REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CIVIL– LABORAL DEL CIRCUITO

El Santuario-Antioquia, agosto veintidós (22) de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Verbal de responsabilidad civil contractual N° 003
Demandante	BERNARDO de JESÚS GIL GONZÁLEZ
Demandados	IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR y GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ
Radicado	Nº. 05-197 40 89 001 2017-00214- 03
Instancia	Segunda
Temas	Responsabilidad civil contractual, obligación del arrendador de mantener el inmueble en buen estado para el uso y goce del mismo, disminución del monto indemnizatorio por haber concurrido el actor en el hecho dañoso.
Decisión	Confirma, modifica y adiciona la sentencia de primer grado.
N° de sentencia	Segunda Instancia N° 0031

I. ASUNTO A DECIDIR

Procede esta Judicatura a emitir sentencia que resuelva el recurso de apelación elevado por la parte demandada, dentro del proceso de responsabilidad civil contractual derivado de un convenio de arrendamiento de local comercial, instaurado por BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ, MARÍA LUCELLY HERNÁNDEZ VANEGAS y FRANCISCO JAVIER PÉREZ HIGINIO, en contra de IVÁN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR y GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ.

II. PRETENSIONES

De acuerdo a las premisas fácticas relacionadas en el libelo introductor, el extremo procesal activo pretende se declare a los demandados civil y solidariamente responsables por haber ocasionado el cierre y sellamiento del establecimiento de comercio denominado *"Panadería y cafetería La Piñuela",* al irrespetar las normas mínimas de salubridad que exige la manipulación de alimentos y, como consecuencia de ello, se le pague la suma de $88´100.000 pesos por daño emergente, lucro cesante y perjuicios morales.

Los anteriores pedimentos se sustentan en los siguientes;

III. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Se indica que el señor BERNARDO DE JESÚS GIL GÓNZALEZ celebró con el señor DARÍO GARCÍA un contrato verbal de arrendamiento sobre un local ubicado en la vereda " La Piñuela" del municipio de Cocorná (Ant) en el mes de noviembre de 2007, con un canon de $150.000 pesos.

Luego de describir la forma como se fue aumentando el precio de aquel canon, las diversas modificaciones que se realizaron al acuerdo original, las adecuaciones realizadas al local comercial arrendado por el arrendatario, el cambio de arrendador al señor IVAN DARÍO CIFUENTES, así como el proceso anterior tramitado entre las mismas partes en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cocorná (Ant), se expresó que la señora GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ, cónyuge del señor CIFUENTES, le envió una carta al señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ, con fecha del 13 de junio de 2015, donde le informaba que el canon de arrendamiento quedaría en $800.000 pesos mensuales y que el mismo vencía el 20 de enero de 2016.

Posteriormente en el mismo año 2016, los señores Bernardo de Jesús Gil González e Iván Darío Cifuentes Escobar, acordaron continuar con el contrato de arrendamiento, pactándose como canon la suma de $850.000 pesos, solicitando el señor Bernardo comedidamente a los arrendadores realizar las reformas estructurales que se necesitaban en el local comercial.

Luego, mediante acta N° 005778 fechada el 18 de octubre de 2016, la inspección sanitaria del municipio de Cocorná (Ant), con enfoque de riesgo para establecimientos de preparación de alimentos, mediante la funcionaria

OLGA LUCÍA ARBELÁEZ, informó al señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ que si bien emitía un concepto sanitario favorable, existían unos requerimientos y observaciones por cumplir en los siguientes términos:

> *"Se realiza visita y se dejan requerimientos para el mejoramiento de las condiciones de infraestructura física ya que es lo más urgente que se mejore."*

Todas estas observaciones se pusieron en conocimiento del señor IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR, quien omitió ejecutar las labores de infraestructura que requería el inmueble entregado en tenencia.

Luego, se informa que el señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ, comenzó a requerir al señor IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR para que realizara mejoras indispensables y urgentes que se necesitaban en la propiedad donde funcionaba su establecimiento de comercio, ya que la edificación era un peligro inminente para los arrendatarios, trabajadores y transeúntes por el mal estado que presentaba.

En vista que el señor IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR nunca autorizó ni tampoco realizó las reformas que requería su predio, el señor BERNARDO se vio en la obligación de citarlo para que acudiera a la Inspección de Policía y tránsito de Cocorná (Ant) para llegar a un acuerdo frente a las reformas que deben realizarse en los locales, sin embargo, a pesar de haber sido debidamente convocado para el día 3 de febrero de 2017, no asistió a la diligencia.

Indica que el día 16 de marzo de 2017, la Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia, mediante acta de aplicación de medidas sanitarias de seguridad a establecimientos y con ocasión al evento N° 006903, a través de los funcionarios OLGA LUCÍA ARBELAÉZ RAMÍREZ y WALTER MARÍO NARANJO MARÍN, decidieron suspender el servicio de preparación y elaboración de productos de panadería en aquel local manifestando:

“ La medida de suspensión, obedece al incumplimiento de los requisitos anteriores dejados y a las condiciones higiénicas que presenta, la medida sanitaria de seguridad es tomada por las condiciones físicas que presenta el establecimiento que afecta el proceso de elaboración de los productos de panadería que se realiza”.

Se informa que el 16 de marzo de 2017, la Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia, mediante formato de factores de riesgo N° 003804, el cual se diligencia únicamente cuando se califica como crítico uno o varios de los aspectos evaluados por la Inspección de Policía, se dejó la siguiente anotación;

“ se videncia deterioro en las paredes, presencia de suciedad y material no higiénico. Los pisos con grietas y perforaciones” .

Así mismo se estableció:

“se evidencian techos en material inadecuado no higiénico y se observa en mal estado, se evidencian unidades sanitarias en mal estado, con presencia de humedad y sin ninguna dotación higiénica, se evidencia que la materia prima en su almacenamiento no tiene control, adicionalmente las condiciones físicas del establecimiento, no garantizan la adecuada conservación de los productos almacenados, la infraestructura no garantiza la inocuidad de los alimentos, no se evidencia control de temperaturas, no se evidencian buenas condiciones de almacenamiento debido a las humedades presentes en paredes y techos. No se evidencia buen control de plagas ya que la construcción no se presta para esta. No se evidencia un adecudo proceso de limpieza o desinfección puesto que la infraestructura no cumple con lo establecido en la resolución N° 2674 de 2013”.

En la mencionada visita con las observaciones antes explicadas se emitió concepto, calificando al establecimiento con el 31%, lo que conllevó a un resultado desfavorable y como observaciones el órgano competente dejó las siguientes:

“Se evidencian condiciones inadecuadas en la infraestructura física que no permiten continuar con el proceso de elaboración de producto alguno, por lo tanto se procede a tomar una medida sanitaria de seguridad, consistente en el sello temporal del establecimiento.”

Conforme a lo anterior se sostiene que la actividad comercial para la que estaba destinado el establecimiento denominado “ Cafetería y Panadería La Piñuela” no pudo seguir funcionando, debido al deterioro de sus condiciones físicas, procediendo los funcionarios de la Gobernación de Antioquia a sellar el local, sin que hubiese podido continuar el inquilino con la explotación de su negocio.

Luego, mediante demanda radicada en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cocorná por parte de la señora GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ en contra de BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ, se llegó a una conciliación en donde el señor GIL GONZÁLEZ entregaría los locales a la señora ZULUAGA GONZÁLEZ el día 1° de octubre de 2017 y ésta recibiría los mismos para realizar unas reformas, donde, respetando el derecho de preferencia, entregaría nuevamente los inmuebles al señor Bernardo para desarrollar la actividad comercial, firmándose un acta en constancia por ambas partes.

Se dice que rl señor Bernardo de Jesús Gil González, en su condición de propietario del establecimiento de comercio, tiene unas ganancias promedio mensuales derivadas del mismo que ascienden a $3´000.000 de pesos mensuales, por su lado, la ciudadana MARÍA LUCELLY HERNÁNDEZ VANEGAS, como cónyuge del señor Bernardo y vendedora, devenga un salario de $1´500.000 pesos mensual, donde, el ciudadano Francisco Javier Pérez Higinio tiene un salario de $1´800.000 mensuales, afirmando que las ventas de la cafetería y Panadería La piñuela ascienden a la suma de TRECE MILLONES DE PESOS ($13´000.000).

Expuso, luego de describir los productos que allí se venden, el nombre de sus proveedores y la relación de las facturas de los bienes invertidos en el establecimiento de comercio, que contactó a la contadora Nilsa Inés Sánchez Marín, emitiendo un balance de octubre de 2016 a marzo de 2017, determinando que una vez cerrado el establecimiento de comercio y

analizadas las ventas mensuales, se apreciaba en su criterio que el señor BERNARDO recibía una cifra neta equivalente a $13´000.000 de pesos, dinero con el que cumplía con sus obligaciones personales y laborales.

Dicen que una vez cerrado el establecimiento de comercio " CAFETERIA y PANADERÍA LA PIÑUELA" , se ubicó al señor SAULO DE JESÚS MONTOYA GIRALDO, quien determinó que las reformas estructurales necesarias para adecuar el local ascendían a la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS ($49´810.000), afirmando que los actores no cuentan con esa cantidad de dinero para ejecutarlas por lo que están a la espera de la decisión judicial.

Finalmente se informa en la demanda que los accionantes se han visto perjudicados con la causa que originó el deterioro del establecimiento de comercio, ya que no cuentan con otros ingresos diferentes a los que allí percibían y, en tal sentido, se han atrasado en sus obligaciones como tarjetas de crédito, créditos bancarios y arriendo.

IV. ACONTECER PROCESAL

La demanda fue admitida por auto de diciembre 14 de 2017, donde se dispuso darle el trámite correspondiente al proceso verbal, ordenando su notificación al extremo procesal pasivo y el decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda.

