado mercantil de “El Torito Restaurante”, cuya ubicación data de los locales Cra 81 25-63/25-61; se vislumbra a pliego 139 el contrato suscrito con Gabriel Jaime Calle Vélez para el local Cra 81 25-63 de mayo de 1997; es verificable a folio 143 la diligencia de inspección ocular del 29 de agosto de 1996, donde se constata que el “El Torito Restaurante” tenía dos (02) puertas de acceso nombradas Cra 81 25-63 y 25-61, último ya desocupado; y a folio 132 se observa recibo de caja de EPM del 09/07/96, para reconexión de servicios sobre el local Cra 81 25-61.

Se colige, por lo tanto, en esa precisa dirección, que la falladora de manera alguna pudo incurrir en error de hecho al apreciar las pruebas que al respecto se singularizan, pues no dejó de lado el acervo probatorio que alude el extremo activo, sino que efectuó una valoración distinta a la pretendida por éste. En concreto, los medios de prueba en contraste no permiten clarificar cuáles fueron los bienes entregados en administración, pues lo que denota mayor fuerza probatoria es el hecho que desde el año 1991 existían los dos locales independientes Cra 81 25-63 y 25-61, mismos que en principio fueron ocupados por “El Restaurante El Torito”, que según testimonios de Gloria Estella Cadavid (anexo 34 hora 1:05) este ocupó los locales de puesta amarilla (25-61) y de puerta blanca (25-63). También que, desde el año 1991, efectivamente existe la nomenclatura 25-61, y al culminar el contrato con “El Torito”, se entregó los dos locales en simultaneo, lo cual también se puede concebir del testimonio del señor Juan Esteban Ortiz (minuto 19:30), quien señaló que “El Torito” funcionó en dos locales, uno de ellos donde está “El Mirador de la 80”, el cual lleva unos 20 años en funcionamiento, y que ahora es del señor Jorge Rico.

Para el Despacho es plausible probatoriamente que:

- Los locales 25-61 y 25-63, han existido de manera independiente desde el año 1991.
- Solo existió un contrato de Duque Giraldo y CÍA LTDA, para el local 25-61, esto es, con “El Torito”.
- El señor Luis Jorge Rico Vélez aceptó que “El Torito” entregó los locales.
- Duque Giraldo, luego de culminar la relación contractual con “El Torito”, continuó administrando el local Cra 81 25-63.
- El último arriendo constatable por Duque Giraldo data del año 1998 para el local Cra 81 25-63, con Gildardo de Jesús Ospina para un negocio de computadores, según proceso del Juzgado Octavo Civil Municipal de Descongestión en (Fl. 152 a 153) y anexo 16, el cual, al parecer fue, entregado al demandado en razón a la relación de confianza que concurría.
- El señor Luis Jorge Rico celebró contrato de manera directa sobre el local Cra 81 25-63 “segregado” el 15 de agosto de 2007 con el señor Gildardo Ospina Naranjo (folio 32 cuaderno principal), que según sus dichos no existía para dicha época, se podría colegir que se trataba en realidad del que se menciona como el local de la Cra 81 25-63.
- La Licencia de Construcción No. 4194/72 (Fl. 177 parte posterior), donde se observa aprobación de construcción sobre lote situado entre la Calle 26 x Carrera 81 y Carrera 81 A, en cuyo capítulo de “NOMENCLATURA/ CAMBIOS” *SE ANULA: CR 81 #25-63 LOC., con sellos de la entidad de fecha 25 AGO 1993, data de fecha posterior a la

suscripción de los contratos iniciales y dice que se deja vigente la nomenclatura CR 81 #25-61 LOC, lo que da cuenta que para los años 1991 y 1992 si concordaban ambas direcciones.

Con base en las anteriores conclusiones, se tiene que, no es sereno, de cara a los elementos del contrato de mandato inmobiliario, sobre qué bienes verso el acuerdo de voluntades y la suerte de estos, es decir, si continuaron en cabeza del demandante o del demandado, ya que existen dos convenciones sobre lo que pareciera ser el mismo bien, además de contar con arrendatario común, el señor Gildardo Ospina Naranjo, uno que data del año 1998 suscrito con Duque Giraldo y otro del año 2007 por parte del señor Luis Jorge Rico, pero tal local, conforme la prueba obrante en el plenario no puede definirse como el de puerta amarilla donde funciona actualmente el establecimiento de comercio denominado “El Mirador de la 80”, pues de lo dicho por las partes, la inspección judicial y prueba en uno y otro sentido, no hay coincidencia en su ubicación y nomenclatura; los medios de convicción son insuficientes para establecer de manera cierta el elemento esencial del contrato, esto es, los bienes dados en encargo, pues al margen de estarse probado que existió un contrato de mandato inmobiliario con extremo temporal inicial el año 1991, no es posible definir sobre qué bienes versó ciertamente y si estos continuaron en cabeza de la demandada.

