

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, Septiembre Cinco (05) de Dos mil Veintitrés (2023).-

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: DRA. CARMİÑA GONZÁLEZ ORTIZ.-**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el Dr. JULIO RIBÓN ORTIZ, quien actúa en nombre propio como demandante inicial y demandado en reconvencción, contra la sentencia de fecha 27 de octubre de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso ORDINARIO de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL – por incumplimiento de Contrato de Arrendamiento, instaurado por los señores JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTÍNEZ, JAIME EUSTOQUIO ANGULO GONZÁLEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, contra el señor JOSÉ VILLACOB MOLINA.-

**A N T E C E D E N T E S**

Los señores JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTÍNEZ, JAIME EUSTOQUIO ANGULO GONZÁLEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, contra el señor JOSÉ VILLACOB MOLINA, para que previo el trámite del proceso ordinario se hagan las siguientes declaraciones, luego de la reforma de la demanda:

1.- Que se declare civilmente responsable al demandado JOSE VILLACOB MOLINA por el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Arrendamiento del bien inmueble de esquina demarcado con los números 37-36 de la carrera 38, locales 1, 2, 3 y calle 38 No. 38 — 02, más un apartamento en la 2ª planta, sector Centro de esta ciudad, de fecha Diciembre 1º del año 2009 y suscrito por las partes aquí en litigio, el 30 de Octubre del 2009.-

2.- Que se condene al demandado a cancelar las siguientes sumas:

- A título de reembolso, el costo de las reparaciones indispensables (\$74.010.000), con sus respectivos derechos accesorios o frutos a partir de octubre de 2009, tasándose dichos intereses a los corrientes vigentes a la fecha de condena.
- Condénese al demandado, al pago de las suma de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$19.800.000), como cumplimiento a la cláusula Décimo Octava del criticado e impugnado contrato.
- Ordénese el reconocimiento al pago por vía de condena a disfavor del demandado, la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS. \$105.000.000”, por concepto de daño emergente, tal como se establece en el numeral 15 de la presente demanda.
- Como lucro cesante, condénese al demandado al pago de la suma de: TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$378.000.000) y los que se causaren hasta que se materialice el pago.

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

Nota: La pretensión económica a la fecha de presentación de la presente demanda, asciende a la suma de: QUINIENTOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$502.800.000) y los frutos respectivos de cada rubro.

4. Que se condene al demandado al pago de costas, agencias en derecho e indemnización por perjuicios causados a mis representados.-

Las anteriores pretensiones se hacen con base en los siguientes hechos que así se sintetizan:

1.- Para inicio del mes de octubre del año 2009, el señor JULIO RIBON ORTIZ, por vez primera, estuvo frente al demandado señor JOSE VILLACOB MOLINA, el primero interesado en tomar en arriendo un deshabitado bien inmueble con aspecto de abandono, de esquina demarcado con los números 37-36 de la carrera 38, locales 1, 2, 3 y calle 38 No. 38 — 02, más un apartamento en la 2ª planta, sector Centro de éste Distrito y el segundo en calidad de supuesto propietario de los mismos; interesado en darle en arriendo al primero, proyectando entre sí el correspondiente contrato a una expectativa en cuanto a fecha de inicio, octubre 30 de 2009.-

2.- El referido edificio, más que deshabitado, su apariencia era de abandono, lo cual reitero, de aspecto vetusto, ruinoso hechos notorios a la vista de los que a diario transitan por el sector; siendo el grave estado arquitectónico del mismo, la gran causa por la cual no fue posible la expectativa contractual de octubre 30 de 2009, por el grave deterioro de la vetusta y ruinoso mole.-

3.- Solo para la fecha diciembre 1º de 2009, fue posible suscribir contrato de arrendamiento entre las partes aquí en mención; más no fue posible entrar a desarrollar la actividad comercial lícita de PANADERIA, REPOSTERIA, DULCERIA, ETC. por Parte del ya arrendatario señor RIBON ORTIZ, simple y llanamente porque una vez más el arrendador incumplía sus obligaciones, esta vez la causa era que el vetusto bien no poseía acometidas internas, por ende mucho menos servicios públicos domiciliarios, lo cual fue posible por gestión e inversión económica de su patrocinado ante las empresas respectivas; muy a pesar de corresponder por ley esta carga al arrendador excepto el apartamento de la 2ª planta del bien inmueble que aún se encuentra sin servicios de energía eléctrica; siendo éste capítulo, una de las tantas " dolosas premeditaciones, como también lo fue, la exigencia a su co-representado de 04 arrendatarios más, so pena de no haber contrato; fue así como el señor JULIO RIBON ORTIZ, haciendo uso de su reconocida investidura de buen comerciante, honorable, honesto, se le facilitó encontrar en los señores FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO ANGULO GONZALEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, esa: pretendida pre disposición por parte de los mismos a prestarse a colaborar como ARRENDATARIOS; los cuales de hecho son parte contractual como tal. Contrario a la exigencia del temerario arrendador este no hizo énfasis en el contrato, de su condición de copropietario del bien inmueble en arriendo, mucho menos presentó el mandato dado por los restantes copropietarios del mismo; hoy

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

estarían vinculados y obligados a las responsabilidades de ley. Situación de la que ha sido enterado el perjudicado y ofendido señor RIBON ORTIZ, es en esta etapa POS CONTRACTUAL en que afronta las múltiples controversias jurídicas con el temerario arrendador.-

4.- Basta leer e interpretar el impugnado contrato para considerarlo "LEONINO",: encontrando en su texto la inexistencia de cláusula alguna que exija del arrendador obligaciones, por el simple hecho de ser parte contractual y ciñéndonos a la definición de obligación y respecto al contrato, artículo 1495 y 1496 del C.C., cuya normatividad clasifica tanto las obligaciones de los arrendatarios como también la de los arrendadores en término general; aclarando que éste capítulo, es solo el comienzo, si se tiene en cuenta que pretende iniciar esta demanda por la LEVISIDAD del problema, para concluir en la LESIVIDAD.-

5.- Se plasma procesalmente el real estado del bien inmueble en que fue recibido por su representado, a través de (20) fotografías cuya depreciada vida supera los 86 años de existencia, lo que denota el grado de abandono, vetusto y ruinoso del mismo sin atractivo alguno en su aspecto estructural con su memoria histórica alterada por el propio copropietario, siendo la única causa que sedujo al arrendatario señor JULIO RIBON ORTIZ, el sitio o punto de ubicación del mismo; (Calle 38 carrera 38 esquina) más la falsa promesa del hoy demandado el temerario arrendador señor JOSE VILLACOB MOLINA de repararle, adecuarle y mantenerle lo que por ley le correspondía al mismo. Hoy debe decir que el ofendido señor JULIO RIBON ORTIZ, neófito en asuntos contractuales y desconocedor del aspecto consuetudinario en nuestro Distrito de Barranquilla en materia de este tipo de contratos; ya que su actividad comercial (PANADERIA - REPOSTERIA - DULCERÍA) siempre la ha desarrollado parte en España como también en el Distrito de Cartagena donde por ende se manejan costumbres diferentes vs JOSE VILLACOB MOLINA; especialista no sé si empírico o académico en bienes raíces, rentas, etc., etc., le midió el pulso de inexperto a su representado de acuerdo a lo manifestado 'por el mismo y lo encantado que este estuvo de la esquina, en la etapa preliminar del contrato, sirvió para que el demandado empezara por proponerle lo siguiente: "Señor Julio las reparaciones, mantenimiento y adecuaciones que haya que hacerle al bien inmueble; serán sufragadas por los arrendatarios; con mi consentimiento y bajo la conducción del arquitecto de mi confianza, que es quien ya conoce el bien". (Cambió las reglas del juego y las cargas y obligaciones de arrendador, se las cargó a uno de los arrendatarios).-