Posteriormente, en un mismo acto, se notificaron personalmente todos los demandados GLORIA NIDIA ZULUAGA GÓNZÁLEZ e IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR, quienes dentro del término legal contestaron la demanda proponiendo como excepciones la temeridad y mala fe del demandante, ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, cobro de lo no debido y ausencia de elementos configurativos de la responsabilidad civil contractual.

Frente a los hechos probados no desconoció la existencia del contrato de arrendamiento, ni tampoco las modificaciones que se realizaron

posteriormente frente al arriendo de un área adicional y el incremento del valor del canon. También reconoció que la ciudadana GLORIA NIDIA ZULUAGA, en calidad de arrendadora del inmueble, le solicitó al señor BERNARDO GIL GONZÁLEZ su entrega con el fin de ejecutar unas reformas al mismo, para lo cual su esposo, IVÁN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR, contaba con la correspondiente LICENCIA de reconocimiento y construcción expedida por la Oficina de Planeación de Cocorná (Ant).

Dijo también que era cierto que el valor del canon de arrendamiento fue incrementado en $850.000, sin embargo, expresa que frente a las manifestaciones en torno a que el señor GIL GONZÁLEZ le solicitó reformas al inmueble, expresó nunca recibirlas y agregó que no es cierto que el documento expedido por la Seccional de Salud les fue puesto en su conocimiento y que no recuerda que lo hayan citado el día 3 de Febrero de 2017 en la Inspección de Policía de Cocorná (Ant)

.

Indicó, que de acuerdo a los mismos anexos de la parte demandante, la visita realizada al establecimiento de comercio de los demandantes por parte de las autoridades, también dejó la anotación que los equipos y utensilios estaban contaminados, práctica de higiene personal deficiente, falta de exámenes de laboratorio o reconocimiento médico y falta de protección del cabello del personal que laboraba en el servicio de panadería, situación que al margen de la infraestructura, hacen parte del factor crítico que menciona la Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia, sin embargo, esos factores no pueden ser controlados por ningún arrendador, frente a los daños físicos de la propiedad y el desgaste de la misma.

Respecto al establecimiento de comercio, mencionó que no existe prueba en el proceso que el negocio esté registrado en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño o que se pague el impuesto de Industria y Comercio del Municipio de Cocorná (Ant).

Frente a las mejoras, manifestó que estas siempre las realizó el señor IVÁN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR, con su propio peculio, para lo cual siempre obtuvo el permiso por parte del arrendatario.

Frente a las excepciones invocadas por el extremo procesal pasivo, se pronunció la parte demandante frente a cada una de ellas, aportando pruebas documentales.

Por auto del 24 de abril de 2018, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial, la cual se practicó el 12 de julio de ese año, en donde no existió ánimo conciliatorio, se resolvió la etapa de las excepciones previas y se continúo con el interrogatorio a las partes, iniciando con la parte demandante, allí se suspendió la diligencia para continuar con el interrogatorio a los demandados el dia 11 de septiembre de esa anualidad.

Llegado el día y la hora se evacuo la totalidad de los interrogatorios de parte, fijándose nueva fecha para decretar y practicar todos los medios cognoscitivos para el 21 de febrero de 2019, fecha en donde el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación frente a las pruebas decretadas, negando el primer medio de impugnación y concediendo el segundo en el efecto suspensivo ante este Despacho.

Una vez se cumplió lo resuelto por el superior, se fijó nueva fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 31 de julio de 2019, la cual no se pudo llevar a efecto, debido a un incidente de nulidad elevado por la parte demandada el cual fue negado por el Juzgado de conocimiento y confirmado por el superior.

Luego, se fijo fecha y hora para llevar a cabo la audiencia tratada en el artículo 373 del Código General del Proceso, para el día 23 de Julio de 2020, la cual fue aplazada en virtud de la emergencia sanitaria que atravesaba el mundo entero a raíz de la pandemia, fijándose como nueva fecha para su celebración el día 2 de marzo de 2021.

En esa oportunidad se rindieron los alegatos de conclusión por cada una de las partes y se profirió la respectiva sentencia de primera instancia, donde, luego de referir a los elementos de la restitución de inmueble arrendado y las

obligaciones de cada una de las partes, declaró responsables a los demandados de los perjuicios causados a los actores como consecuencia del cierre del establecimiento de comercio, condenando por daño emergente a la suma de $13´000.000 de pesos y por lucro cesante consolidado la suma de 16´000.000 de pesos, para un total de 29´000.000 de pesos, adicional a ello, ordenó el pago de los intereses legales desde el momento en que se emite la sentencia, negando todas las excepciones propuestas por los accionados y condenando en costas a la parte demandada.

Frente a esta decisión la parte demandada interpuso el recurso de apelación, señalando como reparos los siguientes:

1). La sentencia para la parte demandada no tuvo en cuenta los elementos probatorios aportados, pues era claro que no existía responsabilidad por el incumplimiento de los accionados.

2). Tampoco se tuvo en cuenta allí las actuaciones desplegadas por los demandantes que configuran temeridad.

3). Dice que el Despacho dio por probada la existencia de los daños, sin tener fundamento probatorio para ello, además que se valoró indebidamente los testimonios e interrogatorios, sin que la parte demandante hubiese cumplido con la carga contractual establecida en el contrato de informarle al arrendador respeto a las reparaciones que debían realizarse al inmueble.

4) Finalmente indica que el establecimiento fue cerrado por temas de higiene y manipulación de alimentos y no por daños alegados por los actores.

V. TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

Por auto del nueve de noviembre de 2021, se admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia expedida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cocorná (Ant) el día 2 de marzo de 2021.

Mediante auto del 25 de noviembre de 2021 se concedió a la parte demandante y al no recurrente el término de cinco días para que se pronunciaran respecto al recurso admitido, procediendo la parte demandante a ampliar los argumentos enarbolados en primera instancia y enmarcados en los reparos concretos que en su momento relacionó, manteniéndose la parte demandante en la posición asumida originalmente frente a los daños y perjuicios irrogados.

Culminado el trámite, procede el Juzgado a relacionar cada uno de los medios de prueba que fueron tenidos en cuenta para fundamentar la sentencia de primera instancia.

VI. MEDIOS PROBATORIOS

5.1. DOCUMENTALES

En los folios 23 y 24 del cuaderno principalse encuentra el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-39765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), donde se evidencia que el señor IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR compró a JORGE ELIECER LOPERA JARAMILLO y DARÍO GARCÍA GÓMEZ, los derechos y acciones vinculados al mentado bien raiz en la sucesión íliquida de Luis Felipe Gómez García y Susana de Jesús Arteaga López.

A folio 25 del C.1., se evidencia el certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, en donde consta que el señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ se encuentra inscrito como comerciante, teniendo como actividad principal *“el expendio de comidas preparadas en cafeterías”* y como actividad secundaria *“ comercio al por menor de otros productos alimenticios N.C.P. en establecimientos especializados”* .

En el folio 26 del mismo cuaderno, se encuentra el Registro único Tributario del señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ.

En el folio 27 aparece un contrato de arrendamiento de inmueble comercial, con inicio el 21 de mayo de 2009 y finalización 20 de diciembre del mismo año, el cual se estipuló por un término inicial de sietes meses, pactándose como canon la suma de $170.000 pesos.

A folio 28 se advierte un contrato de arrendamiento de local comercial en donde aparece como arrendatario el señor BERNARDO GIL GONZÁLEZ y como arrendadora la señora GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ, por el término de 12 meses, sobre un predio cuyos linderos fueron allí relacionados, el cual se destinaría a cafetería, panadería y vivienda, cuyo canon de arrendamiento ascendía a la suma de $600.000 pesos.

A folio 29 se observa un escrito emitido por la señora GLORIA NIDIA ZULUAGA G fechado el 19 de enero de 2014, en donde le comunica al señor BERNARDO GIL que el contrato de arrendamiento N° 372058 celebrado sobre el bien ubicado en la vereda “ La piñuela” del municipio de Cocorná y suscrito el 20 de enero de 2012, finaliza en esa misma fecha.

A folio 30, se aprecia otro documento suscrito por la señora GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ y dirigido al inquilino BERNARDO GIL GONZÁLEZ, en donde se relaciona una sentencia anterior, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cocorná, manifestándole que el derecho concedido por la Judicatura es de renovación, mas no de mantener las mismas condiciones del contrato, de ahí que le indicó que a partir del 21 de enero de 2015, se generó un nuevo contrato de arrendamiento por una duración de 8 meses contados a partir de la expiración del anterior, aclarando que el mismo finalizaría el 21 de septiembre de 2015, cuyo nuevo canon sería de $1´200.000 pesos pagaderos dentro de los cinco días hábiles de cada mes.

Así mismo, en ese documento se advirtió que las adecuaciones necesarias como instalaciones sanitarias y enchapes para sanidad del local se harían por cuenta de la arrendadora, pero las dotaciones de mobiliario, vitrinas y demás para la estética del establecimiento son del resorte del arrendatario,

remitiendo un proyecto de acuerdo, el cual no fue firmado por el inquilino como se observa a folio 31.

A folio 33 se evidencia una citación expedida por el Inspector de Policía y Tránsito del Municipio de Cocorná, requiriendo al señor IVAN DARÍO CIFUENTES para que compareciera el día 3 de febrero de 2017 a las 2:00 pm en esa oficina y, a folio 34, se advierte la constancia de presentación del señor BERNARDO GIL GONZÁLEZ, en donde el funcionario público dejó expresa constancia respecto a la inasistencia del señor CIFUENTES, pese a estar citado en debida forma.