Recuérdese que, a la fecha de la inspección judicial, el señor Luis Jorge Rico destacó que el local segregado existiría hace unos cinco o seis años; la señora Gloria Stella Cadavid y el señor Juan Estaban Ortiz, dejaron dicho que “El Torito” ocupó dos locales Cra 81 25-61 y Cra 81 25-63; el demandante aceptó que estos fueron entregados al finalizar el contrato; Duque Giraldo continuó administrando el bien Cra 81 25-63, hasta el año 2014 cuando el último arrendatario (Gildardo Ospina) desocupó el bien y fue entregado, según sus dichos, al demandante de manera informal, en mérito a la relación de amistad con la que contaban; y el señor Luis Jorge Rico, celebró contrato también con el señor Gildardo Ospina en el año 2007 sobre el local Cra 81 25-63 “segregado”, sin embargo este no existía para dicha fecha según sus propios dichos.

En concordancia con lo precedente, lo que sí es corroborable es que la *litis* discurre sobre el bien con nomenclatura Cra 81 25-61, donde hoy se encuentra el establecimiento de comercio denominado “El Mirador de la 80”, conforme la manifestación de la señora Gloria Stella Cadavid, la anterior valoración probatoria y las pretensiones de la demanda, donde se dijo que el restaurante Mirador de la 80, se encuentra en la dirección Cra 81 25-61, antes 25-63.

Colofón que, al evidenciarse, se itera que los locales 25-61 y 25-63, han existido de manera independiente desde el año 1991, solo existió un contrato de Duque Giraldo y CÍA LTDA, para el local 25-61, esto es, con “El Torito”, sobre el que el señor Luis Jorge Rico Vélez aceptó que su propietario entregó los dos locales, y que posteriormente celebró contrato de manera directa sobre el local Cra 81 25-63, el 15 de agosto de 2007 con el señor Gildardo Ospina Naranjo, no es predicable obligación comprobada a cargo de Duque Giraldo y CÍA LTDA, toda vez que, sobre el local Cra 81 25-61; (i) no se tiene probado que hubiere existido anteriormente con la nomenclatura Cra 81 25-63; (ii) no se observa contrato posterior celebrado por la demandada luego de la terminación del contrato con “El Torito”; y (ii) en todo caso, fue entregado según lo manifestó el propio actor en la diligencia de inspección judicial, que se confirma con el reconocimiento ocular de la Inspección Cuarta de Permanencia (folio 143) y la constancia de desglose del Juzgado 15 Civil Municipal (Fl. 141).

Para esta instancia, tiene mayor fuerza de convicción la tesis relativa a que el señor Gildardo de

Jesús Ospina Naranjo fue arrendatario del local Cra 81 No. 25 63, en contrato con Duque Giraldo hasta el mes de noviembre de 2013, cuando el local fue entregado al demandante y sobre el que no es verificable la controversia; el último arrendatario, continuó ocupando el local Cra 81 No. 25 61, en alquiler directo con el demandante, el que probatoriamente corresponde al donde hoy funciona el restaurante “Mirador de la 80”, según el aviso que obra a folio 58; el mandante comunicó que el señor Gildardo de Jesús Ospina Naranjo había desocupado el local Cra 81 No. 25 63, y dejado a su disposición, por lo que solo siguió pagando los cánones hasta noviembre de 2014, y en todo caso, este no corresponde al objeto de la *Litis*.

En éste orden de ideas, se confirmará la sentencia apelada.

Con fundamento en lo expuesto, **LA JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la sentencia apelada, cuya naturaleza y procedencia se indicaron en la motivación.

SEGUNDO: SIN CONDENA EN COSTAS en esta instancia por no haberse causado las mismas (artículo 365 N° 8 del CGP).

TERCERO: En firme esta sentencia, devuélvase el expediente digital a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS

Juez

GJR



Firmado Por:

Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **99d4a2de2403a1d7e21b3f8bed9ea9bfe84ccff55823a40f7f6ffb937549ebc9**

Documento generado en 14/12/2023 01:03:40 PM

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