6.- Bajo esas inequitativas y dolosas reglas de juego impuestas por el arrendador y con ausencia total del principio de Buena Fe que rige en este tipo de convención o contrato, el demandado señor JOSE VILLACOB MOLINA, para el mes de octubre del año 2009, le presentó personalmente a su representado señor JULIO RIBON ORTIZ, al Doctor SOFANOR VASQUEZ VASQUEZ, como el único arquitecto de su confianza que se encargaría de sacar adelante los trabajos a ejecutar en el fatigado y depreciado bien inmueble; profesional éste que sin vacilación alguna, le presentó al señor RIBON ORTIZ, una cotización por un valor de SETENTA Y CUATRO MILLONES DIEZ MIL PESOS (\$74.010.000). Se hace claridad que para la

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

fecha en mención "OCTUBRE DE 2009" con gran antelación el demandado, ya había aumentado el debilitamiento y fatiga del depreciado edificio, cuando éste derribó uno de los pocos muros de carga - del inmueble y para colmo lo sobrecargó con la fundición de una losa o plancha de aproximadamente 15 metros cuadrados, cuyo desmedido propósito, era tener un mayor espacio que explotar comercialmente por vía del arriendo, alterando así la memoria histórica del mismo y abusando de su vieja estructura; siendo éste el punto neurálgico que convirtió a dicho bien, en inservible para el propósito contratado por sus representados; cuya experticia fue diagnosticada legalmente por la OFICINA DE PREVENCIÓN, ATENCIÓN DE EMERGENCIAS Y DESASTRES (OPAED), la cual se anexa.-

7.- Los SETENTA Y CUATRO MILLONES DIEZ MIL PESOS (\$74.010.000.00), se destinaron a invertirlos en su totalidad a la recuperación del bien, que por ley taxativamente corresponden ineludiblemente al arrendador debido al estado anacrónico del mismo; lo cual se corrobora, anexando copia auténtica de los detalles de cotización que en su momento presentó el plurimencionado arquitecto de confianza del temerario arrendador, resuelto "el dinero (\$74.010.000) el Doctor: SOFANOR VASQUEZ. VASQUEZ, armó su propio cuadrilla encabezada por su maestro de obra, señor: RICARDO CADENA LOPEZ y demás técnicos en los oficios de albañilería, electricidad, enchape, etc., etc., y siendo estos en promedio unos 08 en total; todos subordinados al arquitecto, cuyas obras fueron inspeccionadas, orientadas, dirigidas día a día, por el copropietario del bien señor: JOSE VILLACOB MOLINA, tal como lo sostienen el arquitecto y su maestro de obra en prueba extra juicio emanada el día 22 y 27 de septiembre de 2011, por la Notaría Doce del Circulo Notarial de Barranquilla.-

8.- Como aspecto relevante, valga preguntarse de donde salió el dinero — (\$74.010.000), invertido en la recuperación o rehabilitación del inmueble; cuya inversión corresponde por ley a los arrendadores y -por circunstancias dolosas, el aquí demandado, señor: JOSE VILLACOB MOLINA, logró persuadir al coarrendatario y demandante: JULIO RIBON ORTIZ, para que cancelara la totalidad anunciada; como quiera que su representado no manejaba en sus ahorros dicha - suma; el demandado y conocido señor: JOSE VILLACOB MOLINA, le ofrece onerosamente en calidad de préstamo la faltante suma de \$60.000.000 para que se invirtieran rehabilitando sus propios bienes inmuebles; pide una garantía real, gravando con hipoteca abierta, el inmueble ubicado en la calle 6ª, Casa 7, Transversal 80B del Barrio El Recreo 'del Distrito de Cartagena, más una letra de cambio por la misma obligación (2 garantías por un injusto crédito) Como quiera que hasta junio 17 de 2010 fue posible mantener abierto el establecimiento de comercio de denominado REBOPAN RIBOEXPRESS, por orden de la oficina OPAED y aclarando qué entre marzo y parte de junio de referido año, se mantuvo abierto, más no al servicio del público, ya que el agrietamiento de paredes, hundimiento de pisos y pandeamiento de losa; el afectado o arrendatario se vio obligado, a paralizar la producción; desocupar el bien y poner a conocimiento del demandado señor: JOSE VILLACOB MOLINA, por tener este como domicilio permanente, ubicado en la calle 38 No. 38 10 contiguo al ocupado por el señor JULIO RIBON ORTIZ. Se anexa copia autentica de la escritura N° 1065 de abril 29 de 2010 que garantizó y provocó la venta a un precio irrisorio del "inmueble de

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

propiedad del señor RIBON ORTIZ, por haberse hecho efectiva la hipoteca por parte del aquí demandando).-

9.- Luego de múltiples aplazamientos por causa del incumplimiento en la entrega del bien inmueble; lográndose suscribir el contrato el día 1º de diciembre de 2009 como fecha de inicio, hoy con la contundencia de rigor manifiesta; su representado que en la fecha de referencia contractual, tampoco fue posible iniciar ya que para la misma no existían las acometidas eléctricas internas, simple y llanamente por que los bienes inmuebles no poseían servicios públicos domiciliarios, propio de su abandono, cuya gestión y gastos también corresponden al arrendador, más sin embargo fue el coarrendatario JULIO RIBON QRTIZ, quien gestionó y asumió costos de estos, excepto el apartamento de la 2ª planta que aún se encuentra sin servicio. (Dic. 19 de 2009, inició contrato realmente por ausencia de servicios públicos domiciliarios).-

10.- Tan crítica era la estructura de la vetusta mole; que ya estando paralizada la actividad comercial del ofendido señor JULIO RIBON ORTIZ, el día 10 de 2010, solicitó una experticia técnica ante la OFICINA DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS Y DESASTRES (OPAED), la cual se llevó a cabo por la entidad, el día 17 de junio de 2010; ordenando IPSO-FACTO el cierre definitivo del establecimiento y las urgentes recomendaciones al titular del bien; quien para ese día de visita llevada a cabo por la autoridad Distrital, este copropietario intencionalmente evadió la misma, solo por no convenirle, rehusándose y evadiendo a toda costa el recibimiento formal de los bienes arrendados; mucho menos acatar las urgentes recomendaciones técnicas de la oficina de OPAEÚD. Contrario a lo anterior, el señor: JOSE VILLACOB MOLINA, ha sido supremamente diligente, al momento de quebrantar los sagrados derechos del grupo de demandantes y coarrendatarios, afectados señor: JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO ANGULO GONZALEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, contra quienes inició acción ejecutiva cursante ante el Juez (1º) Civil Municipal de Barranquilla, radicación No. 561-2010; cuyas pretensiones hoy trascienden los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y proceso restitutorio por parte del mismo, según proceso N° 032 de 2010, el cual cursa en el Juzgado (20) Civil Municipal de Barranquilla; bajo dolosas pretensiones que rayan nuestro estatuto punitivo y que en su momento el grupo de afectados arrendatarios invocarán en su momento ante las instancias competentes. (Hoy se encuentra en curso una nueva petición presentada por JULIO RIBON ORTIZ, el día 12 de septiembre presente; ante la OPAED para que diagnostique el 100% de lo arrendado en su momento y el deterioro progresivo que muestra el bien desde junio 17 de 2010, hasta la fecha presente.-

