REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Medellín, primero (1º) de julio de dos mil veinte (2020)

PROCESO	ORDINARIO- RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL
DEMANDANTE	LUZ MARINA BETANCUR LÓPEZ
DEMANDADOS	CENTRO COMERCIAL TERMINAL DEL SUR P.H y FRANCISCO ANTONIO ZAPATA HERRERA
RADICADO	05001 31 03 004 2012 00477 00
TEMAS Y SUBTEMAS	RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL- CARGA DE LA PRUEBA
ASUNTO	SENTENCIA

ASUNTO A DECIDIR

Procede el Juzgado a emitir la sentencia que resuelva, en primera instancia, sobre las pretensiones y excepciones planteadas, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho, tal y como se anuncio en la audiencia de juicio llevada a cabo el día 2 de marzo de la presente anualidad.

1. ANTECEDENTES

1.1. De las pretensiones y sus fundamentos fácticos

En relación con el asunto que nos convoca, es preciso significar que las pretensiones de la demanda que por intermedio de apoderado formuló la demandante, se concretan en resumen en las siguientes:

Declarar que entre la señora Luz Marina Betancur López y el señor Francisco Zapata Herrera existió un contrato de arrendamiento comercial el cual recayó sobre la plazoleta anexa al local 324, situado en el segundo nivel de la edificación principal de la terminal del sur de Medellín. También que el referido contrato fue terminado por este de forma ilegal por el señor Zapata Herrera, y por tanto el arrendador es civilmente responsable por los daños y perjuicios materiales ocasionados a la demandante;

Y en consecuencia se le condene a pagar por concepto de lucro cesante consolidado, la suma de $74.500.000, liquidado desde la fecha de desalojó hasta la fecha probable de fallo. Asimismo, al pago de doce millones de pesos por concepto de lucro cesante futuro, correspondiente a la renovación contractual por un año. Y se disponga la indexación de las sumas indicadas.

Además que se declare que entre la demandante Betancur López y el Centro Comercial Terminal del Sur P.H existió un contrato de arrendamiento en materia comercial, el cual recayó sobre todas las zonas comunes del edificio del centro comercial TERMINAL DEL SUR P.H ubicado en la ciudad de Medellín; e igualmente que dicho contrato fue terminado por la copropiedad en forma ilegal, sin que se haya respetado el tiempo de duración y sin que se le hayan reconocido y pagado a la arrendataria las correspondientes indemnizaciones y reconocimientos económicos que proceden comercialmente.

De ahí que el CENTRO COMERCIAL TERMINAL DEL SUR P.H es civilmente responsable por los daños materiales causados a la señora Quintero Giraldo, y por lo tanto la demandada debe pagar a la demandante a título de lucro cesante consolidado, la suma de: $309.625.000. Igualmente la suma de veinte millones de pesos por concepto de reconocimiento comercial y de acreditación de los espacios o zonas comunes que le fueron arrendadas. Adicionalmente solicitó la indexación correspondiente.

Como sustento de las anteriores pretensiones, en la demanda se relató, en esencia, que el día 20 de octubre de 2008, la señora Luz Marina Betancur López, suscribió contrato para fines comerciales con el señor Francisco Zapata Herrera, sobre el siguiente bien inmueble: *"plazoleta anexa al local 324, situado en el segundo nivel de la edificación principal de la Terminal del Sur de Medellín, propiedad horizontal, destinado al desarrollo de actividades comerciales, con área útil de aproximadamente 94 metros cuadrados".*

Se afirmó que el término inicialmente pactado entre la demandante y el señor Zapata Herrera en el contrato fue de un año, prorrogable automáticamente por el mismo periodo en caso de silencio entre las partes. Acuerdo que inició el día 1º de noviembre de 2008 y finalizó el 31 de octubre de 2009. Y cuyo canon de arrendamiento fue la suma de $1.600.000 mensuales.

Señaló la parte actora que aunque no tenía el original del contrato del contrato de arrendamiento que había suscrito con la codemandada centro comercial Terminal del Sur, entre ellas había existido dicha negociación sobre toda la zona común del edificio de dicha copropiedad la cual está ubicada en carrera 65 65 No. 8B-91 de Medellín, y que desde el inicio de la relación contractual los cánones de arrendamiento se incrementaron cada año.

Refirió que el día 1º de abril del 2002, arrendataria y arrendadora, realizaron una modificación al referido contrato de arrendamiento.

Señaló asimismo que ella subarrendaba los espacios que le habían sido entregados a otro número de personas, que junto con ella realizaban las denominadas ferias artesanales.

Afirmó que de los subarriendos de los espacios del centro comercial, obtenía en temporada alta que comprendía la semana santa, junio, julio, agosto y diciembre un ingreso promedio mensual de $7.400.000; y en la temporada baja, que correspondía las demás fechas, percibía mensualmente $4.500.000; y adicionalmente, la suma de $1.000.000 mensual, por la explotación de su propio toldo.