En los folios 35 a 38 se encuentra un documento que titula *" acta de inspección sanitaria con enfoque de riesgo para establecimientos de preparación de alimentos" ,* identificada con el número 005778 y fechada el 18 de octubre de 2016, donde se emitió concepto *"favorable con requerimientos"*, plasmando la siguiente información:

> *"Se realiza visita y se dejan requerimientos para el mejoramiento de las condiciones de infraestructura física, ya que es lo más urgente que se mejore."*

Frente a esta observación, el inquilino dejó la siguiente nota: *" No es que yo no quiera hacer los arreglos físicos, sino que tengo un problema legal con el propietario del establecimiento" .*

En los folios 39 a 41 se advierte el acta de *" Aplicación de Medidas Sanitarias de Seguridad Establecimientos"* elaborada el día 16 de marzo de 2017, donde se ordena suspender el servicio de preparación y elaboración de productos de panadería de manera parcial por: *" El incumplimiento de los requisitos anteriormente dejados y a las condiciones higiénicas que presenta"* . Concluyendo: *"la medida sanitaria de seguridad es tomada por las condiciones físicas que presenta el establecimiento que afecta el proceso de elaboración de productos de panadería que se realiza" .*

En el folio 42 aparece el formato de factores de riesgo, donde se dispuso el sellamiento parcial del establecimiento de comercio.

En los folios 50 a 71, se encuentran múltiples facturas de venta y algunas certificaciones de los proveedores y clientes con los que contrataba el inquilino del establecimiento para abastecer y comercializar productos de su negocio.

En los folios 80 a 90 se arrimó un dictamen pericial rendido por el señor SAULO DE JESÚS MONTOYA GIRALDO, perteneciente al Registro Nacional de Avaluadores, en donde especificó que el valor total para realizar la reestructuración del inmueble es de $49´810.000 de pesos.

En los folios 91 y 92, se observan las obligaciones que tiene el señor BERNARDO con las entidades financieras, el monto del crédito y la naturaleza de aquellas.

De folios 93 a 183 aparece la certificación de la contadora con una serie de anexos, comprobantes de egreso y recibos, donde concluye que el señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ obtuvo unos ingresos desde octubre de 2016 a marzo de 2017 de $78´535.000 de pesos como profesional independiente en el local comercial panadería y cafetería "la Piñuela", haciendo la advertencia que el señor Gil pertenece al régimen simplificado.

A folio 244 se aprecia el pago del impuesto de industria y Comercio pagado el día 31 de marzo de 2017.

En el folio 460, se allegó la respuesta brindada a un oficio por la Gobernación de Antioquia, donde se allega todo el trámite contravencional que se está surtiendo en contra de BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ como propietario del establecimiento de comercio *“ Cafetería y Panadería La*

piñuela" , como consecuencia de los hechos e infracciones evidenciadas en la visita del 16 de marzo de 2017.

6.2 INTERROGATORIOS DE PARTE

En la audiencia inicial se recibió el interrogatorio al demandante BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ, quien manifestó dedicarse al comercio independiente en el área de cafetería, dijo conocer a los demandados desde hace 10 años en virtud de una relación comercial donde fueron celebrados varios contratos de arrendamiento y que el primer canon lo pagó en noviembre de 2007 al señor Darío García. Indicó que la casa la acondicionó trabajando con un " mudito" , puesto que las instalaciones estaban en pésimas condiciones, para tenerla "full" y para que fuera habitable o funcionable, luego, agrega que en enero de 2008, el señor Darío García le dijo que le siguiera pagando al señor IVAN DARÍO CIFUENTES por ser el nuevo adquirente, aseguró que no era cierto que le hubieren arreglado el local, porque cuando le entregaron no había sanitario sino una letrina y entonces éste le pagó a un hermano de doña Gloria para que le hiciera el baño, dijo que cuando le arrendó a IVAN DARÍO CIFUENTES el segundo piso para vivienda, arregló una parte mandando dos trabajadores; Horacio y Jhony o Giovanny, sin embargo fue él quien pagó a los trabajadores, pero aclaró que vivía en condiciones infrahumanas, advirtiendo que en ningún momento le entregaron un local acondicionado, porque de lo contrario no le hubieran cerrado ni tenido esos inconvenientes con sanidad, expresó que inicialmente pagaba como canon $150.000 pesos al señor Darío García, más adelante cuando le arrendaron el espacio adicional quedó en $300.000, luego cuando pasó al segundo piso quedó en $430.000, y fue subiendo periódicamente hasta que terminó pagando $850.000 pesos hasta el 21 de septiembre del año pasado, advirtiendo que incluso cumplió con su obligación, teniendo el establecimiento cerrado por seis meses, cancelando los servicios y todas las obligaciones a su cargo. Manifestó que las labores que ejecutó fue la colocada del lava platos, la instalación del baño sanitario, acondicionar un espacio libre para colocar las mesas y las sillas, también pintó, pero los demás arreglos como la enchapada del piso y la organizada del baño no le daba el presupuesto para hacerlo, dijo que la señora GLORIA NIDIA quedó de realizar las mejoras, incluso en una carta se comprometió a eso y nunca las hizo. Frente a la visita de sanidad, manifestó que ya le habían hecho notificación la cual la puso en conocimiento de los

arrendadores en vista que no se realizó ningún arreglo en las instalaciones, porque en verdad el establecimiento estaba en pésimas condiciones para ser un local de comidas. Explicó que sanidad exigió que el local para funcionar como expendio de comidas, debía contar con enchape de baño, enchape de pisos, mejoramiento donde va el pollo de la poceta del lavaplatos, revoque en general, porque la pintura estaba caída, aclarando que en un momento empezó a pintar pero lo suspendió cuando el techo se empezó a caer se necesitaba esta reparación, pues habían goteras y el agua se filtraba por todas partes como dice el funcionario que realizó la visita. Agregó que los enfriadores permanecían con arena producto de las goteras, por lo que se requería reparar el techo, coger las goteras, entrando a arreglar paredes, es decir, un arreglo general. Ante estos deterioros se citó al propietario a la inspección de Policía sin asistir a la diligencia. Dijo que cuando le cerraron el establecimiento el contrato estaba vigente, finalizando el mismo el 20 de enero de 2018 y, cuando le cerraron, siguió pagando todas las obligaciones, dijo que la falta de higiene y el debido almacenamiento de los productos se debió al deterioro del inmueble donde funcionaba el establecimiento, expresó que si bien llegó a un acuerdo con los propietarios para desocupar para que hicieran las reformas, ellos se comprometieron a que se lo volvían a alquilar, afirmando que los demandados no cumplieron con su palabra, se quedó esperando que lo reformaran y no se lo volvieron a arrendar, dijo que las ganancias libres equivalían a mas de tres millones de pesos, relacionó los productos que se vendían en el establecimiento de comercio, y que a sus proveedores también se vieron afectados porque el era un buen distribuidor, dijo que consiguió la contadora para que hiciera unos balances y que también contactó a un perito quien determinó que los daños del inmueble eran grandes y que no estaba a su alcance repararlos, dijo que su ánimo esta muy bajo porque ya no tiene los ingresos fijos que percibía y le tocó vender todos los enseres y prestar dinero para sobrevivir. Frente al daño emergente indicó que es un estimativo de su parte y el lucro cesante sale del estimativo de los ingresos que tenía anotados con la ayuda de la contadora. Narra que hoy en día el local comercial está bonito, arreglado, sin que cumplieran con el compromiso de volvérselo a arrendar, manifestó que la contadora realizó los recibos como soporte de la compra a los proveedores. Frente a las fotografías dijo que las mismas fueron tomadas cuando el local estaba sellado. Aclaró que cada vez que le pagaba arriendo al señor Cifuentes, le mostraba al arrendador sobre la necesidad de las mejoras tanto en la casa como en el local y no le decía nada, expresó que los arreglos que efectuaba eran básicamente pintura para poder seguir ejerciendo sus labores

de panadería y cafetería, indicó que puso en conocimiento a los dueños las goteras que presentaba el inmueble sin que hicieran nada, sostuvo que cuando lo visitaron de sanidad le ponía en conocimiento al arrendador lo que estaba sucediendo, expresó que en una carta le informó que los arreglos los realizaría el demandado sin que llegaren a cumplir ese compromiso, afirmó que él entregó el local confiando que lo iban a devolver sin que eso ocurriera, arreglaron los locales y no se los volvieron a arrendar. Respecto al derecho de preferencia, indicó que esperó en todo momento a que arreglaran los locales, nunca les recateo el canon, cumpliendo con todas las obligaciones sin cambiar de actividad, pero que los demandados dividieron en 4 el inmueble y no lo tuvieron en cuenta, dijo que si aportó los contratos, aceptando la cláusula sexta, afirmando que los arrendatarios fueron los que se comprometieron por escrito a realizar las mejoras, pero aclaró que creyendo en la buena fe siempre hizo los requerimientos verbalmente, expresó que el peritazgo que trajo a la demanda no lo puso en conocimiento de los arrendadores porque ya había una demanda en curso, expone que él mismo personalmente le entregó la citación para acudir a la Inspección al arrendador sin que compareciera. Sostuvo que cuando le sellaron el establecimiento de comercio, fue por un problema en las instalaciones, por lo que resultaba intrascendente realizar cualquier obra de las exigidas sanidad. Explicó que el valor de tres millones de pesos relacionados en la demanda parten de las rentas liquidas y el monto de trece millones de pesos se conceptuan en ingresos brutos. expresó que no aportó el libro de inventario y balances porque era un negocio de vereda y como registros tiene el libro que llevaba su señora, frente a los soportes de los ingresos y gastos mensuales de la panadería, manifestó que está soportado en los libros y los documentos que allegó, advirtiendo que cumplía con todas las obligaciones que tenía como comerciante, y a los trabajadores que tenía no les pagaba seguridad social ni prestaciones, por lo que hacía un solo pago que llamó "integral".