11.- El real estado del inmueble en términos generales y en etapa PRE-CONTRATO, es el que denota fehacientemente las (20) fotografías anexas. Los aparentes cambios estructurales se debieron a la inversión de los \$74.010.000, cancelados con creces por el señor JULIO RIBON ORTIZ, costándole la pérdida de un bien inmueble de su copropiedad familiar, la cual se certifica y respalda con los testimonios del arquitecto del arrendador demandado y su maestro de obra; hoy a

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

través de referido proceso "RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE" que cursa ante la Juez (20) Civil Municipal de Barranquilla, radicado No. 032-2010, el temerario arrendador sarcásticamente pide que le devuelvan el inmueble en el estado en que aparece descrito en el contrato más no especifica que fue el arrendatario JULIO RIBON ORTIZ, quien lo adecuó con su propio peculio, las anexas fotografías prueban el real estado del vetusto bien y corrobora la mala fe en el demandado arrendador, haciendo justa nuestra pretensión de resolver de fondo dicho polémico y desequilibrado contrato, como también la aplicación de cintas auto adhesivas en paredes agrietadas y encima la pintura aplicada por los referidos contratistas, reafirman su narrativa.-

12.- Hoy pueden aseverar lo determinante que fue la experticia técnica de la OFICINA DE PREVENCIÓN, ATENCIÓN DE EMERGENCIA Y DESASTRES (OPAED) "HUNDIMIENTO DE PISOS, PANDEAMIENTO DE LA LOSA, AGRIETAMIENTO DE PAREDES", ordenando IPSO .- FACTO el cierre del establecimiento, el cual no ejercía su actividad productora desde marzo de 2010, lo cual fue de conocimiento verbal del temerario arrendador JOSE VILLACOB MOLINA, como también se le hizo el envío de los dos folios contenedores del informe técnico de la OPAED, enviada el día 18 de Junio de 2010, con el señor EDILBERTO ORTIZ SOTO, informe que fue recibido por el destinatario, negándose a firmar el recibido, comprometiéndose en dos meses a solucionar el problema, seguidamente luego de su omisión, responsabilizó a JULIO RIBON ORTIZ de los daños.-

13.- Hoy pueden observar que la inversión de \$74.010.000 inyectada al bien inmueble, son de las consideradas necesarias en el artículo 1985 del C.C. y "taxativamente corresponden al arrendador. A la fecha el ofendido JULIO RIBON ORTIZ, no ha recibido el reembolso del costo de estas reparaciones indispensables (Artículo 1993 C.C.) por parte del demandado.-

14.- La referida experticia de la oficina OPAED en concordancia con los anexos conceptos de peritos expertos en el ramo de la ingeniería, prueba extra juicio del arquitecto contratado por el demandado arrendador y del maestro de obra y pruebas documentales, reafirman y confirman el estado de ruina del vetusto edificio con más de 86 años de existencia; como también la destrucción de uno de sus muros de carga por parte de su propio copropietario, mucho antes a la llegada de JULIO RIBON ORTIZ al mismo, esto incrementó la fatiga de esta vieja estructura, fenómeno reflejado desde que empezó a recibir la carga consistente en la materia prima utilizada por RIBOPAN RIBO EXPRESS, quedando a pérdida la millonaria inversión por este rubro (MATERIA PRIMA), la cual ascendió a la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000), compra de equipos de oficina, herramientas de trabajo, muebles, enseres y vitrinas a un valor de: NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) sumas éstas que engrosan la cifra de pérdidas, por haber terminado depreciándose a la intemperie, perdiendo su valor o justos precios, no siendo posible su reutilización en otro predio o establecimiento debido al crítico estado de iliquidez o quiebra en que el demandado arrendador dejó al demandante arrendatario JULIO RIBON ORTIZ, que no conforme con los daños y perjuicios aquí causados, dicho señor ARRENDADOR, viene reclamando dolosamente más de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) a través de un

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado (1°) Civil Municipal de Barranquilla, bajo el radicado No. 0561-2010. La actuación del demandado arrendador de derribar el muro de carga del inmueble de su copropiedad, quebrantó la Ley 400 de agosto 19 de 1997; la cual define lo que es un muro de carga, muros divisorios y las funciones de cada uno de ellos; en su numeral 31 del artículo, 4° de la referida ley establece la responsabilidad de una construcción, en su propietario; como también las sanciones a los violadores de la referida ley, lo cual se tasa en un salario mínimo por cada doscientos metros cuadrado de la obra.-

15.- Hay con evidencias procesales de todo orden, que por sustracción de materia, desde junio 17 de 2010, no procede la continuación del contrato y así debe declararse por vía de sentencia definitiva, haciendo parte de la condena a insertar en esta, nuestro derecho a reclamar el DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, tal como se define en el artículo 1614 del C.C., tasando el DAÑO EMERGENTE en la suma establecida en el numeral 15 de éste acápite, CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$105.000.000) y como LUCRO CESANTE; lo constituyen las ganancias dejadas de percibir por parte de los demandantes dentro del período: Abril de 2009 — Octubre 2011, cuyo monto mensual líquido ascendieron a la suma de: VEINTIUN MILLONES DE PESOS (\$21.000.000), certificado por el Balance suscrito por el Contador Público, multiplicado por 18 meses, para un monto parcial de: TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$378.000.000) y los que se causaren en el tiempo tracto sucesivo, hasta que se materialice y se ejecute sentencia condenatoria contra el temerario arrendador y demandado señor JOSE VILLACOB MOLINA, lo anterior como indemnización de perjuicios, como también el cumplimiento a la cláusula penal décimo octavo por el orden de: DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$19.800.000).-

16.- Los coarrendatarios y demandantes que en legal forma agotaron la vía administrativa, ante el demandado señor JOSE VILLACOB MOLIÚNA, quien una vez más, se mostró renuente e insensato ante las justas pretensiones de mis representados; que en la presente Litis CONTRATANTE CUMPLIDO Vs CONTRATANTE NEGLIGENTE, procede el aniquilamiento de la convención o contrato; ya que este surge del cumplimiento de los actores y - del incumplimiento en el demandado y opositor; así como el allanamiento a los requisitos de la ACCIÓN RESOLUTORIA, como es estar ante un contrato bilateral que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que haya estado dispuesto a cumplirlas, que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.-

17.- El Juez Veinte Civil Municipal de Barranquilla, dictó sentencia el 27 de Enero de 2012 dentro del Proceso de Restitución de Bien Inmueble, bajo la radicación 08-001-040-03-020-2011-0032-00 promovido de manera temeraria por el señor JOSE VILLACOB MOLINA contra los aquí demandantes, dando por terminado el leonino e incumplido contrato de arrendamiento por parte de quien lo suscribe como arrendador, no obstante como este alegó de manera engañosa la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento, los demandados no pudieron defenderse toda vez que el Juez decidió no oírlos -hasta tanto no cancelaran los cánones de arrendamiento que el demandante reclama, o aquellos que se van

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

causando en el proceso; aplicando indebidamente la normado en el artículo 424 parágrafo 2º, numerales 2º y 3º del C. de P.C., como resultado del engaño del señor JOSE VILLACOB MOLINA.-

18.- Los muros de carga del local comercial, como ya antes se manifestó, fueron removidos por el Señor JOSE VILLACOB mucho antes que el señor JULIO RIBON y los demás arrendatarios lo tomarán, luego para ser más lucrativo el local comercial aquel lo subdividió con paredes divisorias en cuatro pequeños locales; los cuales en el momento de arrendarlos a los demandantes fueron retiradas las paredes divisorias para recuperar el espacio perdido; no obstante el señor VILLACOB MOLINA, no atendió las recomendaciones de sus constructores contratados para la obra, quienes le hicieron ver la necesidad de fortalecer el entrepiso para evitar posible fisuras o pandeamiento lo que terminó sucediendo y el arrendador terminó culpando a los arrendatarios. No obstante es la misma ley que establece quien es el responsable de una construcción.-