Relató que el día 22 de septiembre de 2008, acudió a una reunión con la administración del centro comercial, en la que le informaron que el Consejo de Administración de la Copropiedad había dispuesto buscar un inquilino diferente a los 15 tolderos para la plazoleta de local 324, por lo que procedió a mediados del mes de octubre del 2008, al retiro de dichos los toldos de la zona privada y común que le había sido entregada en arrendamiento por la parte accionada.

Afirmó que la parte demandada, no le canceló suma alguna por indemnización y compensación económica por el hecho de haber acreditado por varios años los espacios que le fueron entregados en arrendamiento. Y que además la parte accionada procedió a ejercitar la misma actividad comercial que ella tenía, aprovechándose de la acreditación comercial por ella realizada.

Notificada en debida forma la codemandada Terminal del Sur de Medellín P.H, procedió a contestar la demanda, y propuso las excepciones de mérito que denominó: *"La genérica o la que llegue aprobarse en este proceso", "inexistencia de causa para demandar":* Argumentando que toda vez que el contrato de arrendamiento de la plazoleta anexa al local 324 era con el señor Francisco Zapata Herrera y de un bien privado la copropiedad no tenía injerencia en dicho contrato, y que respecto de esta última sólo se firmaron unos contratos de arrendamientos de zonas comunes para ferias artesanales únicamente, donde la demandante renunció a pagos por concepto de Good Will y que además no se pactó exclusividad. *"Prescripción":* Indicando que en caso de llegar a probarse la existencia de contratos de arrendamiento de las zonas comunes de la terminal del sur para el año 2001 y el celebrado el 5 de febrero de 2002, ya éstos habían prescrito, puesto que habían pasado más de diez años desde su celebración. *"Falta de jurisdicción":* Señaló también que la audiencia de conciliación extrajudicial adolecía de nulidad insubsanable, ya que él codemandado Zapata Herrera no había asistido, y los hechos y pretensiones alegados en la conciliación eran totalmente diferentes a los expuestos en la demanda.

Por su parte del señor Francisco Zapata Herrera se notificó personalmente de la demanda pero guardó silencio al respecto, y ni otorgó poder a abogado para que lo representara.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos de validez y eficacia.

Se advierte que concurren en el proceso los llamados presupuestos procesales, indispensables para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, por lo que no se hace necesario realizar un pronunciamiento más extenso al respecto.

Se descarta, asimismo, la existencia de vicios en el trámite que configuren alguna de las causales de nulidad taxativamente consagradas en el art. 140 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 29 superior, en cuanto a la prueba obtenida con violación al debido proceso.

2. El problema jurídico

Corresponde a esta agencia judicial determinar si existieron los contratos de arrendamiento, que alega haber suscrito la señora Betancur López con la parte demandada, y si ésta última debe ser condenada a reconocer la sumas de dinero reclamadas como indemnización de los perjuicios alegados o si por el contrario deben acogerse las excepciones propuestas por la demandada y en consecuencia desestimar las pretensiones de la demanda.

Para tal efecto, y tomando como patrón obligatorio de referencia, la pretensión contenida en el libelo introductorio, se hace necesario referir a las generalidades de los contratos, los elementos esenciales al mismo, las partes y las notas características, así como a las particularidades del contrato de arrendamiento.

2.1. De las condiciones necesarias para la existencia y validez de los actos y negocios jurídicos.

En la doctrina se diferencian los requisitos necesarios para la existencia del acto jurídico y los requisitos de validez del mismo. Por su parte, el artículo 1502 del C. Civil indica que *"para que una persona se obligue con otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz; 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3) que recaiga sobre un objeto lícito; 4) que tenga una causa lícita".*

A pesar de que la norma en cita, enumera indiscriminadamente los requisitos de existencia y los de validez, dando así lugar a confusiones entre unos y otros, lo cierto es que doctrinaria y académicamente se ha realizado marcadamente la distinción, y conforme a ella se tiene que los requisitos de existencia son aquellas generalidades indispensables para la formación de los actos jurídicos, sin las cuales no puede predicarse su existencia, tales como la manifestación de voluntad, el consentimiento, el objeto y, en ciertos casos, la forma solemne.

La voluntad manifiesta y el consentimiento son la sustancia del acto, que debe estar encaminado a un objeto jurídico consistente en la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas que, en algunos casos excepcionales, conlleva la exigencia legal de que dicha voluntad sea manifestada en determinada forma para ser tenida como emitida; esto es, establece la obligación de observar ciertas solemnidades para el perfeccionamiento de tales actos.

En este sentido vale la pena aclarar que *"Otro tanto ocurre cuando determinado acto reúne las condiciones esenciales de todo acto jurídico, inclusive la forma solemne cuando la Ley la requiere, pero dicho acto carece de alguno de los elementos que también son esenciales según su especie, como lo son la cosa vendida y el precio en la compraventa, y sin los cuales este contrato no puede existir como tal"* [1] (arts. 1501, 1865 y 1870 del C. Civil.).