Se continúo con el interrogatorio de parte al demandado IVAN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR, quien manifestó que conoce al señor BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ hace nueve años porque le arrendó un establecimiento, indicando que en el contrato estan los valores y los compromisos acordados por las partes, pactándose que se entregaba el local comercial ubicado en el centro Poblado de "la Piñuela", inicialmente por un año, acordándose como canon de arrendamiento inicial 150.000 pesos y como se añadieron otros terrenos, el inquilino terminó pagando $850.000

pesos, indicando que en las otras cláusulas se indicó que debía contar con la autorización del dueño y que el establecimiento de comercio debe estar apto para su trabajo. Dijo que una parte del predio estaba dedicado a vivienda y el otro a una especie de cantina la cual estaba registrada. Expresó que no sabe si allí había una cafetería o panadería denominada "la Piñuela", indicó que con el contrato se le había solicitado la propiedad, frente a la cláusula que habla sobre mejoras afirmó que si bien decía que se comprometía a efectuar las mejoras también el arrendatario las podía efectuar con autorización de los arrendadores. Sostuvo que no sabe las razones por las cuales le sellaron el establecimiento de comercio al arrendatario, indicó que no sabía las condiciones del techo y si existían humedades en ese local, ni tampoco cuales eran los proveedores y productos que se comercializaban allí. Dijo que lo entregado a don Bernardo fue un primer piso con plancha, mientras que el segundo piso se le entregó y adecuó como vivienda. Manifestó que cuando entregó el inmueble, las paredes y el techo eran revocados y pintados, el piso esmaltado, había puerta en el segundo piso de acceso y en el segundo piso habían cortinas, el local tenía techo, adobe y revoque, tenía baño. Indicó que le reclamó la entrega del local a Bernardo de manera verbal y escrito inclusive, fue demandado, dijo que la restitución del predio se produjo porque iban a realizar unos arreglos a la propiedad, como volver a restaurar revoque, pintura y pisos. Informó, que el señor Bernardo pagó cumplidamente y no sabe si por sanidad se ejecutaron visitas al predio donde funciona el establecimiento de comercio, dijo desconocer cuanto vendía alli el demandante y no conoce si era rentable. Aseguró no saber quienes trabajan ahí, aunque veía laborando a la señora de Bernardo, tampoco sabe los perjuicios padecidos por el demandante, dijo que en el año 2007 se le entregó en arriendo al señor Bernardo un local y gradualmente fue extendiendo el área del arriendo, que el vinculo duró alrededor de 9 años. Narró que cuando el señor Bernardo le solicitó arreglos en el mesón y la adecuación de un baño se hicieron tales las reparaciones. Aseguró que no le dijo en ningún momento que necesitaba mejoras para su negocio, expresa que el señor Bernardo entregó el inmueble acabado, indicó no recibir ninguna citación a la Inspección por parte del señor Bernardo. Sustuvo que la señora Gloria se comprometió a realizar unos arreglos, los cuales fueron realizados, discriminándolos en pintura y piso, los cuales se ejecutaron al inició del año 2018. Frente al documento obrante a folio 29 dijo que como el señor Bernardo no firmó el contrato y fijó el canon como quiso entonces no ejecutaron las mejoras, expresó que no sabía los horarios de la cafetería y dejó claro que la señora Gloria no hizo las mejoras.

Frente al interrogatorio de la señora GLORIA NIDIA, manifestó conocer al señor Bernardo Gil desde cuando se inició el contrato de arrendamiento hace nueve años, y que su objeto fue para instalar allí una panadería, que inicialmente se dio por un año con un canon de $150.000 pesos, afirmando que el negocio se organizó y adecuó para que pusiera su panadería, agregó que el contrato se fue prolongando y después fue suscrito otro en el año 2012. Dijo que el contrato se terminó porque el local ya lo tienen y Bernardo hizo entrega del local. Aseguró que en el contrato también decía que las reformas las podía hacer con autorización de los arrendadores. Informó que vio en funcionamiento el establecimiento de comercio, sin embargo, no sabía el estado financiero ni el movimiento de capital. Aceptó que le envió una carta al señor Bernardo solicitándole la entrega del inmueble, dijo que si bien envío un escrito indicando que le iba a hacer unas reformas exigidas por sanidad, las mismas no se hicieron porque el señor Bernardo no firmó el proyecto de contrato. Sostuvo que la inspectora en ningún momento le solicitó que se hicieran mejoras o reformas y tampoco se dio cuenta que hubiese sellado el establecimiento. Expresó que hace nueve años el local estaba adecuado para el funcionamiento de un establecimiento, apto, pintado, con sus baños y todo lo necesario para que funcionara normalmente, recibiéndose a satisfacción. Dijo que el techo del local es en losa, paredes revocadas, pintadas y el piso esmaltado, dijo que nunca le incumplieron con el pago de los arrendamientos, expresó que durante los nueve años le solicitaron que pintaran y pintó. Indicó que el segundo piso se adecuó para vivienda y que las personas encargadas de hacer los arreglos fueron ella y su esposo de manera conjunta.

6.3 TESTIMONIAL

En primer lugar rindió declaración el señor FRANCISCO JAVIER PÉREZ HIGINIO, quien dijo conocer al demandantes hace 20 años por haber sido de la misma vereda, a los demandados los conoce hace 15 o 20 años también. Indicó que ninguno era de su familia, expuso que en la panadería trabajó alrededor de 6 años. Manifestó que sellaron el local porque estaba muy feo y despintado, se caían los pedazos, el piso estaba deteriorado, el baño feo, el local estaba con mala presentación, afirmando que después de que lo sellaron no ha podido trabajar. Sostuvo que el local lo sellaron en el año 2018, afirmó que el local era del señor Iván Darío Cifuentes pero aclaró que

no sabe si habían celebrado contrato con ellos. Expresó que a raíz del sellamiento, el local fue arreglado y metieron a otro señor para poner la tienda. Dijo que le tocaba hacer el pan diario en el establecimiento, todo el producto de la panadería por seis años y laboraba diario, dijo que aparte de la Panadería venden cafetería, allí trabajaba como pandero. Relacionó también que el demandante laboraba con su cónyuge y una señora que le decían " La chula" , dijo que el señor Bernardo tenía ese local desde el año 2010 mas o menos, agregó que el establecimiento de comercio estaba registrado en la Cámara de Comercio y cumplía con todos los requisitos, indicó que el arrendatario terminó pagando $850.000 pesos, expresó que se dio cuenta cuando el señor Bernardo le dijo a los dueños que arreglaran el inmueble sin hacerlo, sin que supiera la razón de ello, dijo que el local comercial tenía movimiento pues afirma que de solo parva se sacaba $300.000, $250.000 o $280.000 pesos. Manifestó que la autoridad sanitaria le hizo requerimiento que debía utilizar la cachucha, la camisa blanca y mantener todo aseado pero no se acuerda de la fecha, indicó que la autoridad sanitaria estuvo como 4 veces que se haya dado cuenta, relacionando que en la útlima visita le dijeron que iban a sellar el negocio, recogiendo todo porque no iba a trabajar más, expresó que la materia prima la guardaba en canecas tapadas, especificó que sanidad cerró el negocio porque dieron un plazo de seis meses para arreglar las instalaciones y no lo hicieron. Relacionó las condiciones del techo en donde se hace el pan, así como los productos que se comercializan en el establecimiento de comercio, dijo que se ganaba $1´800.000 mensuales, expresó que la panadería la hacían en el segundo piso porque el espacio era más amplio, y si bien manifestó que ese espacio lo compartían con la vivienda, esta quedaba atrás. Informó conocer de cadena de fríos, pero poco de graduación de temperaturas, dijo que utilizaba gorro y camisa, sin embargo aclara que la Secretaría de Salud dejó la constancia porque no estaba bien puesta, indica que si bien la Secretaría de Salud menciona que no había conservación de alimentos, no es cierto porque mantiene todo tapado. Agregó que había un buen manejo de plagas porque ejecutaban los respectivos controles. Aseguró que había un adecuado proceso de desinfección.

Igualmente rindió declaración la señora CLAUDIA CECILIA GIL GARCÍA, quien manifestó conocer a las partes hace 7 años cuando llegó a vivir a la Piñuela. Con el señor Bernardo trabajó 4 años, y con los otros dos señores no ha tenido negocios, pero sabe que son vecinos de la Piñuela. Expresó

que ella trabajó para el señor Bernardo en un restaurante que el tenía y en la panadería en la Piñuela, tiene entendido que al señor Bernardo le pidieron el local donde estaba la panadería y alega que el local era apto. Advierte que ella presenció laborando en ese sitio, pero que ahora que tiene el local sabe que el piso debe estar en condiciones óptimas, es decir cerámica o baldosa, los baños y las estructuras deben ser en una calidad óptima, afirmando que esto no era así, debido a que el piso no era en cerámica ni balsosa, era en cemento, rustico y estaba malo, las paredes igual, el baño no era acondicionado solo era una tasa sanitaria sin que las paredes estuvieran revocadas, donde se cerraba la reja se desmoronaban las paredes, no había silletería como tal sino bancas de madera o guadua, dijo que allá mismo se hacía la parva, se vendía café, mecato, gaseosas y todo ese tipo de cosas, indicó que tiene entendido que la cafetería la selló sanidad precisamente porque el local no cumplía las condiciones, afirmando que don Bernardo le dijo que el local lo tenían que adecuar y que posteriormente se lo volvían a arrendar y cuando se dio cuenta allá estaba otra persona ocupándolo, sin devolvérselo a Bernardo. Narró que cuando estuvo trabajando, Sanidad fue aproximadamente 4 veces y que manifestaron que debían mejorar el local, adecuando los pisos, los baños y que las paredes no se desmoronaran porque caía mucho polvo y los alimentos se contaminaban. Informó que honestamanete no sabe si don Bernardo le dijo a los arrendadores que organizaran el local, sin embargo, dejó claro que cada reparación como tuberías, goteras o humedades, don Bernardo las asumía, aunque no estuvo muy segura, expresó que con don Bernardo laboró hasta el 2015. Sostuvo que tiene entendido que desde que Bernardo salió no ha podido trabajar y le ha tocado desplazarse a la ciudad y todas las personas que trabajaban ahí se quedaron sin empleo, además que le tocó seguir pagando arriendo por 8 meses y, a raíz que el conflicto no cesaba, le tocó irse a vivir a Medellín. Expresó que no conoció que tuvieran un contador para manejar la parte contable del negocio pero que doña Luz la esposa de Bernardo era muy organizada con ese tema, llevándola por escrito en un cuaderno. Narró que el piso era plancha y se desmoronaba, indicó que el señor Bernardo no hizo arreglos, solo reparaciones y no sabe por qué no hizo reclamaciones. Expresó que no podía decir cuál era el promedio de las ventas pero si manifestó qué clase de productos se comercializan. Agregó que el techo del segundo piso era muy malo, informó que el señor Bernardo le mostró recibos dando cuenta que continuó pagando el arriendo una vez cerrado el establecimiento como en el 2015 y el año pasado a su declaración. Manifestó que no le consta que el señor Bernardo le solicitara mejoras, dijo que las

visitas de sanidad siempre se ocupaban de las instalaciones en donde se encontraba el establecimiento, afirmando que el señor Bernardo tenía todo muy organizado. .