Por reunir los requisitos legales para ello, se admitió la demanda inicialmente por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, el 10 de noviembre de 2011.-

La parte demandante presenta escrito de reforma de la demanda; el 11 de enero de 2014, se ordenó que se integrara en un solo escrito la demanda y la reforma de la demanda, dentro del término de tres días, so pena de tenerla por no presentada.-

Por auto del 12 de febrero de 2014, se tuvo por no presentada la reforma de la demanda, decisión contra la cual la parte demandante interpuso recurso de reposición, el cual fue resuelto en auto del 31 de marzo de 2014, no se repone la decisión.-

La parte demandante presenta escrito de reforma de la demanda, la cual es admitida en auto del 8 de julio de 2014.-

Contra la anterior decisión, la apoderada judicial de la parte demandada, interpone recurso de reposición, el cual es resuelto en auto del 22 de septiembre de 2014, manteniendo su decisión.-

La parte demandada se opone a las pretensiones de la demanda y presenta excepciones de mérito de: (i) Incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los arrendatarios, (ii) Falta de los fundamentos jurídicos mínimos de lo pretendido por parte de los demandantes. Carencia absoluta de objeto legal, (iii) Falta de informe oportuno al arrendador y/o propietario del inmueble para prevención de los daños ocasionados al bien entregado en arriendo, (iv) Negligencia y Mala Fe, (v) Exoneración de responsabilidades por presuntos gastos realizados en el inmueble por el arrendatario hoy demandante, (vi) Cosa Juzgada.- El 24 de Junio de 2015, avoca el conocimiento del proceso el Juzgado Doce Civil del Circuito de esta ciudad.-

Así mismo, presenta DEMANDA DE RECONVENCIÓN, con la cual pretende:

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

1.- Bajo la gravedad del juramento me permito manifestar a su despacho que mi representado estima el lucro cesante en la suma de Cien millones de pesos (\$100.000.000.00) dado que los locales objeto de este litigio en la actualidad y de acuerdo al IPC debe estar generando una renta mensual de \$3.683.215 suma ésta que multiplicada por 24 meses tiempo calculado entre la fecha en que se dio por terminado el contrato de arrendamiento por cuenta de la sentencia de Restitución de inmueble y el tiempo que se determine en este fallo y la reparación el daño ocasionado a los inmuebles, más los intereses legales corrientes que se dejen de generar por cuenta de las sumas impagadas.-

2.- Bajo la gravedad del juramento manifestamos que el daño emergente se tasa en la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS \$180.000.000.00 como consecuencia de la destrucción de los inmuebles y la deflexión del segundo piso ' lo cual implica probablemente reconstrucción de los mismos lo cual debe ser determinado por un perito ingeniero experto en el asunto.-

3. En cuanto a las sumas de los servicios públicos son los que se indiquen por las entidades prestatarias de los mismos.

Lo anterior, con base en los siguientes hechos:

1.- El demandante entregó en calidad de arrendamiento el día 30 de octubre de 2009, los inmuebles situados en esta ciudad, en la Calle 38 No. 38-02, Carrera 38 No. 37-36, Local No. 1, Local No. 2, Local No. 3, Carrera 38 No. 37-32, apartamento 1 a los señores JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTÍNEZ, JAIME EUSTOQUIO ANGULO GONZÁLEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA.-

2.- El contrato de arrendamiento suscrito con los señores JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTÍNEZ, JAIME EUSTOQUIO ANGULO GONZÁLEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, narrado en el hecho anterior empezó a regir el primero (1º) de diciembre de 2009, con un canon mensual de \$3.300.000.-

3.- Los señores realizaron remodelaciones a los inmuebles sin consentimiento, ni autorización del demandante.-

4.- Los arrendatarios dejaron de pagar los arriendos desde abril de 2010.-

5.- Los arrendatarios no han hecho entrega de los inmuebles de la referencia.-

6.- Los arrendatarios no han pagado los servicios públicos de los inmuebles entregados en arriendo.-

7.- Los arrendatarios destruyeron literalmente los inmuebles entregados en arriendo.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

La demanda de reconvencción fue admitida por auto de fecha septiembre 26 de 2012, y una vez notificados los demandados en reconvencción se oponen a las pretensiones de la demanda y presentan excepción de mérito de Enriquecimiento Sin Causa.-

En auto del 20 de mayo de 2014, se resuelven las excepciones previas planteadas por las partes. La parte demandada inicial, alegó la excepción de Cosa Juzgada y la parte demandada en reconvencción alegó la excepción de Pleito Pendiente, las cuales fueron declaradas No Probadas.-

El 24 de junio de 2015 avoca el conocimiento del proceso el Juzgado Doce Civil del Circuito de esta ciudad.-

El 18 de noviembre de 2015, se da inicio a la audiencia del artículo 101 del C. de P.C. a la cual no asistieron los demandantes iniciales ni sus apoderados, advirtiéndose de que su conducta se considera indicio grave en contra de sus pretensiones y excepciones de mérito.-

El 31 de agosto de 2017, avoca el conocimiento del proceso el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, se acepta la excusa presentada por el señor JOSE VILLACOB MOLINA y se sanciona a los demandantes iniciales JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTÍNEZ, JAIME EUSTOQUIO ANGULO GONZÁLEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA.-

En mayo 23 de 2022, se decreta el período probatorio; el 13 de julio de 2022, se lleva a cabo la audiencia de que Instrucción y Juzgamiento, en la cual se reciben los Interrogatorios del demandante inicial y demandado en reconvencción JULIO RIBON ORTIZ y del demandado inicial y demandante en reconvencción JOSE VILLACOB MOLINA; se reciben los testimonios solicitados por la parte demandante inicial y demandada en reconvencción JOSE LUIS SANCHEZ FUENTES y SOFANOR VASQUEZ VASQUEZ y los solicitados por la parte demandada inicial y demandante en reconvencción, JUAN CARLOS RAPALINO y ALFREDO PADILLA REYES.-

En agosto 2 de 2022, se pone en conocimiento de las partes, el peritazgo presentado por el Perito Ingeniero JOSE LUIS SANCHEZ FUENTES.-

El 8 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, dentro de la cual se recibió el interrogatorio del Perito WILLIAM DEL CARMEN FIGUEROA IGLESIAS. El Perito JOSE LUIS SANCHEZ FUENTES, no compareció a la diligencia. Se da por terminada la etapa probatoria. Se surte la etapa de alegaciones y se señala el día 27 de octubre de 2022, para continuar con la audiencia.-

El 27 de octubre de 2022, se continúa con la diligencia y se profiere sentencia, en la cual se ordena:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

"...PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda principal ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, instaurada por JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO- ANGULO GONZALEZ Y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA contra JOSE VILLACOB MOLINA, de conformidad a los motivos consignados.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovida por JOSE VILLACOB MOLINA, contra JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO- ANGULO GONZALEZ Y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, de conformidad a los motivos expuestos.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: En firme la presente decisión, se ordena archivar el expediente, previas las anotaciones del caso..."