Ahora bien, no basta que el acto jurídico exista sino que éste debe además observar una serie de requisitos presupuestados para su validez, cuyo análisis, valga la aclaración, únicamente procederá tras encontrarse verificada la existencia del acto; estos son: la capacidad de las partes involucradas en el acto para actuar por sí mismas en el comercio jurídico; voluntad exenta de vicios como error, fuerza o dolo; causa real y licita; completitud de la forma solemne; que la economía del acto sea lícita (objeto lícito); y la ausencia de lesión enorme.

Un acto que no observe alguno de los requisitos recientemente enumerados puede ser absolutamente nulo o relativamente nulo, pero producirá efectos jurídicos mientras su nulidad no sea declarada judicialmente, existiendo incluso la posibilidad de sobrevivir, a pesar del vicio, si no es atacado dentro de los términos de prescripción de la acción.

En este punto resulta oportuno indicar que la ley prescribe tres clases de sanciones para garantizar los requisitos de existencia y de validez mencionados; la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

---

[1] OSPINA FERNANDEZ, Guillermo-OSPINA ACOSTA, Eduardo. "Teoría general de los actos o negocios jurídicos". 3ª Ed. Temis. Bogotá, 1987, pp. 86.

En cuanto a la primera, como ya se indicó la ausencia de alguno de los requisitos de existencia relacionados implicará que el acto no nacerá a la vida jurídica. También debe significarse que, además de los requisitos de existencia ya enumerados (manifestación de voluntad, objeto jurídico y solemnidad), cada acto en particular debe reunir ciertos elementos que son propios de su esencia particular, puesto que de ellos depende su formación concreta "*Constituyen lo mínimo que las partes deben declarar para precisar el interés que pretenden desarrollar jurídicamente y el sentido en que quieren hacerlo."*[2]

De conformidad con el artículo 1501 del C. Civil, son de la esencia de los contratos *"(...) aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente (...)".*

Cuando un acto jurídico cumple con todos los requisitos de existencia, genéricos y específicos, la ley lo reconocerá, en principio, como una manifestación de la voluntad privada jurídicamente eficaz. No obstante, la conservación de dicho reconocimiento depende de que el acto cumpla con los requisitos de validez ya estudiados pues, en caso contrario, el acto en cuestión es nulo y ha de estar sujeto a la privación de su eficacia mediante la respectiva declaratoria judicial de nulidad.

De la responsabilidad civil contractual

Se prevé en los artículos 1602 y 1603 del código civil, que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obligando no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella, norma que es aplicable a los contratos mercantiles, por la remisión expresa que a la normativa del Código Civil, realiza el artículo 822 del Código de Comercio.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria tácita para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

En tratándose de los contratos de naturaleza mercantil, el artículo 870 del C. de Co., consagra la acción resolutoria en estos términos: *"En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de*

[2] OSPINA FERNANDEZ, Guillermo-OSPINA ACOSTA, Óp. Cit, pp. 39.

perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios".

La citada norma, guarda relación con el artículo 1546 del Código Civil, en el cual, sin embargo, se hace referencia a la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar, como lo hace la norma del estatuto mercantil, cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios; diferencia que, en todo caso, no es sustancial por cuanto en materia civil los perjuicios compensatorios proceden por equivalencia cuando se demanda la resolución del contrato, dado que son los que reemplazan la prestación incumplida en tanto que los perjuicios moratorios proceden cuando se demanda el cumplimiento de la obligación pactada, puesto que ya el cumplimiento será extemporáneo, lo cual es presupuesto de la mora, y por ende los perjuicios moratorios, como su nombre lo indica, serán los que corresponden.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre las acciones de resolución o de cumplimiento en materia civil, constituyen argumentos de autoridad para apoyar la solución de asuntos en materia comercial, relacionados con la resolución o el cumplimiento de contratos, o también, **cuando simplemente se solicita la declaración del incumplimiento y el resarcimiento de los perjuicios que con ello se causaron.**

Ahora, para que pueda hablarse de responsabilidad civil contractual, deben concurrir tres presupuestos axiológicos, a saber:

a) Existencia de un contrato bilateral válido;
b) Incumplimiento total, parcial o defectuoso de las obligaciones que para el demandado generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; incumplimiento que según se ha venido sosteniendo modernamente debe ser de importancia y en relación con la obligación principal; y que con éste se haya causado un consecuencial daño al demandante;
c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Los citados presupuestos ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 1546 del Código Civil, **solo se confiere al contratante cumplido** o que se allanó a cumplir. Así se ha pronunciado la jurisprudencia cuando sostiene:

> *"3. Análogamente, el Tribunal, estuvo acertado, en torno a la legitimación exigible para incoar la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita al contratante cumplido o dispuesto al cumplimiento.*

"Justamente, el contrato, rectius, acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 Código de Comercio y 1495 Código Civil), obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (esentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privatta, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes.