Igualmente declaró la señora María Lucelly Hernández Vanegas, quien dijo ser la cónyuge del señor Bernardo. Informó conocer a los demandados de vista porque no trató con ellos desde el 2009. Narró que cuando llegó a la Piñuela, su esposo arrendó una casa vieja, feita para volverla a hacer, la casa estaba destruida para colocar la pandería donde iban a trabajar, después de organizarla estuvieron un tiempo, después tomó el local de enseguida y la casa donde fueron a vivir, dijo que la parva la hacían en el segundo piso, allí vendían todos los productos que se comercializan en una cafetería normal como parva, gaseosa, lácteos, recargas de minutos y mucha cosa. Informó que sanidad los visitaba 3 o 4 veces, se quejaban mucho del local, dijo que se le puso en conocimiento al señor Ivan solicitándole en varias oportunidades que se hicieran los arreglos exigidos por parte de sanidad,. Asegura que nunca se vieron los arreglos, solo lo que Bernardo hiciera por encima. En el 2017, al ver que no se hicieron los arreglos, explicó que se optó por cerrar el local, al advertirse que el mismo no era apto para ejercer la panadería. Sostuvo que desde marzo de 2017 a septiembre de 2018 estuvieron pagando arriendo hasta que ya lo entregaron del todo. Agregó que concretamente sanidad no permitía de ese local el piso, las paredes, mucha gotera. Indicó que en varias oportunidades estaba presente cuando Bernardo le solicitó al arrendador que organizara el local, pero que éste se quedaba callado y nunca se afanó por eso, cualquier arreglo lo hacia Bernardo, afirmando que en ningún momento entregaron el local apto para panadería. Expresó que a ellos en la panadería les iba super bien, incluso informó que a pesar que les habían montado otra panadería cerca, la gente los seguía visitando por los productos y la atención a pesar de lo feo que estaba el local. Dijo que no se acuerda bien de quiénes los visitaron por parte de sanidad pero que recuerda a una Dra. Olga, quien les manifestó que no había nada mas que hacer. Expuso que esos arreglos no los hicieron porque eran costosos y el señor Ivan no reconocería mejoras. Explicó que la contabilidad constaba de un cuaderno donde anotaba lo que compraban y vendían diario, aunque reconoce que no es nada organizado porque no se imaginaban un litigio, pero mas o menos se anotaba lo que se llevaba diario, dijo que en promedio el negocio generaba 700.000 pesos diarios. Aseguró que después de cerrado, se quedaron ahí pagando mas de 6 o 7 meses de

arriendo, los cuales cancelaron con algunos ahorros y cosas que le quedaron del negocio como vitrinas y enfriadores. Dijo que la estructura donde hacían la parva en el segundo piso era feísima, con decirle que le daban hasta pena que subieran, el techo estaba que se caía e informó desconocer el contrato de arrendamiento que recaía sobre la vivienda.

Luego rindió declaración el señor ALBEIRO QUINTERO VALENCIA, quien manifestó que cuando llegó Bernardo al inmueble arrebdado, la casa no era digna, era muy regular sin explicarse por qué habían dado la orden de trabajar ahí. Expresó que trabajó tres años en ese lugar, narró que Bernardo le dijo a don Ivan que le colaboraran con la construcción de la casa y don Ivan no lo hacía, porque le decía que le tocaba hacerlo al mismo del negocio. Discriminó cada uno de los productos que se comercializa, afirmando que el negocio se abría todos los días, indicó que no sabe cuanto se devengaba en ese negocio pero que se movía. Sostuvo que Sanidad cerró el negocio por mejoras locativas, toda vez que había que mejorarlo prácticamente o construirlo de nuevo. Informó que Bernardo le mencionó que le comunicó al señor Ivan sobre las mejoras y no las hizo y cuando sellaron el negocio todos se quedaron sin empleo. Aseguró, que las condiciones de aseo del lugar eran buenas, pero la estructura muy regular, porque le faltaba mantenimiento, el techo era de plancha sin revocar, las paredes eran revocadas pero ya estaban destruyéndose, relacionó cada uno de los proveedores, y afirmó que le pagaban la suma de $30.000 pesos diarios. Agregó que por las recargas y los minutos se hacían 300.000 pesos diarios, expresando que el más perjudicado fue Bernardo porque perdió todo lo que tenía en enseres. Narró que la parte sanitaria era muy regular y que el techo del segundo piso también. Determinó las fechas en que realizó la labor para el demandante, aclarando que no se manejaba ningún documento frente a su vinculación en esa panadería, que no le pagaban prestaciones sociales y que no tenía cómo demostrar esa relación.

Posteriormente rindió declaración la señora NILSA INÉS SANCHEZ MARÍN, quien es contadora pública e independiente, manifestó conocer únicamente al señor BERNARDO DE JESÚS quien fue la persona a quien le hizo los estados financieros, expresó que el actor por ley estaba manejando un libro fiscal, toda vez que al ser persona régimen simplificado, no tenía la obligación de llevar contabilidad general para poder sacar balances generales o estados financieros, simplemente ante los entes fiscalizadores como lo es Cámara de Comercio. Reiteró que el demandante sólo está obligado a llevar un libro fiscal diario para poder saber sus cuentas

mensuales y anuales. Frente a la asesoría que brindó, expresa que le dijo al señor Bernardo que los ingresos y egresos los hiciera por medio de un recibo a lo cual accedió el actor, y la información del libro fiscal se tomó de la verificación que el señor Bernardo le llevó. Sostuvo que solo hizo el estudio de seis meses porque esa información fue la que llevó el señor Bernardo. Manifestó que por ley solo debe llevar el libro diario fiscal, el cual es el que está certificando, manifestando que las cuentas se las presentaba por un recibito que decía cuenta de cobro o recibo de caja, situación que para la declarante es legal, porque es un comprobante legal contable, adicional a ello, los proveedores le dieron unas certificaciones contables las cuales tuvo en cuenta y con todo ello realizó el libro fiscal. Dijo no saber a Cuánto ascendía la contabilidad anual porque no estaba obligado a llevarla ante la DIAN y en su concepto, antes le parece muy organizadas las cuentas conforme a la información que suministró. Manifestó que el contenido del libro fiscal la subió por internet a la entidad. Frente a la pregunta respecto al por qué algunas facturas no estaban firmadas. Sostuvo que únicamente estan obligados a llevar el libro con los ingresos y egresos sin que se requiera ninguna factura legal con firma porque la ley no lo exige, ni tampoco numeración, lo importante para ellos es que se registre el día a día en el libro fiscal por ser régimen simplificado. Aclaró que si bien en el 2018 se exigía organizarse con Resolución, en el año 2017 no existía tal requisito. Expresó que ese documento se lleva ante la Cámara de Comercio cuando lo requieren o ante la Dian cuando lo pide y exige su exhibición. Aclaróque lo primero que pidió para realizar su trabajo fue el documento de Cámara de Comercio y el Rut, los cuales le aportó el demandante. Dijo que si bien el señor Bernardo no contaba con ninguna asesoría, para el año 2016 lo asesoró. Informó que empezó a trabajar en Diciembre de 2016 y la contabilidad la llevó desde el mes de Octubre de 2016. Expresó que en Colombia existe el régimen simplificado, el régimen común y el régimen especial, dijo que para la fecha en que rindió su trabajo no se acuerda a cuanto asciende el tope económico frente a las actividades del régimen simplificado y el régimen común, sin embargo, dijo que el régimen común tiene unos requisitos y uno de ellos es que tenga varios establecimientos de comercio, en esa parte el actor no cumple, segundo advierte que si bien no recuerda a cuanto ascendía el tope para que comenzara régimen común, este debía ascender a 500 millones de pesos, agregando que este no era el único requisito. Dijo que no revisó las normas del Municipio de Cocorná (Ant), que cuando dijo que el señor Bernardo pertenecía al régimen simplificado lo

hizo con las normas nacionales Dian y que no acató pedirle esa información a su cliente.