Contra la anterior decisión, la parte demandante inicial, interpone recurso de apelación, el cual es concedido.-

### **FUNDAMENTOS DEL A-QUO**

El Juez A-quo, analiza los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito, a saber: legitimación por activa y pasiva, demanda en forma y se agotaron las etapas procesales. Existe la jurisdicción y competencia para resolver este proceso en primera instancia. Visto la existencia de estos elementos esenciales para proferir sentencia de fondo, se pasa a determinar el problema jurídico, cual es, si se configuran los elementos de la responsabilidad civil contractual, con fundamento en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y en caso afirmativo determinar si el señor JOSE VILLACOB MOLINA, como arrendador, es responsable de los daños y perjuicios que reclaman los demandantes y si las pruebas dan fundamento para que el despacho pueda manifestarse en tal sentido.-

El contrato de arrendamiento es un acuerdo de los sujetos procesales que manifiestan su voluntad para dar nacimiento a una relación jurídica de naturaleza patrimonial. Las obligaciones jurídicas nacidas del contrato son relaciones que ligan a personas determinadas en las que por lo menos un sujeto se obliga a una prestación lícita, cierta y determinable a favor de otro, teniendo la posibilidad de conminar a aquel para el cumplimiento o el pago de la indemnización correspondiente cuando su derecho a recibir esa prestación no haya sido satisfecha conforme al tenor de las obligaciones recíprocas, artículo 1545 y s.s. del C.C.-

En cuanto a los elementos de la responsabilidad civil contractual se tiene: Primer elemento: Hecho, la existencia de un contrato de arrendamiento con sus diferentes cláusulas y por consiguiente el incumplimiento de todos o de algunos de ellos de forma total o parcial. Segundo elemento: La culpa derivada del incumplimiento propio del deudor contractual. Tercer elemento: El daño que se genere al acreedor contractual. Cuarto elemento: El nexo causal que debe existir entre los dos últimos elementos, es decir, que el daño causado se genere por culpa del deudor al incumplir el contrato.-

Lo anterior debe darse como consecuencia, del convenio contractual pactado entre las partes, por lo que se hace indispensable hacer referencia al contrato de arrendamiento y

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

sus características, por ser este el acto de voluntades que origina la responsabilidad civil reclamada.-

Una vez analizado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la normatividad que lo regula, artículo 1973 del C. de Comercio, los artículos 1982 y 1986 y s.s., se determina que durante el arriendo, el arrendador debe hacer las reparaciones necesarias excepto las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.-

Se reprocha al demandado, el haber arrendado en pésimas condiciones, circunstancia que para los demandantes constituye una imprudencia que eventualmente pudo generar los perjuicios que alega, por lo que hay que verificar si efectivamente se presentó el incumplimiento del contrato por parte del arrendador. En el contrato las partes señalaron como fecha de inicio febrero 1° de 2009, fecha en que se entregaron los inmuebles, sin que se señalara que estuviese en mal estado para desarrollar las actividades comerciales.- Lo que hace al mantenimiento de los locales, el artículo 1985 del C.C. de mantener el arrendador la cosa en buen estado de servir durante la existencia del contrato. Para el 1° de febrero de 2009, pactaron las partes en la cláusula 6ª del referido contrato, el cual declara que se recibieron en buen estado de conservación de servicio. No se pactaron aclaraciones por lo que se inició el 1° de febrero de 2009 y se reciben los locales comerciales en perfecto estado de servicio, teniendo en cuenta que el arrendatario estaba en la facultad de constatarlo.-

Los arrendatarios se obligan a realizar las adecuaciones locativas para los efectos de la Panadería y Repostería, los arrendatarios dieron inicio a la adecuación de las obras que deben considerarse locativas, por lo que no se observa que el demandado haya incumplido con su obligación de mantener en estado de servicio los locales, porque esta fue una obligación a cargo de los arrendatarios, lo que implica que el arrendador cumplió con sus obligaciones desde el inicio del contrato. Así mismo, no se observa que existe proceso alguno contra de los arrendatarios judicial o administrativo, que impidiera el goce efectivo de los locales comerciales y si bien existió un sellamiento meses después, que hizo la Oficina de Prevención y Atención de Emergencia y Desastres, no se determinó en el proceso, la razón de las afectaciones que sufrió el inmueble, si fue por la demolición de los muros de carga, tampoco se probó quien autorizó la demolición, no se precisó cuándo se retiraron esos muros, que pudo dar origen al movimiento sinuoso del piso o la losa, como supuesto origen de la remoción de las bases que soportaban dicho elemento de construcción.-

Para lograr la reparación del lucro cesante y daño emergente era necesario, que se hubiese demostrado la perturbación en el goce de la cosa arrendada, que fueran cosas atribuibles al arrendador y como se dijo en el contrato de arrendamiento, los locales comerciales fueron entregados en perfecto estado, se pactó que eran los arrendatarios quienes debían realizar dichos trabajos, que el arrendador si efectuó las gestiones del caso que garantizara a los demandantes el disfrute del inmueble.-

De las declaraciones y dictámenes que se allegaron al proceso, se advierte que los demandantes desistieron de la apertura de la panadería y repostería, toda vez que no se hicieron las adecuaciones propias para la apertura, circunstancia que acaeció posterior al contrato, y a lo ordenado por parte del Oficina de Prevención de Atención de Emergencia y Desastres, de las pruebas que obran en el plenario, no se determinó que fuese el demandado o por culpa de él se ocasionó el deterioro.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

Se podría pensar que el sellamiento del inmueble claramente se dio por las afectaciones que este presentaba sobre los muros de cargas por un lado, y también por sobrecargas causados por los equipos utilizados para la panadería y repostería que causó el agrietamiento de las losas circunstancia que fue manifestado por JUAN CARLOS RAPALINO VALLE, en su informe visible a folio 147 en el C.P. Sin embargo, la razón principal de este deterioro y que fue la posible causa del sellamiento fue la demolición de los muros de carga de las paredes que soportaban el peso de la losa, no se pudo comprobar en qué momento o quien autorizó la demolición de los mismos. Al día de hoy esos locales comerciales se encuentran arrendados a otras personas.-

Los demandantes no lograron demostrar el incumplimiento del contrato por parte del demandado, por lo que no accede a las pretensiones de la demanda principal.-

En cuanto a la demanda de reconvencción, hay una ausencia material probatoria, ya que no se probó dentro del proceso cual fue la persona que ordenó la demolición de los muros de carga y el momento en que se hicieron, no se sabe si fue anterior o posterior a la celebración del contrato, por lo que en igual forma niega las pretensiones de la demanda d reconvencción.-

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Los motivos consignados de dicha decisión de acuerdo a lo manifestado por el juez en la audiencia quien se centró en la literalidad consignado en el contrato de arrendamiento para tomar dicha decisión, en especial se refiere a la CLÁUSULA SEXTA del contrato de arrendamiento dichos locales fueron recibidos en perfecto estado de conservación, no se pactaron adecuaciones, se acepta recibir los locales comerciales en perfecto estado de conservación, estos es correcto pero dichos locales hacen parte de un edificio de tres plantas, en los cuales en el primer piso hay 7 locales, en el segundo piso cinco apartamentos y el tercer piso 2 apartamentos, el cual el edificio de más de 100 años y demuestra falta de mantenimiento como consta las evidencias presentadas en las pruebas aportadas en el proceso, con VICIOS OCULTO, el cual no fue detectado en el momento de la firma del contrato der arrendamiento, debido a la eliminación de los muros de cargas realizado por el propietario arrendador con el fin de lograr más espacio en el primer piso y lograr así tener más locales que arrendar.