"Más exactamente, en presencia de un contrato válido, "bilateral" o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido "a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor" (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01).

"Para ser más precisos, un contratante incumplido o renuente a cumplir, por regla general, ***carece de legitimación e interés para exigir el cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios frente a la parte cumplida o presta a su deber negocial,*** *y por ende, con interés para invocar la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpletis contractus, artículo 1609, Código Civil), y si bien "en atención a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en concordancia con el artículo 871 del Código de Comercio, mientras el contrato no se haya extinguido por las causas legales o por el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe" (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01), tampoco el contratante incumplido podrá*

exigir el simple cumplimiento sin resarcimiento de daños, mientras no cumpla o se allane a cumplir sus obligaciones"[3].

Ahora bien, respecto del arrendamiento de locales comerciales, el artículo 518 del Código de Comercio, establece "*El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

3. EL CASO CONCRETO

Teniendo claras tanto las pretensiones de la demandada como las excepciones formuladas por la codemandada Centro Comercial Terminal del Sur P.H, además se tendrá en cuenta la ausencia del codemandado Francisco se procederá a realizar el análisis sobre el asunto propuesto.

De cara al material probatorio adosado al expediente, se tiene que la señora Luz Marina Betancur López, celebró varios contratos de arrendamiento con el Centro Comercial Terminal del Sur sobre una zona común del edificio, ubicado específicamente en el primer y segundo nivel y con el objetivo de realizar una feria artesanal.

En efecto, obra dentro del expediente el contrato celebrado 5 de febrero de 2002, en cuya clausula tercera se estableció:

"*DURACIÓN: el termino de vigencia de este contrato será de:*
-5 días contados a partir del día 28 de febrero al 3 de marzo del año 2002 entre las 8:00 am y las 20:00 p.m tarifa $9.000 c/u.
-10 días contados a partir del 22 al 31 de marzo del año 2002 entre las 8:00 a.m y las 20:00 p.m tarifas según como se relaciona a continuación
-4 días contados entre el 18 al 21 de abril tarifa $9.000 c/u.
-10 días contados entre el 13 y el 23 de junio. Tarifa $11.000 c/u.

[3] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACIÓN CIVIL. Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

-4 días contados entre el 18 y el 21 de julio. Tarifa $9.000 c/u.
-10 días contados entre el 2 y el 11 de agosto de 2002. Tarifa $12.000 c/u" (fls. 132-135 cd. ppal.).

Contrato que fue modificado mediante otro sí firmado el 2 de abril de 2002 en el que se modificó la cláusula tercera respecto a las tarifas establecidas y la décimo primera al adicionar la exoneración de responsabilidad del arrendador por años o perdidas de la mercancía ya que cada artesano debería contar un seguro que amparara estas eventualidades.

También, se encuentra el contrato firmado el 12 de septiembre de 2002, en el que se pactó el arriendo de la misma zona pero para el término de 4 días contados entre el 12 al 15 de diciembre de 2002, con una tarifa de $12.000 diarios por cada toldo (fls. 136-139 cd. ppal.).

Así mismo, fueron aportado por la codemandada, dos contratos sin suscribir por las partes, en el que se evidencia el mismo objeto a desarrollar, esto es, la feria artesanal, con vigencia del 2 al 7 de agosto de 2007, pero cambiando el lugar donde se llevaría a cabo la misma, del primero al segundo piso (fl. 27 a 29cd. 3).

Por otra parte allegó la parte demandante, el contrato de "arrendamiento comercial" suscrito por ella con el codemandado Francisco Antonio Zapata Herrera el 20 de octubre de 2008 , mediante el cual se concedía el uso y goce de: *"plazoleta anexa al local 324, situado en el segundo nivel del a edificación principal de la Terminal del Sur de Medellín (…)"*, estableciéndose como termino de duración del contrato, el de un año, indicándose en la cláusula tercera que: *"si al vencimiento de este plazo ninguna de las partes ha manifestado la intención de darlo por terminado se entenderá renovado por periodo de 12 meses",* cuyo término pactado fue entre el 1 de noviembre de 2008 y el 31 de octubre de 2009.

De lo anterior se desprende entonces la existencia de varios contratos suscritos por la accionante con los accionados, pues en cada uno de ellos se encuentran claramente establecidos los elementos necesarios para nacer a la vida jurídica, así como también, se evidencia en ellos los requisitos de validez, pues fueron celebrados por personas plenamente capaces, cuya causa y objeto son indiscutiblemente lícitos.