Posteriormente declaró OLGA LUCÍA ARBELAEZ RAMÍREZ, quien manifestó quen desempeña el cargo de Técnica de la salud en el área de Protección social de la Seccional de Antioquia, quien ha cursado los estudios de tecnóloga en saneamiento ambiental, dentro de sus funciones está el acudir a los establecimientos abiertos al público buscando verificar las condiciones higiénico locativas y mirando que no sean un riesgo para la salud de los consumidores. Afirmó que se ha desempeñado en el municipio de Marinilla, en el municipio de Segovia, Santo Domingo, Granada, Rionegro y actualmente en Cocorná, al momento de su declaración llevaba 5 años, dijo conocer al señor Bernardo porque tenía una panadería en la Piñuela, una vereda del Municipio de Cocorná, conoce al señor Ivan Cifuentes aproximadamente un año porque vive en la misma vereda. Aseguró que ninguno es de su familia y que no tiene ningún nexo con alguno de ellos, pero aclara que el señor Bernardo es usuario de la función que ejerce como empleada pública. Manifestó que el día 18 de octubre de 2016 realizó visita al establecimiento de comercio denominado “ La piñuela” que era manejado por don Bernardo, dejándole unos requerimientos en el acta de dicha fecha. Informó que esté manifestó que no podía efectuar las acciones que allí se le exigido porque el inmueble donde funciona su negocio no era de su propiedad y tenía un proceso en curso en el Juzgado con su propietario. Informa que posteriormente en el año 2017 volvieron a realizar la visita y se le dio un tiempo para que organizara los faltantes que tenía en los pisos en la unidad sanitaria, en toda la infraestructura para seguir manipulando alimentos para que no se generara un riesgo, explicó que el señor Bernardo en el año 2017 no pudo cumplir los requisitos exigidos y como el riesgo era tan inminente se procedió a tomar una medida sanitaria de seguridad consistente en la suspensión parcial de las actividades hasta tanto el pudiera adecuar los pisos, las paredes, organizar el almacenamiento de las materias primas y cumplir con todo lo que se estipuló en el acta para poder abrir nuevamente el negocio. Sostuvo que cuando realizó la visita se pudo evidenciar que no había un proceso lineal, es decir, había una falta del flujograma en la elaboración, esto implica que la persona estaba brincando de un lado a otro generando una contaminación cruzada, en las paredes habia suciedad y humedades, los pisos eran agrietados lo que impedía una buena limpieza y desinfección, las unidades sanitarias estaban en muy mal

estado, los pisos malos, los utensilios no reunían las condiciones higiénicas, la materia prima estaba sobre estibas de madera, las personas que estaban manipulando alimentos no tenían los exámenes de laboratorio, faltaba dotación para las personas, el control en las materias primas, la infraestructura no garantizaba la inocuidad del producto y no se evidenciaron buenas prácticas de manipulación y producción de alimentos. Dijo que el señor Bernardo les manifestó que el local comercial no era de su propiedad y como estaba en proceso se le impedía realizar las mejoras. Narró que hicieron dos visitas, aclarando que el señor Bernardo estaba solicitando un plazo mientras que solucionaba lo de las adecuaciones. Aseguró que la letra que esta en los formatos de visita es suya, dijo que el ingeniero de alimentos los apoyó en la toma de las medidas, pero en ese momento no pudo ir toda vez que se cambió el operador y de ahí que el ingeniero Walter no acudió. Frente a la primera y segunda visita expresó que no hubo ninguna mejora y por eso se tomó la decisión del cierre del establecimiento, dijo que la decisión fue un 50 50, tanto la infraestructura física como en las practicas de higiene que allí se desempeñaba, expresó que no era una justificación el proceso en curso, sin embargo quisieron dar la espera.

VII. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

7.1 - COMPETENCIA. Como se trata de un recurso orientado a decidir un medio de impugnación en contra de una sentencia proferida por un Juzgado municipal adscrito a este circuito, corresponde a este Despacho impartir su trámite a la luz de las directrices trazadas por los artículos 15, 18, 25, 26-3, 28-7 del CGP.

Ahora bien y en atención a la alzada promovida, téngase presente que la competencia de esta Oficina Judicial la encontramos demarcada por los motivos de inconformidad o reparos expresados por la censura cuando impugnó la decisión de primer grado y, por consiguiente, tal acto además de limitar el alcance que tendrá la revisión a tal providencia, termina asi mismo restringiendo las facultades que se tienen para decidir la controversia suscitada en la instancia superior, toda vez que únicamente podrán abordarse las cuestiones que fueron objeto de una puntual crítica o reproche, por lo que las restantes –*al guardarse silencio frente a ellas*- estarán vedadas para que el Ad quem las desate.

7.2 - PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO. Considera esta agencia judicial que el problema jurídico dentro de este trámite se focaliza en determinar si efectivamente el demandante acreditó los presupuestos exigidos para que prospere su pretensión orientada a obtener la declaratoria de responsabilidad civil contractual de sus demandados, específicamente lo atinente al cumplimiento o no de las obligaciones del arrendador a cubrir las reparaciones necesarias y estructurales del inmueble cuya tenencia se entregó, así como el nexo causal entre aquel incumplimiento alegado en la demanda con el sellamiento efectuado al establecimiento de comercio del actor y los daños y perjuicios que por su cuenta acá son reclamados.

7.3 - TESIS DEL DESPACHO. En esta oportunidad la judicatura expresará que la sentencia de primer grado deberá confirmarse en cuanto a la responsabilidad endilgada a los demandados, pero debiéndose modificar el monto de los perjuicios concedidos, debido a que la Juez A quo no tuvo en cuenta que la parte demandante igualmente contribuyó a la efectiva producción del sellamiento de su negocio, por lo que la cifra reconocida se verá disminuida en un 50%. Ahora y como la modalidad en la que fueron reconocidos los perjuicios al igual que su monto no fueron objeto de reparo alguno por la parte apelante, el Despacho no abordará tales tópicos por carecer de competencia para ello.

7.4 METODOLOGÍA APLICADA A LA DECISIÓN. Para soportar la tesis anunciada *-y despejar los problemas jurídicos planteados-* se abordará en primer lugar la temática concerniente a *(i)* los requisitos exigidos por la Ley para acceder a la acción responsabilidad civil contractual, para luego analizar *(ii)* el contrato de arrendamiento y las obligaciones del arrendador con ocasión a las fallas estructurales y locativas que presente el inmueble objeto del acuerdo, *(iii)* la participación del arrendatario en la producción del daño que originan los perjuicio cobrados y finalmente adentrarnos en (iv) el caso concreto.

7.5. DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

La responsabilidad civil se ha considerado en el campo jurídico como la obligación de asumir las consecuencias de un determinado hecho o conducta, y ha sido dividida en contractual y extracontractual. La primera aflora para aquella persona que causa daño a otra con el incumplimiento de

las obligaciones emanadas de un contrato; mientras que la segunda se sustenta en el deber indemnizatorio que emerge cuando se incumple una obligación genérica de cuidado y se ocasiona un daño a un tercero con quien no se tiene ningún tipo de vínculo jurídico.

En Colombia, las responsabilidades de las que se viene hablando las encontramos normativamente reguladas en los artículos 1602 y 2341 del Código Civil respectivamente. Por ello, cuando se pretende el cobro de perjuicios originados en el incumplimiento de un contrato, deberá iniciarse la acción civil contractual y, en caso contrario, si los daños han sido ocasionados por hechos que nada tienen que ver con una relación contractual previa, deberá acudirse entonces a la acción de responsabilidad civil extracontractual.

Conforme a lo anterior, el Despacho estudiará la primera de las responsabilidades, debido a que no existe discusión que la controversia originada entre el señor BERNARDO GIL y el señor IVAN DARÍO CIFUENTES y su cónyuge, se produjo en desarrollo de las obligaciones generadas en un contrato de arrendamiento, de ahí que la Judicatura procederá a establecer conceptualmente el aludido convenio, la obligación del arrendador en torno al buen estado del inmueble entregado en arriendo y el nexo de causalidad entre el daño alegado y la imputación que se le endilga al arrendador.

7.6 - EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE MANTENER EL BIEN OBJETO DEL MISMO EN BUEN ESTADO.

El contrato de arrendamiento es un convenio por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente; la una a conceder el uso y goce de un bien y la otra a pagar a cambio un canon de arrendamiento pactado. De ahí que ostente este contrato un carácter eminentemente conmutativo.

Conforme a lo anterior *-y teniendo como la principal obligación del arrendatario pagar el canon de arrendamiento-* el precio estipulado deberá cancelarse con fidelidad a la forma y términos pactados, es decir, de manera

oportuna, completa y en el lugar convenido para ello, de lo contrario, no se cumplirá por quien deba realizarlo con la carga impuesta por Ley para tenerlo como válido. Frente a ello, valga decir, en este caso no existe discusión entre las partes respecto a que el pago del arriendo se efectúo en la forma y términos convenidos.

Por otro lado, el arrendatario en materia de bienes inmuebles tiene tres obligaciones principales; i) Entregarlo en la forma acordada, ii) Mantener en aquel los servicios, las cosas y usos conexos y adicionales, en buen estado y apto para cumplir con la finalidad para la que se arrendó y, iii) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el uso del bien.

En el sub judice y para desatar la impugnación, este Juzgado centrará su exposición en la segunda obligación, toda vez que el arrendatario señala que su contraparte al incumplir con aquel mandato le impidió desarrollar el objeto contractual convenido y fue tal circunstancia la que generó los perjuicios aquí cobrados.

Frente a ello, es importante advertir que esta especifica causal, determina que el arrendador es obligado a efectuar en el bien las reparaciones requeridas para mantener su integridad y aptitud para el fin que fue arrendado, sin embargo, es necesario aclarar que al recaer esta estipulación en un derecho netamente económico y a que esto no versa sobre la esencia del convenio celebrado, las partes pueden pactar el régimen que más les convenga en relación con las reparaciones que exija la cosa alquilada, bien asignándolas a cargo del arrendador o del arrendatario o incluso de ambos. Recordando que, a falta de estipulación en tal sentido y por tratarse de un elemento de la naturaleza del contrato, la materia se gobernará aplicando las reglas supletivas plasmadas en el Código Civil.