Pero lo que llevó principalmente al juez en negar las pretensiones de acuerdo a lo manifestado por este en la audiencia, en razón de que en el expediente, no se prueba sobre la demolición del muro de carga, "TAMPOCO LA PERSONA QUE HIZO LA DEMOLICIÓN, NI CUANDO SE PRECISÓ LO QUE PUDO DAR ORIGEN A LA REMOCIÓN DE LAS BASES QUE SOPORTABAN O MUROS DE CARGA que soportan el peso o la carga estructural del edificio.

Es evidente que se ha configurado un defecto fáctico ya que se está dando una valoración caprichosa de las abundantes pruebas, no se valoraron en su integridad el material probatorio que aparece claramente en el proceso.

Una de las pruebas relevantes, es la confesión del arrendador el señor JOSE VILLACOB MOLINA, que bajo la gravedad de juramente en el interrogatorio de parte manifiesta que los muros de carga fueron removido por los de la ferretería la Campana quienes en la época ocupaban dichos locales, años antes de haber arrendado a los señores arrendatarios JULIO RIBON ORTIZ, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO ANGULO, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO Y GUSTAVO ARRIETA RIVERA.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

Además, no se valoró la abundante prueba aportada en el proceso en especial las siguientes:

PERITAJE TECNICO por el ingeniero Civil JOSÉ LUIS SÁNCHEZ FUENTES realizado el 8 de Mayo de 2010 ver folio 46 al 49.

DIAGNÓSTICO. La losa presenta flexión en un lado del muro del baño ubicado en el segundo piso, tal como aparece en el plano, esto se presenta debido a la demolición a que fueron sometido los muros de carga del primer piso hace años para hacer una mejor distribución del espacio y así sacar un solo local comercial, (cuando mi cliente alquiló los locales comerciales 1 2 3 y 4 encontró la losa ya fletada grieta en el muro de carga del segundo piso de aproximadamente 3 centímetros), porque esta estructura permaneció muchos años sin el apoyo de los muros de carga antes mencionados y que existían unos muros divisorios en bloc de cemento de 10 cms, los cuáles no estaban cargando, como si lo estaba haciendo una columna en concreto.

FORMATO DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO POR LA OFICINA DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN EMERGENCIA Y DESASTRE OPAED. FECHA 17 DE JUNIO DE 2010. FOLIOS 34-35. Solicitan cierre inmediato del local, por amenaza en ruina por mostrar excesiva deflexión de la losa de soporte y cambio en su comportamiento estructural.

DILIGENCIA DE RESTITUCION (ABREVIADO) DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 38 N138-02, local 1, local 2, local 3. Apto 1 Cra 38 N 37-36 23 de mayo de 2014 ver folio 159-162.

¿Posibles causas que ocasionaron la deflexión de la losa del segundo piso, el agrietamiento de los muros del segundo piso? De acuerdo con inspección ocular realizada el día de la diligencia se pudo notar que hacen falta dos soportes estructurales de la losa en el área que - muestra la deflexión; que para el tipo de edificación los soportes estructurales de las losas de entrepiso y cubierta consisten de muros de carga en ladrillo doble en el primer piso del inmueble.

– PERITAJE TÉCNICO elaborado por el ingeniero JOSÉ LUIS SANCHEZ FUENTES fecha 22 de julio de 2022, ordenado por el despacho como prueba pericial.

En el informe se ratifica lo mencionado en el informe 8 de mayo de 2010, manifiesta que actualmente dicho local fue dividido en 2 locales donde funciona el establecimiento de Comercio FARMA VIDA y COMERCIALIZADORA GENERAL.

DICTAMEN PERICIAL elaborado por: WILLIAM FIGUEROA IGLESIAS Arquitecto. C.C. No. 8.662.344 AVAL 8662344 MAT No. 4231 ATLÁNTICO, solicitado por la parte demandante, aportado el 10 de agosto de 2022 en el presente proceso.

Es muy relevante hacer un examen del presente dictamen Pericial, ya que fue realizado por un profesional de gran trayectoria y experiencia en el campo como lo acredita en el presente escrito DICTAMEN PERICIAL.

En la parte:

Que encontramos: dice:

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

d- De acuerdo con lo descrito en los ítems anteriores, la afectación visible es una flexión en la losa de entrepiso, mayormente pronunciado en los sitios más distante de los apoyos; para el análisis de esta lesión de patología, se debe partir de las características del sistema estructural, el cual consiste en una losa soportada en pórticos de mampostería estructural, o también llamados muros de cargas, los cuales sostienen las vigas en concreto, simplemente apoyadas con transmisión de cargas de manera axial. Sistema este, que demanda en su condición de estabilidad, un mínimo de contacto entre los elementos del sistema, mayor a 20 cms. Teniendo en cuenta que la construcción data de 80 años aproximadamente, el sistema para ser intervenido se debe realizar previamente, una modelación estructural de acuerdo con lo exigido en la NSR-10, y así diseñar una propuesta de intervención, de acuerdo con lo exigido por la ley. (NEGRILLA CON EL FIN DE RESALTAR).

e- La edificación ha sido objeto de intervenciones, que hasta el momento de este informe se desconocen los criterios profesionales, en el diseño de estas, y se realizaron demoliciones que, disminuyeron las dimensiones de los muros de soportes, sin restitución de la condición de soporte de los elementos de la losa.

,... f- En el desarrollo del estudio se realizaron diferentes planos de la edificación existente, en ellos representando los elementos originales y las anexidades posteriores, conformando un total de seis (6) planos, además se realizó un ensayo de nivelación de la superficie del piso (parte superior de la losa de entrepiso), en la zona que en los planos No 3 y 4, se representa con un sombreado en color rojo, que consistió en un ensayo con un nylon fijado en los extremo (muros mampostería estructural), posteriormente nivelado con un nivel de gota, como lo evidencia las cuatro (4) fotos siguientes, que demuestran que la deflexión de la losa en esta zona, indicada en los planos No 3 y 4, es variable desde los extremos hacia la parte central (donde no hay apoyo), con medidas que parten de 0 mm, 18 mm, 33 mm y 48 mm en la parte central. Lo anterior indica que las deformaciones superan los valores permitido por la NSR-10, los que para este caso oscilan entre 12.5 mm y 14.5 mm.

CONSIDERACIONES GENERALES y CONCLUSIONES DE CARÁCTER PATOLÓGICO: De acuerdo con los ítems d, e y f, del capítulo "HECHOS", se evidencia la necesidad de realizar una modelación estructural de acuerdo con la NSR-10, que permita valorar el aspecto de sismo resistencia de la estructura, los costos de la consultoría estructural se han calculado en \$50'000.000.00, más los posibles costos de las procesos constructivos de las intervenciones que se requieran, derivado del estudio de la consultoría.

Su señoría, de acuerdo a este dictamen pericial fecha realizada por este perito experimentado, los locales aún no se le ha realizado los trabajos recomendado por la Oficina de la OPAED, ya que como muestra el estudio realizado el local aún no está apto para ser arrendado.

Sin embargo, el arrendador el señor JOSE VILLACOB MOLNA lo que hizo nuevamente subdividir el local en dos y darlo nuevamente en arriendo, que como consta en lo manifestado por los peritos y el registro fotográfico presentado, actualmente funcionan dos (2) Establecimiento de Comercio una droguería llamada FARMA VIDA y un almacén de repuesto llamado COMERCIALIZADORA GENERAL, estoy completamente seguro que los actuales ARRENDATARIOS, no se han percatado de los vicios ocultos recibiendo dichos locales supuestamente en perfecto estado, como pasó con los anteriores

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

ARRENDATARIOS JULIO RIBON MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO Y otros quienes recibieron los locales supuestamente en perfecto estado sin percatarse inicialmente de dicho vicio oculto, como es la deficiencia estructural del edificio.