Ahora, en los documentos anteriores también se puede verificar que no es cierto como se afirmó en la demanda, que la señora Luz Marina Betancur hubiese suscrito un único contrato de arrendamiento con el Centro Comercial Terminal del Sur, pues como quedó acreditado, la demandante realizó varios contratos con el centro comercial por cortos periodos de tiempo, en los cuales adelantaba la feria artesanal, y con fecha determinada de inicio y vencimiento de los mismos, duración que al estar pactada expresamente por los contratantes, conllevaba

a que la finalización se diera en razón del pacto bilateral de éstos. Y no por la sola voluntad de la arrendadora como se manifestó en la demanda.

Luego, la afirmación realizada por la parte actora de haber suscrito un único contrato de arrendamiento con la propiedad horizontal en enero de 2001, contenida en los hechos décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo y que el 22 septiembre de 2008, le fue informado por parte del representante legal del Centro Comercial Terminal del Sur P.H el retiro de los toldos de la zona privada y común que le había sido entregada en arrendamiento por parte de la accionada, ello debido a la decisión que se había tomado en reunión del consejo de administración llevada a cabo el día 16 de septiembre de 2008, por lo que es evidente la confusión que se presenta al respecto, ya que los contratos con la copropiedad son de las zonas comunes y el espacio tratado en la reunión para el desalojo de los toldos fue la plazoleta anexa al local 324, es decir, el bien privado perteneciente al señor Zapata Herrera, pero con el agravante que para esa fecha ni siquiera se había firmado el contrato del que hace referencia la demandante como incumplido.

No obstante, advierte el Despacho, que el hecho antes descrito no pudo haber terminado las relaciones contractuales de la señora Luz Marina con el Centro Comercial Terminal del Sur, como quiera que entre ambos contratantes, se celebraron varios contratos de arrendamiento donde los contratantes de consuno establecieron las fechas de vencimiento, por lo tanto una vez llegaba la data asignada obviamente el contrato finalizaba y no por decisión de la copropiedad codemandada sino en el virtud del pacto previamente establecido. Además, los referidos contratos no se celebraron en las fechas en que supuestamente se dispuso el retiro de los toldos, y por tanto, el incumplimiento que en la demanda se endilga a la codemandada Terminal del Sur, no se encontró acreditado. Tampoco es cierto conforme a las pruebas recopiladas en el plenario la existencia de un único contrato que se hubiere renovado automáticamente, ni que en el mismo se haya pactado una clausula de exclusividad de la activada realizada. Igualmente, quedó probado que la actividad desarrollada por la demandante denominada ferias artesanales no hacía de manera permanente, pues las mismas solo se hacían en las apocas previamente establecidas en los contratos que ésta suscribió con la propiedad horizontal demandada, y en los que asimismo se evidencia la renuncia que realizó la arrendataria a exigir suma alguna por el Good Will, que se pide en la demanda.

Y es que si bien el artículo 518 del Código de Comercio, establece en favor del arrendatario-comerciante, el derecho a la renovación de contrato de arrendamiento, la citada norma también es clara en indicar que a dicha prerrogativa habrá lugar, siempre y cuando el arrendatario lleve no menos de dos años consecutivos ocupando el inmueble, luego, la señora Luz Marina ni siquiera estuvo por más de dos meses ocupando las instalaciones del centro comercial en virtud de alguno de los contratos, pues se itera, estos solo se realizaban por

cortos periodos mientras se realizaban las ferias artesanales, lo que de suyo da al traste con la continuidad que indica la disposición normativa en cita.

Sobre la temporalidad con que se hacían las ferias artesanales, el señor Oscar Guillermo Correa Marín, testigo de la parte demandante, y quien participaba en la feria con Luz Marina, señaló: *"podía haber una feria por ahí cada mes, y se hacían en fechas especiales y había una feria en diciembre que duraba 40 días o podía durar más, y las otras ferias eran de fines de semana y así, como le dije, fechas especiales"* (fl. 1 inv. cd. 3); asimismo, lo indicó la señora Liliana María Araque Muños, quien igualmente participaba en las ferias con la demandante, indicó: *"(…).y eran cuatro días que nosotros íbamos, de jueves a domingo cada mes y ya. Los diciembres era todo el ms completo y en semana santa era como toda la semana completa y eran como diez días y en feria de flores también nos dejaban toda la semana completa y a veces se extendía que nos podíamos quedaron otros cinco días mas, porque allá nos iba muy bien"* (fl. 4 cd. 3).

Refiriéndose ambos testigos, a que dichos eventos ocurrieron hace aproximadamente 13 o 14 años, por lo que siendo dichas declaraciones del año 2014, las ferias en que participaron con la señora Luz María, ocurrieron aproximadamente en el 2000 ó 2001, lo que coincide con las fechas de los contratos suscritos con el Centro Comercial Terminal del Sur, y que fueron analizados anteriormente. Igualmente, los declarantes afirmaron que el contrato le fue terminado a la demandante por parte de la copropiedad, y que no volvieron a realizar allí las ferias, lo cual también guarda plena coincidencia con la corta temporalidad con la que se suscribían los contratos y el hecho de que la demandante no tenía derecho de renovación.