Revisado el contrato de arrendamiento obrante a folio 28 del C.1., fechado el 20 de enero de 2012 con vigencia inicial al 20 de enero de 2013, en lo concerniente a las mejoras, en su cláusula sexta se evidencia el siguiente pacto:

> *“Los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble mediante inventario que forma parte de este contrato y nos obligamos a mantenerlo en su mismo estado, salvo el deterioro natural, siendo de nuestro cargo, las reformas locativas que se requieran para su instalación, previa autorización escrita del arrendador”*

Frente a esta cláusula, lo único que se advierte es que está a cargo del arrendatario las mejoras locativas, sin embargo, no se regula lo concerniente a las reparaciones necesarias, de ahí que se deba acudir a las normas que reglamentan el arriendo en el Código Civil para resolver este galimatías.

Es así como el artículo 1985 del Código Civil, ordena al arrendador que durante el arriendo debe hacer todas las reparaciones necesarias, para que el inmueble pueda prestar el servicio para el cual fue arrendado, con excepción de las mejoras locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario, pero, pudiendo correr las mismas a cargo del arrendador si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de alguna circunstancia configurativa de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Es importante resaltar que las reparaciones locativas, en principio, corresponden al arrendatario, conforme al deber elemental de mantener el bien arrendado en el estado en que lo recibió, son las que se hacen precisas por aquellos deterioros que, por lo común, obedecen al hecho o culpa del arrendatario o de las personas que están bajo su cargo. Ejemplos de ellas las señala el artículo 2029 del C.C., como es la reposición de piedras, ladrillos y tejas que se quiebren o desencajen; el reemplazo de cristales que se rompen y la conservación, en estado de servir, de las puertas, ventanas y cerraduras.

Como se aprecia, no cualquier modificación encuadra en una reparación necesaria, debe afectar su estructura, tanto así, que el inmueble no se pueda utilizar para aquello que fue arrendado.

Ahora bien, en el presente asunto existe un hecho cierto no discutible por las partes, el cual consiste en que el local comercial en donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado *“cafetería y panadería La piñuela”* fue sellado por autoridad competente, alegando la parte demandante que fue por la omisión en la que incurrieron los demandados al no efectuar las reparaciones necesarias, mientras que el extremo procesal pasivo sostiene que su cierre obedeció a la falta de higiene y salubridad, además de no realizar y las mejoras locativas debidas al bien en arriendo, la causa que imposibilitó la continuación de la actividad mercantil, destacando que en su sentir aquellas eran del resorte exclusivo del arrendatario.

Lo primero que es necesario advertir para definir esta dicotomía, es que ciertamente el inmueble explotado por la parte demandante presentaba deterioros ostensibles que afectaban su estructura, lo que implicaba la ejecución de una serie de reparaciones necesarias con fundamento en las pruebas que a continuación se detallan.

No se olvide que cuando declaró el señor Higinio, manifestó en el minuto 49:35 a 49:39, que el local arrendado lo habían sellado porque *“estaba feo y despintado”*, más adelante en el minuto 50:52 al minuto 51:00, explicó "*que el local estaba feo, sin revocar unos pedazos y el baño feo, todo, el piso y por eso lo sellaron*, *el local en muy mala presentación*, en el minuto 53:29 a 53:31, indicó que luego del arrendamiento *“el local lo arreglaron y metieron un señor para poner una tienda, también indicó que estaba muy deficiente el techo”.*

La testigo CLAUDIA CECILIA GIL GARCIA, manifestó en el minuto 1:15:50, que *“el local no era apto para panadería, porque el piso no estaba en condiciones óptimas, es decir, cerámica o baldosa, diciendo que en el local se encontraba en material de cemento y estaba malo, las paredes también, el baño y la paredes no estaban revocadas, donde estaba la reja las paredes se desmoronaban",* afirmando en el minuto 1:19:24 que, *“esa fue una de las recomendaciones que hizo sanidad, toda vez que cuando se desmoronaban las paredes se generaba contaminación a los alimentos que vendían”,* en el minuto 1:24:36 indicó que al igual que las paredes *“el techo se desmoronaba*

porque no era pintado ni revocado" y en el minuto 1:26 dejó claras las condiciones en las que se encontraba el techo de la propiedad.

Posteriormente declaró la señora MARÍA LUCELLY, cónyuge del accionante, quien informó frente a los daños de la propiedad, que sanidad les cerró el local porque no era apto para que allí funcionara la panadería y manifestó que el piso estaba feísimo, que a las paredes por la humedad ya no le pegaba la pintura, que había mucha gotera y, en el minuto 1:50, cuando se refirió al techo, manifestó que este era feísimo y estaba que se caía.

El señor Albeiro Quintero Valencia, si bien indicó que sanidad cerró el establecimiento porque no se habían realizado las mejoras locativas al omitirse revocar y organizar el local, en el minuto 1:59 afirmó que había que construirlo de nuevo e incluso colocarle piso. En el minuto 2:01:00, dijo que las condiciones de aseo eran buenas pero la estructura regular, porque le faltaba mantenimiento y las paredes eran malas porque el revoque era muy regular, las planchas sin revocar, las paredes con revoque pero estas se estaban destruyendo y volvió y reiteró en el minuto 2:05:14 como eran las condiciones del techo.

De acuerdo a la prueba anteriormente acopiada, el Despacho tiene varias precisiones que resaltar.

En primer lugar, no es cierto que las reparaciones aquí discutidas sean locativas, toda vez que versan sobre elementos estructurales del inmueble arrendado, debido a que los medios cognoscitivos demuestran que el techo del bien raiz para ese momento se encontraba en muy mal estado, el piso deteriorado con grietas, las paredes desmoronadas y el baño en condiciones deplorables, situación que escapa a las circunstancias enlistadas por el artículo 2029 del Código Civil.

En el recurso de apelación, la apoderada impugnante argumenta que las mejoras que requería el local no eran estructurales sino locativas y para ello

cita el artículo 2.2.6.1.10 del Decreto 1077 de 2015, el cual empezó a regir en mayo de ese mismo año, cuyo tenor literal reza de la siguiente manera:

> *"Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*
>
> *Estan incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas"* .

De acuerdo a la transcripción de esta norma, el Despacho no acogerá los argumentos de la impugnante en mención y que se soportan en la anterior disposición jurídica, por cinco razones fundamentales;

1). La norma anteriormente trascrita empezó a regir en el mes de mayo de 2015 y el contrato de marras ya había sido celebrado desde hacía varios años atrás, incluso, en el documento obrante a folio 30, suscrito en el mes de enero de 2015 -y antes de entrada en vigencia del Decreto 1077 ya aludido- la señora GLORIA NIDIA ZULUAGA se había comprometido a realizar las mejoras necesarias para las instalaciones sanitarias, concretamente los enchapes requeridos para dotar de sanidad al local.

2) La anterior disposición regula las mejoras locativas en torno a las licencia de construcción en materia de vivienda, manifestando que para los efectos allí descritos no se requiere el permiso de la entidad gubernamental, situación diferente a la aquí debatida, puesto que las normas el Código de Comercio cuando presentan vacíos, los mismos se suplen con las regulaciones existentes en el Código Civil, aplicando para el caso lo

dispuesto por su artículo 2029, el cual es una norma vigente y no ha sido derogada por ninguna otra disposición jurídica.

3) Adicional a lo anterior, la prueba testimonial en este asunto claramente advirtió que el techo del bien estaba en muy mal estado, las paredes se estaban desmoronando y los pisos presentaban grietas, debido a que ya no les pegaba ni la pintura, situación que evidentemente ameritaba obilgatoria una reforma estructural y no simplemente una locativa.

4) La prueba pericial allegada como anexo a la demanda, fue diáfana cuando reportó que las mejoras requeridas por el inmueble ascendían a la suma de $49´810.000 pesos, las cuales consistían en las siguientes actividades: revoque, pisos, losa, techo de segundo piso, parte eléctrica, pintura, acueducto, alcantarillado. Valor y naturaleza de las reparaciones que claramente escapan del plano locativo e indudablemente trascienden a lo estructural, debido a que necesariamente se requería de su ejecución para que el mismo fuera funcional y pudiera continuar sirviendo para ser arrendado, advirtiendo que este medio de prueba no fue objetado por la parte demandada.

5) Recordemos que la parte demandada no ofreció ningún medio cognoscitivo en torno a establecer que las reparaciones que aquí se pretenden imputar como ocasionadas por los propios inquilinos o que las mismas se ocurrieron por factores diferentes a la mala calidad de la cosa, hecho que hace que los embates planteados en el medio de impugnación en tal sentido, no puedan acoger por ausencia de prueba que los acredite, toda vez que se no demostró con ningún medio probatorio el fundamento fáctico que pudo respaldar a la excepción que en su virtud se promovió.

Conforme a lo anterior, es claro que las reformas que ameritaba el inmueble arrendado igualmente se reportaban cómo estructurales y de ahí que las mismas estén a cargo del arrendador, a las voces de las normas supletivas existentes en el Código Civil, luego de tampoco regularse tal circunstancia en el contrato de arrendamiento suscrito entre los acá enfrentados.

Ahora bien, la parte demandada alega en su escrito de apelación que no conocía nada respecto a la existencia de tales mejoras, situación que no es cierta por las siguientes razones.

En primer lugar, no existe discusión en el expediente y es un hecho pacífico entre las partes, que los demandados reclamaban los cánones en el inmueble arrendado, de ahí que debieron conocer su situación estructural ante la magnitud y evidencia de las deficiencias que lo afectaban.