Por otro lado, como se manifestó en los hechos de la demanda, la OFICINA DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRE DE BARRANQUILLA OPAED, inició un procedimiento administrativo, el día 17 de junio de 2010, donde ordenaron Cierre del local ipso facto, por el peligro inminente, hasta tanto se hiciera los correctivos estructurales necesarios, por lo que se inició un proceso policivo obra ruinosa, pero por infortunio y por la mala gestión administrativa, la documentación aportada del proceso se perdieron, solo se encontró un folio donde aparece el auto odiado el 22 de noviembre de 2010 por la INSPECCIÓN OCTAVA URBANA DE POLICÍA DE BARRANQUILLA, ORDENA: "REMITASE la presente actuación en el estado en que se encuentra a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, por competencia factor funcional a fin se sirva practicar lo pertinente previa documentación del libro radicador.

En auto fecha 23 de mayo del 2022, se procede a decretar las pruebas de acuerdo a las disposiciones de los artículos 373 y 625 del Código General del Proceso;. En dicho auto se ordena Se ordena oficiar a la INSPECCION SEGUNDA DE BARRANQUILLA para que certifique si en esa entidad se tramito el proceso policivo de obra ruinosa en contra de los señores MERCEDES VILLACOB MOLINA, EMILSE VILLACOB MOLINA y JOSE VILLACOB MOLINA bajo el radicado N° 096031, instaurado por el señor JULIO RIBON ORTIZ.

En razón que el expediente policivo obra ruinosa, está en la INSPECCIÓN URBANA OCTAVA DE POLICÍA DE BARRANQUILLA, y no fue enviado para ser incorporado como prueba en el expediente y por considerar que es una prueba importante, me permití enviar copia del expediente Policivo Obra Ruinosa para que fuera anexada al expediente en fecha 5 de septiembre del 2022.

Mediante auto del 4 de julio de 2015 (folio 16) el Inspector Octavo de Policía doctor GENARO CESAR GUELL FLOREZ avoca conocimiento de la presente querella.

Ordena practicar inspección ocular con la intervención de peritos en el inmueble ubicado en la calle 38 con carrera 38, el día 22 de junio de 2015 a efecto corroborar los hechos.

Se designa como Auxiliar de la Justicia al doctor FELIX ALBERTO GOMEZ BOVEA Q.E.P.D, quien actuó como perito. ASIGNA EL NÚMERO DE RADICADO 795 de 2014 a dicho proceso Policivo.

El 24 de junio de 2015 se realiza la INSPECCIÓN OCULAR,

DICTAMEN PERICIAL E INFORME TECNICO presentado por el doctor FELIX ALBERTO GOMEZ BOVEA Q.E.P.D el 22 de julio de 2015.

Por consiguiente su señoría, valorando en su integridad el material probatorio no es óbice de que se apruebe en su totalidad las pretensiones de la demanda principal ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, instaurada por JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO- ANGULO GONZALEZ Y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA contra JOSE VILLACOB MOLINA, de conformidad a los motivos consignados, por lo tanto solicito revocar la decisión la sentencia del 27 de octubre del 2022 donde se niega la totalidad de las pretensiones.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

## CONSIDERACIONES

No existe discusión alguna, respecto de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, siendo ARRENDADOR el señor JOSE VILLACOB MOLINA y como ARRENDATARIOS los señores JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTÍNEZ, JAIME EUSTOQUIO ANGULO GONZÁLEZ y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, de fecha 1º de diciembre de 2009, en relación con los siguientes inmuebles: Cuatro locales comerciales ubicados el primero en la Calle 38 No. 38-02. Los tres restantes en la Carrera 38 No. 37-36, local No. 1, local No. 2, local No. 3, serán destinados exclusivamente para Panadería y Repostería y un apartamento ubicado en la Carrera 38 No. 37-332, apartamento No. 1 de esta ciudad,.

De acuerdo al artículo 1973 del Código Civil el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado.-

En el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, se acordaron las siguientes cláusulas, a saber:

*"Segunda: El tiempo de duración del presente contrato, es de 1 año contado a partir de Diciembre 1 del año 2009."*

*"Sexta: Los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble y sus anexidades en perfecto estado de conservación y servicios."*

*"Séptima: Serán de cargo de los arrendatarios las reparaciones ordenadas por autoridades competentes, las necesarias o locativas, Le es prohibido a los arrendatarios hacer cambio o modificaciones en las estructuras 'iparedes o instalaciones del inmueble, los arrendatarios no podrán hacer mejoras al inmueble de ninguna clase, las mejoras que efectúen los arrendatarios sin previa autorización del arrendador, quedaran de propiedad de este, sin que puedan ser retiradas, o sin que haya lugar a indemnización. Sin embargo, el arrendador podrá exigir su retiro y exigir dejarlo en el estado en que se encontraba si lo considera conveniente. En ningún caso los arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto."*

En el escrito de impugnación, se alega que el Juez A-quo, en su decisión trae a colación la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, en la cual se señala que los locales fueron recibidos en perfecto estado, que no se pactaron adecuaciones, lo cual es correcto, pero a su vez indica que dichos locales hacen parte de un edificio de tres plantas, de más de cien años y demuestra falta de mantenimiento.-

De la manifestación expresa de la parte demandante, se desprende que si bien los locales que le fueron dados en arrendamiento por el demandado, fueron recibidos en perfecto estado, más el edificio del cual hacen parte demuestra una falta de mantenimiento, como consta en las pruebas aportadas en el proceso, por vicios ocultos, el cual no fue detectado al momento de celebrar el contrato, debido a la eliminación de los muros de carga realizados por el propietario arrendador con el fin de lograr más espacio en el primero piso y lograr así tener más locales comerciales.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

Al respecto, es de tener en cuenta la confesión de acuerdo al artículo 191 del C.G.P. que hace la parte demandante en el hecho primero (1º) de la demanda, cuando manifiesta:

*"1.- Para inicio del mes de octubre del año 2009, el señor JULIO RIBON ORTIZ, por vez primera, estuvo frente al demandado señor JOSE VILLACOB MOLINA, el primero interesado en tomar en arriendo un deshabitado bien inmueble con aspecto de abandono, de esquina demarcado con los números 37-36 de la carrera 38, locales 1, 2, 3 y calle 38 No. 38 — 02, más un apartamento en la 2ª planta, sector Centro de éste Distrito y el segundo en calidad de supuesto propietario de los mismos; interesado en darle en arriendo al primero, proyectando entre sí el correspondiente contrato a una expectativa en cuanto a fecha de inicio, octubre 30 de 2009."-*

De lo cual se desprende que la parte demandante, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con la parte demandada, era consciente que los locales a arrendar hacían parte de un "deshabitado bien inmueble con aspecto de abandono", por tanto, no es de recibo que para efectos de obtener la declaración de incumplimiento del contrato celebrado, por parte del arrendador – demandado, alegue que se trataba de un edificio de 100 años, con falta de mantenimiento, a lo cual se le suma, como ha quedado expresado en líneas anteriores, que reconoce que los locales fueron recibidos en perfecto estado de conservación.-

En relación con la demolición del muro de carga, manifiesta el impugnante que el A-quo señala que no se demuestra sobre la demolición del muro de carga, así como tampoco la persona que hizo la demolición, ni cuando se precisó lo que pudo dar origen a la remoción de las bases que soportaban los muros de carga y al respecto, existe la confesión del demandado, que señala que los muros de carga fueron removidos por los de la Ferretería La Campana quienes en la época ocupaban dichos locales, lo cual ocurrió años antes de haberse celebrado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes aquí en contienda.-