Sobre la realización de las ferias y los contratos que se suscribían con la señora Luz Marina, también declararon los señores Beatriz Elena Velásquez y Jorge Iván Gonzales Quintero, indicando la primera, que fue administradora de la copropiedad desde 1994 al 2008, que en los centros comerciales se hacen este tipo de eventos, y que en el marco de las ferias ,contactó a la señora luz marina, con quien contrataron en el 2001 ó 2002, pero que, no se pudo continuar los contratos sucesivos, pues la demandante incumplió el contrato al llevar otros productos que eran competencia para los comerciantes instalados en los locales del centro comercial, y además, en una temporada de diciembre en la cual se cumplía el contrato, no quiso entregar las zonas comunes para dar por terminado el contrato, lo cual le produjo graves problema a la copropiedad (fl. 236 inv. y 237 cd. ppal.), afirmación esta última que coincide con lo consignado en la carta visible a folio 148 del cuaderno principal, que data del 17 de diciembre de 2002, pues se solicita a la demandante que levante los toldos para ese mismo días; sin embargo, como no lo hicieron, lo cual también coincide con la carta visible a folio 150 del cuaderno principal donde después de un acuerdo los toldos se levantarían el 20 de diciembre, cuando conforme a los contratos adosados al plenario, para esta fecha no se encontraba ningún contrato vigente con la actora; el segundo de los declarantes indicado,

afirmó que: *"esos contratos no excedían usualmente los quince días, y se hacían en temporadas de bajas ventas con el fin de llevar personas o tráfico a la terminal"* (fl. 240 d. ppal).

Por lo tanto, no se logró probar el incumplimiento contractual frente al Centro Comercial Terminal del Sur, pues como quedó visto, los acuerdos de voluntades suscritos con la demandante, fueron terminados en virtud de la cláusula insertada en cada uno de ellos, en la cual se establecía de manera certera que una de las causales de terminación del mismo era el vencimiento del plazo estipulado, sin que en los mismos se hubiese pactado prórroga automática alguna, lo que tampoco ocurrió, pues al finalizarse cada feria, los artesanos se marchaban junto con la señora deprecante, esperando el próximo contrato, sin que por ello se pueda endilgar responsabilidad alguna a la demandada, pues estaba en libertad de contratar con otro grupo o asociación de artesanos, la realización de las ferias, lo que conlleva a que tampoco haya lugar al pago de indemnización alguna.

Ahora, en lo relacionado con el presunto incumplimiento endilgado en la demandada frente al contrato suscrito con el señor Francisco Zapata Herrera, teniendo en cuenta que tal y como se indicó en precedencia, dicho contrato nació a la vida jurídica y es plenamente válido.

Conforme se afirmó en la demandada el incumplimiento consistió en que producto de una reunión llevada a cabo por el consejo de administración el día 16 de septiembre de 2008, el representante legal de la copropiedad le informó a ella y al señor Zapata Herrera, que el propietario debía buscar un inquilino diferente a los 15 tolderos para la plazoleta del local 324, por lo que, notificados el día 22 de septiembre de 2008 de la decisión tomada, la señora Luz Marina procedió en el mes de octubre de 2008 al retiro de los toldos de la zona privada.

Al respecto, es cierto que el 16 de septiembre de 2008 se llevó a cabo una reunión realizada por el Consejo de Administración de la Terminal del Sur P.H, conforme se evidencia en el acta 151 visible a folios 54 a 62 del cuaderno tres. También es cierto que en esta se tomó la determinación de exigirle al señor Francisco Zapata, retirar los toldos (fl. 60 cd. 3). Así mismo, se suscribió por el administrador de la copropiedad, el propietario del bien privado y la señora Luz Marina Betancur, un "acta de compromiso", en la cual el señor Zapata Herrera se comprometió a no ir en contra de los planteamientos del consejo de administración y la señora Luz Marina, pidió un tiempo prudencial para retirar los toldos, ya que se había comprometido con cada uno de los 15 artesanos a sostenerlos un año en el centro comercial, sin embargo, al finalizar la reunión, se propuso el 31 de octubre de 2008, como plazo máximo para retirar los toldos (fl. 22 cd. ppal).

Ahora bien, contrario al compromiso adquirido y posterior a este, entre la señora Luz Marina y el señor Francisco Zapata, se celebró un contrato de arrendamiento sobre la plazoleta anexa

al local 324, el día 20 de octubre de 2008, el cual tendría vigencia desde el 1 de noviembre de 2008 hasta el 31 de octubre de 2009, por un periodo de duración de un año, renovado por un plazo igual, si al momento del vencimiento ninguna de las partes manifestaba su intención de darlo por terminado (fl. 17 cd. ppal.).