Igualmente, el documento obrante a folio 30 del C1, suscrito en el mes de enero de 2015 por la misma arrendadora, el cual le fue notificado al arrendatario en el mes de abril del mismo año, demuestra que le comunicó a su inquilino en su párrafo tercero lo siguiente:

> *"Así mismo le notifico que las adecuaciones que sean necesarias como instalaciones sanitarias y enchapes, para sanidad del local, las haremos de nuestra cuenta, pero las dotaciones de mobiliario, vitrinas y demás para la estética son de su resorte, por tanto corren por su cuenta".*

Conforme a lo anterior, no es cierto el argumento que sostiene que los arrendadores no tenían conocimiento sobre la urgencia en torno al adelantamiento de las reparaciones necesarias en el inmueble objeto de arriendo, pues es muy claro que allí inclusive establece que aquellas se hacían imperiosas para cumplir con sus necesidades sanitarias, de ahí que no se podía sustraer de esta obligación los demandados cuando afirman que no pudieron llegar a un acuerdo sobre el canon de arriendo con el inquilino, debido a que se trataba de una obligación independiente que estaba únicamente a su cargo y de la cual indudablemente tenían pleno conocimiento.

Ahora, la parte impugnante menciona que tal escrito fue emitido antes de la visita de sanidad y no cuando se produjo aquella o incluso en momentos posteriores, de ahí que el mismo en su sentir no puede tenerse en cuenta,

afirmación que no comparte el Despacho, pues, por el contrario, el hecho que el documento se hubiese presentado antes de la visita de sanidad y que este era de conocimiento del arrendador, devela que no le eran extrañas las condiciones en las que se encontraba el inmueble, actuando éste de manera descuidada y negligente, al incumplir con las reparaciones que estaban a su cargo, omisión que influyó de manera trascendente en el sellamiento del negocio.

Ahora, frente al nexo causal, uno de los argumentos de la impugnación es que la Juez se equivocó al afirmar que las medidas sanitarias fueron tomadas principalmente por las condiciones sanitarias en las que se encontraba el lugar donde funciona el establecimiento de comercio, argumentación que esta Judicatura no comparte y por el contrario le da la razón a la Juez de instancia por las siguientes razones:

En primer lugar, el documento obrante a folio 35 que contiene el acta de inspección sanitaria con enfoque de riesgo para establecimientos de preparación de alimentos, fechada el día 18 de octubre de 2016, emitió concepto favorable al local en cuestión, pero con algunos requerimientos, dónde se dejó la siguiente anotación:

> *"Se realiza visita y se dejan requerimientos para el mejoramiento de las condiciones de infraestructura física ya que es lo más urgente que se mejore".*

De lo anterior esta Agencia Judicial concluye que el requerimiento de mayor importancia y apremio era el mejoramiento de la infraestructura física del local, no en vano así lo expresó la autoridad sanitaria y dejó constancia expresa de aquello, a tal punto que su incumplimiento conllevaría al inmediato cerramiento del establecimiento por falta de higiene

Es importante recalcar que tal situación se intentó poner en conocimiento de la parte arrendadora a través de una citación expedida por la inspección de policía, hecho que pese a negarse enfáticamente por el extremo procesal

pasivo, se comprueba que efectivamente existió, conforme con la anotación que dejó el inspector que en el folio 34 reporta lo siguiente:

> *"De otra parte no se hace presente la parte citada el señor IVÁN DARÍO CIFUENTES. Al cual se le envió citación con el señor BERNANRDO GIL para que se presentara a este Despacho a la cual hizo caso omiso."*

De la anterior constancia el servidor público dio por sentado que la misma se realizó en debida forma y fue el arrendador quien hizo caso omiso respecto a la orden que efectivamente emitió.

Por esta razón es que esta Judicatura concluye que la parte demandada desatendió la obligación de realizar las mejoras necesarias, las cuales a pesar de haber sido conocidas no ejecutó, siendo la causa eficiente para que sellaran el establecimiento de comercio de propiedad del demandante, de ahí que el Despacho se vea en la obligación de confirmar la orden encaminada a indemnizar los perjuicios conforme al mandato establecido por el artículo 1990 del Código Civil.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que en la segunda visita realizada por sanidad, efectuada el 16 de marzo de 2017 (ver folio 39 y ss), se dejó sentado que el sellamiento del local comercial se debió no solo a las fallas estructurales del inmueble arrendado sino también a conductas efectuadas por el mismo arrendatario, como lo fueron: equipos y utensilios contaminados, prácticas de higiene personal deficiente y contaminación cruzada. advirtiéndose con el testimonio de la Técnica OLGA LUCÍA ARBELÁEZ, que tales requerimientos no se mejoraron en nada, además que se reitero en la incursión de malas prácticas de higiene, sellándose también por su cuenta el mentado establecimiento abierto al público, aclarando en su testimonio, que la participación en torno a la generación del daño se debió, en un 50%, a la conducta asumida igualmente por de la parte demandante al no cumplir con todos los protocolos de higiene, así como la cadena de fríos, señalando que el otro 50% correspondía a la demandada al no cumplir con las reparaciones necesarias tal y como por ley estaba obligado a hacer.

Conforme a ello, el Despacho observa que la Juez de primera instancia en este aspecto, omitió valorar adecuadamente los medios probatorios y cometió un defecto fáctico y sustancial en su decisión, toda vez que del monto reconocido como perjuicio no se disminuyó en ningún valor o proporción de cara a la exposición imprudente al daño en la que también incurrió el mismo arrendatario, al olvidar aplicar aquel principio general del derecho que enseña que *"nadie podrá alegar en su beneficio su propia incuria o torpeza"* ni mucho menos *"beneficiarse de su propia culpa"*

Así las cosas y teniendo en cuenta que la técnica OLGA LUCÍA ARBELÁEZ, quien dispuso el sellamiento del establecimiento de comercio, fue muy clara en establecer que el arrendatario aportó o influyó con su conducta descuidada y antihigiénica en un 50% respecto al daño ocasionado, este Juzgado se verá obligado a modificar a la mitad lo que fue reconocido como indemnización por la primera instancia, reduciendo la condena de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS ($29´000.000) a, CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (14´500.000), discriminados de la siguiente manera; SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS $6´500.000 por daño emergente y la suma de OCHO MILLONES DE PESOS ($8´000.000) por lucro cesante.

Respecto a la inconformidad que gira en torno a la experticia elaborada por la contadora y los recibos que soportan su trabajo profesional, el Despacho no se pronunciará, toda vez que no tiene competencia para ello, debido a que el monto de los perjuicios no fueron objeto de reparo alguno por la abogada impugnante ante la juez de primer grado, ni mucho menos fueron reprochados o tachados los documentos que sirvieron de sustento para la elaboración del trabajo contable, de ahí que el artículo 322 del Código General del Proceso establezca que la resolución de la apelación únicamente versará sobre los motivos que sustentan los reparos concretos que se le hace a la decisión de primer grado, pues sobre aquellos únicamente se podrá pronunciar el funcionario en la instancia superior.

Así las cosas, la Judicatura no acogerá ni profundizará frente a tales reproches de la impugnante y en este sentido se abstendrá de emitir

pronunciamiento en punto a ellos, se reitera, debido a su novedad al advertir que tales reparos no se dieron a conocer oportunamente ante el Juez de primer grado cuando se sustentó la alzada.

Finalmente se condenará en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho en segunda instancia se fija la suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, rubro que se incluirá por la Juzgadora de primer nivel en la forma establecida en el artículo 366 del Código General del Proceso.

VIII. CONCLUSIÓN

Como viene de apreciarse, al tener claro que el extremo procesal pasivo no cumplió con la obligación que por Ley le asiste de mantener el inmueble arrendado en condiciones funcionales para el objeto contractual para el que fue arrendado, ni tampoco efectúo las reparaciones necesarias a que había lugar y en virtud a que tales deterioros eran conocidos por tal extremo procesal, la Judicatura confirmará en este sentido el fallo de primer grado, por lo que los acá demandados estarán obligados a indemnizar los perjuicios causados al arrendatario, pero, eso sí, modifícandose aquel monto reconocido por la Juez A quo, reduciéndolo a la mitad, por cuenta de que igualmente el accionante se expuso imprudentemente al riesgo, luego de probarse que también su conducta omisiva influyó en la producción del daño, tal y como lo reportó con toda claridad la técnica adscrita a la Gobernación de Antioquia que estaba a cargo de calificar las condiciones de salubridad de aquel establecimiento de comercio que fue finalmente sellado, en gran medida, por las precarias condiciones de higiene que igualmente presentaba y que nada tenían que ver con las mejoras o reparaciones necesarias analizadas en los párrafos precedentes.

IX DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO (Ant), administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO. Se confirma la decisión emitida por la funcionará de primer grado, en cuanto declaró la responsabilidad de los daños sufridos por el arrendatario BERNARDO DE JESÚS GIL GONZÁLEZ, a los ciudadanos IVÁN DARÍO CIFUENTES ESCOBAR y GLORIA NIDIA ZULUAGA GONZÁLEZ.

SEGUNDO. Se modifica el monto de los perjuicios, advirtiendo que estos ascienden a la suma de CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($14´500.000), discriminados así; SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($6´500.000) por concepto de daño emergente y OCHO MILLONES DE PESOS ($8´000.000) por concepto de lucro cesante consolidado, sumas que deberán ser indexadas, desde la fecha en que se causó cada uno de los daños, hasta al momento de su pago.

TERCERO. La suma reconocida como condena, así como la respectiva indexación, deberán cancelarse dentro de los diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, so pena de causarse intereses legales.

CUARTO. Se fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, la cual será liquidada de manera conjunta por la juez de primer grado, como lo establece el artículo 366 del Código General del Proceso.

QUINTO. Esta decisión se notifica por estado, conforme al artículo 14 del Decreto 806 de 2020, convertido en legislación permanente mediante la ley 2213 de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA DUQUE

JUEZ

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO (ANT)

El anterior auto se notificó por Estados N°051 hoy a las 8:00 a. m. El Santuario 23 de Agosto ***del año _2022***_____

GUSTAVO ADOLFO CARDONA CASTRO

Secretario