Dentro del proceso, se recabaron las siguientes pruebas:

Dictamen pericial realizado por el Perito Ingeniero Civil JOSE LUIS SANCHEZ realizado el 8 de mayo de 2010, en el cual se concluyó:

*"Conclusiones: Concluimos después del análisis técnico que la construcción no presenta fallos que indiquen colapso o asentamientos por fallas en el terreno, sino debido al corte hace años de los muros.*

*La solución dada anteriormente fue positiva, debido a que la losa no colapsó, pero además recomendamos para mayor seguridad, colocar otro punto de carga donde se ha presentado la mayor flexión tal como se muestra en el plano."-*

Formato de Visita de Inspección Ocular, de fecha 17 de junio de 2010, practicada por la Oficina de Prevención y Atención de Emergencias y Desastres, con la siguiente Descripción de afectación:

*"Inmueble de uso comercial, cuenta con más de 70 años de servicio o vida útil consta de dos plantas de solución estructural por el sistema de muros de cargas ha sido sometido a remodelación y ampliación de espacios por eliminación de muros para obtener mejor servicio arquitectónico, a funciones de panadería y atención al público la reducción drástica de muros interiores de carga, en la zona de primera planta trajo como consecuencia mayor sollicitación de esfuerzos en la losa de*

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

*entrepiso, generando mayores deformaciones o deflexiones y cambio en la dirección de transporte de carga, que se reflejan en la segunda planta: muros agrietados y separados por nueva respuesta de los elementos, hundimiento del nivel del piso o placa de soporte, deformaciones excesivas.*

#### OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- 1). *Por mostrar excesiva deflexión en la zona de soporte, denotando mayores esfuerzos y cambio en su comportamiento estructural, se solicita el cierre del local comercial; hasta tanto se corrijan las deflexiones y verifiquen condición estructural.*
- 2). *Formaletear con cerchas, gatos y demás, que reemplacen los muros de carga eliminados en la remodelación estructural.*
- 3). *Requiere de reparación y adecuación estructural que mitigue la amenaza de derrumbe, o en su defecto demolición del inmueble, que evite infortunio por su gran posibilidad de colapso.*
- 4). *Afectación psicológica, los empleados de la panadería permanecen en permanente zozobra, debido a que existe una relación entre la deformación de los elementos estructurales y su seguridad por apariencia; artículo 78, 79 de la Constitución Política de Colombia."*

Respuesta emitida por la Jefe Oficina de Prevención y Atención de Emergencias y Desastres ANA CRISTINA SALTARIN JIMENEZ, al señor JULIO RIBON ORTIZ, de septiembre 29 de 2014, en la cual concluye:

*"De cualquier forma de acuerdo en lo observado en la visita de inspección realizada el día 29 de septiembre de 2014, esta oficina considera que la vivienda requiere reparaciones y/o mejoras por parte de sus propietarios y/o poseedores igualmente la Ley 1523 de 2012, estipula que todo ciudadano es responsable de la gestión del riesgo de acuerdo a lo contemplado en el artículo 2º...".-*

Diligencia de Restitución (Abreviado) del Inmueble ubicado en la Calle 38 No. 38-02, local 1, local 2, local 3. Apto 1 Carrera 38 No. 37-36 de mayo 14 de 2014, llevada a cabo por la Inspección Tercera Especializada de Policía Urbana de Barranquilla, dentro de la cual se ordenó la designación del Perito JUAN CARLOS RAPALINO VALLE, quien determinó:

*"¿Posibles causas que ocasionaron la deflexión de la losa del segundo piso, el agrietamiento de los muros del segundo piso?  
De acuerdo con inspección ocular realizada el día de la diligencia se pudo notar que hacen falta dos soportes estructurales de la losa en el área que muestra la deflexión; que para el tipo de edificación los soportes estructurales de las losas de entrepiso y cubierta consisten de muros de carga en ladrillo doble en el primer piso del inmueble."*

Prueba de Oficio, INFORME TECNICO DEL RIESGO, DEL 22 DE JULIO DE 2022, FUNCIONARIO QUE REALIZA LA VISITA, JOSE MANHATTAN OROZCO QUIROZ, en el cual se hacen las siguientes recomendaciones:

- ✓ Se recomienda remitir este informe a la Secretaría de Cultura para la actuación según su competencia.
- ✓ Realizar periódicamente mantenimiento preventivo a las cubiertas, muros, fachadas, pisos y demás componentes que conforman la estructura de este inmueble.

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

- ✓ Realizar limpieza a las canales y cubiertas de los techos en locales y demás, con el fin de que en épocas de lluvias, no se genere ningún riesgo por filtraciones de agua lluvia o desplome de cubiertas por humedad en su estructura.
- ✓ Realizar contención y cuidado al problema eléctrico debido a muchas redes eléctricas que se encuentran cerca a la pared de la fachada principal y están en gran cantidad y sin estar organizadas, esto puede provocar un cortocircuito y por ende un incendio.-

Peritaje Técnico elaborado por el Ingeniero JOSE LUIS SANCHEZ FUENTES, de fecha 22 de julio de 2022, en el cual concluye:

*"La estructura en 12 años no ha presentado más fallas que indiquen colapso o asentamientos por fallas en el terreno, por lo cual, en estos momentos podemos certificar que la construcción es estable y puede ser utilizada para la cual fue construida."*

Peritaje elaborado por el Perito FELIX ALBERTO GOMEZ BOVEA, a solicitud del Juzgado A-quo, para establecer los daños generados por la demolición de elementos de mampostería en el primer piso del local arrendado el 1º de diciembre de 2009, por el arrendatario aquí demandante.-

Apreciando las pruebas en su conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, tal como lo señala el artículo 176 del C.G.P. se ha de concluir que no se encuentra demostrado el incumplimiento por parte del demandado, del contrato de arriendo celebrado entre las partes en calidad de arrendador, ya que por el contrario, de las pruebas arrimadas se desprende que los locales materia del contrato de arrendamiento siguen siendo ocupados por diferentes arrendatarios, y de los peritajes allegados tanto por las partes como los decretados de oficio, se determina que si bien se trata de un edificio de más de 70 años, sus construcción es estable y puede ser utilizada para la cual fue construida.-

Así mismo, se encuentra las recomendaciones que deben tenerse en cuenta, como las reparaciones y/o mejoras señaladas por la Oficina de Prevención y Atención de Emergencias y Desastres, por el Perito FELIX ALBERTO GOMEZ BOVEA, las cuales son para efectos de mantener en buen estado el inmueble, más no de ello de ello se pueda desprender, que el inmueble no se encuentra en condiciones habitables, que hagan imposible el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, razones suficientes para confirmar el proveído impugnado.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-013-2011-00286-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.437.-

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Quinta de Decisión Civil – Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha Octubre 27 de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad.-

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandante. Inclúyase la suma de UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL, como Agencias en Derecho. Désele aplicación al artículo 366 del C.G.P.-

**TERCERO:** Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al Juez A- quo, por la Secretaría de esta Sala, remítase un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, y póngase a disposición lo actuado por esta Corporación.-

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

**CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ**

**BERNARDO LOPEZ**

**SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA**

**Firmado Por:**

**Carmifia Elena Gonzalez Ortiz**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 6 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Sonia Esther Rodriguez Noriega**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 7 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Bernardo Lopez**  
**Magistrado**  
**Sala 001 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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: **2d1fb17a4d98640d67d44bed4cfefd41c19189d55ae54137e655ed2f8d3449ce**

Documento generado en 05/09/2023 12:34:31 PM

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