Por lo tanto, mal podría haber sido la reunión celebrada ya mencionada, la que ocasionara la terminación unilateral del contrato, pues precisamente la convención que la demandante afirma en la demanda haber celebrado con el señor Zapata Herrera, fue realizada con posterioridad a estas reuniones, lo que contrario a un incumplimiento por parte del codemandado, demuestra un ánimo de continuar con la relación contractual de una manera más formal e inclusive suscribiendo el contrato por el término de un año.

Y es que si bien es cierto en esas reuniones se acordó que la señora Luz Marina no continuaría con los toldos en la plazoleta contigua al local 324, la actitud del arrendador demostró una rebeldía frente a ello, suscribiendo posteriormente contrato de arrendamiento ahora no verbal sino escrito, con la demandante, por lo que se reitera la existencia del ánimo de continuar con la relación contractual.

Aunado a lo anterior, la misma actora aportó carta fechada del 12 de noviembre de 2008 (fl. 24 cd. ppal.) dirigida al administrador de la copropiedad, en la cual solicita la aprobación del administrador para ubicar los toldos de las artesanías en el local del segundo piso propiedad del señor francisco zapata, y en la respuesta dada el 14 del mismo mes y año, el administrador general le dice que: *"todos los temas relacionados con la ocupación y arrendamiento de la plazoleta del local 324 deben ser gestionados y definidos directamente con el propietario Francisco Zapata. La administración no se opone a que algún operador de toldos, entre ellos usted, pueda llegar a un acuerdo con el propietario Francisco Zapata para arrendar la zona anexa al local 324, pero le advertimos que es nuestro deber y obligación de acuerdo con el reglamento de la copropiedad, velar porque la imagen, la estética, los estándares de calidad y los productos que se comercialicen sean afines con los parámetros y requisitos exigidos…"*, sin que se dijera en dicha misiva, que debía retirar de forma inmediata los toldos (fl. 25 cd. ppal.)

Además, llama la atención del Despacho que en el libelo introductorio la demandante no endilga ningún actuar transgresor del acuerdo contractual con el demandante Francisco Zapata, pues en todo su escrito hace alusión a que el consejo tomó la decisión de retirar los toldos, pero nada se dice sobre su arrendador, a quien también demandada, no atribuyendo a este ningún incumplimiento, asunto que cuanto menos debía estar claramente afirmado en la demandada.

Y es que aun en caso de interpretar la demanda en el sentido de entender que el actuar transgresor del acuerdo contractual por parte del codemandado fue la terminación unilateral del contrato por virtud de la reunión del consejo de administración llevada a cabo el 16 de septiembre, realmente ello no fue así, pues se itera, con posterioridad a dicha reunión, se celebró un nuevo contrato de arrendamiento con la demandante dejando sin piso jurídico el acuerdo verbal que regía hasta la fecha.

Se desconoce entonces cual fue la causa de la terminación del contrato suscrito el 20 de octubre de 2008 entre la demandante y el señor Francisco Antonio Zapata Herrera, pues nada de esto se dice en el libelo y tampoco se evidencia del material probatorio, lo cual permite pensar a esta judicatura, que fue el vencimiento del plazo pactado.

Por lo visto, tampoco habrá de prosperar la acción de responsabilidad contractual, incoada contra el señor Francisco Zapata, pues se logró acreditar, que este fue un contratante cumplido, asunto que ni siquiera fue desconocido en el libelo introductorio.

Por último, con relación a la pretensión décimo primera, en la que se solicita condenar al centro comercial al pago de "*reconocimiento comercial y de acreditación de los espacios o zonas comunes que le fueron arrendadas a mi representada (…)",* es preciso decir, que igualmente habrá de negarse, como quiera que no probó la parte demandante, que fue ésta quien en efecto acreditó dichos espacios con las ferias de artesanías, pues si bien la actora aportó unos volantes con los cuales se promocionaban dichos eventos (fl. 16 cd. ppal), no se desconoce que los mismos permitían más flujo de público en el Centro Comercial, también es cierto que la demandante no fue la única con quien el centro comercial promocionaba y llevaba a cabo las ferias artesanales.

Con el plenario se aportaron contratos suscritos por otras asociaciones de artesanos, con el objeto de llevar a cabo las ferias, entre los años 2006, 2007, 2008 y 2009 (fls. 38-40, 48-50, 45-47, 51-53 y 34-37 cd. 3); y respecto años anteriores, la señora Beatriz Elena Velázquez Ortega, quien como se dijo anteriormente, fue administradora de la copropiedad demandada entre los años 1995 al 2008, en su declaración, frente a la pregunta de si dentro del periodo de su administración el contrato con la señora Luz Marina de celebrar ferias artesanales fue exclusivo, señaló: *"realmente la política de mi administración era hacer eventos permanentes y había que darle participación a las diferente asociaciones y promotores y operadores de eventos; pues también hicimos telegangas, que recuerdo que también llevaron muchos artesanos y en feria de flores llevamos otras asociaciones para que en el marco del festival de bandas estuviera la muestra artesanal de Antioquia…"*.

También señaló que: *"Los centros comerciales hacemos eventos y tenemos como política hacer eventos que le traigan proyección a la comunidad y proyección social, entre ellos*

apoyar al artesano. Anteriormente yo fui promotora turística de la Oficina de Fomento y Turismo de la Alcaldía de Medellín y celebrábamos en Mercado de San Alejo, teníamos contacto con los artesanos (…) y fue así como contactamos a unos artesanos del Mercado de San Alejo, y en esas apareció Luz Marina, quien nos informó que tenía una asociación y que ella coordinaba un grupo de artesanos (…) " (fl. 12 inv. cd. 3), y más adelante, indicó: *"(…) cuando se me presentó la oportunidad de ser gerente de la Terminal del Norte, del Centro Nacional de Confección y Moda y de la Terminal de Sur, vi como una excelente oportunidad de mi experiencia traer los artesanos al Conjunto Comercial para hacer más atractiva la compra y para generar proyección a los artesanos que siempre esperan quien los albergue para poder comercializar sus productos".*

Por lo tanto, no logró probar la demandante, como era de su cargo, que fue ella quien con la feria de artesanos, hubiese acreditado o le haya dado mayor valor al centro comercial, pues según las declaraciones de quien para la época del 2001 era la administradora de la propiedad horizontal, era ella quien llevó la idea de las ferias de artesanías, y contrataba con varios grupos de artesanos la realización de la misma. Asunto que también afirmó el testigo Jorge Iván Gonzales Quintero, quien indicó que se celebraron contratos con otros operadores diferentes a la demandante lo cual se encuentra corroborado con los contratos a que se hizo alusión líneas atrás (fl. 15 inv. cd. 3).

Por último no obstante que la solicitud de perjuicios quedó sin sustento jurídico al ser negadas las pretensiones derivadas del incumplimiento contractual aquí invocado, es preciso resolver la objeción al dictamen pericial para lo cual se tiene que según fue examinado, la valoración que del intangible mercantil que realizó el perito Jorge Darío Gonzales Bolívar, se hizo fundamentada en suposiciones, como que la demandante operaba el en el centro comercial desde el año 2001 hasta el 2009 de manera ininterrumpida, y que la clientela era de ella, sin tener en cuenta que también se había contratado con otros artesanos y cooperativas, además de no haber tenido en cuenta otros elementos probatorios como los contratos antes señalados y las declaraciones de los testigos a los que ya se hizo alusión.

Por si fuera poco, advierte el Despacho que el perito al realizar la liquidación del daño emergente, tuvo en cuenta documentación que no habían sido aportada al plenario para la contradicción de la contraparte (fls. 207, 246, 249-251 cd. ppal.) y por tanto, no podía ser objeto de valoración de su experticia. Igualmente, para establecer el lucro cesante, indicó que la *"información en especial sobre los ingresos generados por ventas operativas generadas por la parte demandante, además del alquiler de los toldos localizados en el lugar o área común citada que fue administrada por esta…"* (fl. 208 cd. ppal.), más no especifica de donde obtuvo esa información, si de los libros de comercio o asientos contables de la empresa, documentos que en todo caso, también tendrían que obrar dentro del plenario, para la contradicción de los mismos, pero que ni siquiera existen tal y como lo confirmó la

contadora Bertha Inés Betancur López, auxiliar de la justicia, quien estableció y sustentó que sí existió error en el primer dictamen. Ya que en su momento quien lo realizó llegó a conclusiones basadas en afirmaciones que no fueron acreditadas dentro del plenario, como que la accionante posicionó la feria de artesanías, y consecuencialmente sería acreedora de dichas indemnizaciones.

Por lo tanto, como se logró practicar la prueba pericial decretada dentro de la objeción grave formulada por la codemandada Centro Comercial Terminal del Sur, para este estrado judicial según lo expuesto en el segundo dictamen pericial, quedan más que evidentes los errores en que incurrió el primer auxiliar de la justicia, y por tanto, habrá prosperar la objeción al dictamen pericial propuesto, debido a que no existían elementos que sirvieran de base para la valoración de los perjuicios por él realizada.

En conclusión, basados en que no logró acreditar la responsabilidad civil contractual en cabeza de los demandados, habrá negarse en su totalidad las pretensiones de la demanda, no siendo necesario abordar el estudio de las excepciones de mérito propuestas.

Acorde con la decisión que se acaba de anunciar, habrá de imponerse a la demandante el pago de las costas a favor de los demandados, las cuales se liquidarán por la Secretaría, incluyéndose las agencias en derecho que se fijarán en esta providencia.

Por lo expuesto y sin que sean necesarias consideraciones adicionales, el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda conforme fue expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR prospera la objeción por error grave formulada contra el dictamen pericial allegado a este proceso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante y a favor de los demandados en la suma que sea liquidada por la secretaría, en la cual se incluirán por concepto de agencias en derecho la suma de cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HUMBERTO IBARRA

JUEZ