



República de Colombia
Rama Judicial
Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali – Valle
Santiago de Cali; tres (3) de diciembre de dos mil veinte (2020)

JUEZ: LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA

CLASE DE PROCESO: VERBAL

TIPO DE PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

RADICADO: 760013103007 2019 00090 00

DTE: COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S.

DDO: SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

Entra a decidir este Despacho en primera instancia el proceso de la referencia, continuando con la audiencia señalada en el artículo 373 del C.G.P.

1. Parte Descriptiva

1.1. Descripción del caso objeto de decisión

1. Pretende la COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S., se declare a la sociedad SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.S. civilmente responsable por los perjuicios materiales – daño emergente y lucro cesante- ocasionados en su patrimonio, por entregarle a título de arrendamiento comercial los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento que celebraron el día 25 de abril de 2017 en un estado que representaban un riesgo humano y material cierto que produjo el colapso de las losas del segundo y tercer nivel del edificio alquilado. Como consecuencia de lo anterior, se condene a la sociedad demandada a pagar por concepto de lucro cesante la suma de \$1.528.000.000 a 31 de diciembre de 2018, calculado como el ingreso que razonablemente podía esperar captar durante la vigencia del contrato conforme a la metodología financiera generalmente aceptada y, por concepto de daño emergente la suma de \$115.435.251, así como al pago de indexaciones e intereses de las sumas antedichas al momento de proferir condena. Por último, que se declare rescindido el mencionado contrato de arrendamiento desde el 23 de octubre de 2017, fecha en que se produjo el colapso de parte de la edificación y, se decretó el cierre de este por parte de la autoridad Municipal por imposibilidad de continuar cumplimiento el objeto del contrato.

2. Como hechos que sustentan las pretensiones se indicaron los que a continuación se resumen:

a) Que COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUOURS S.A.S., firmó en calidad de arrendataria con SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A. contrato de arrendamiento de local comercial el 25 de abril de 2017, cuyo objeto consistió en arrendamiento de *"dos bodegas ubicadas en la carrera 70 # 2C-09 segundo piso y calle 2C # 69-47 segundo piso y tres locales comerciales ubicados en la carrera 70 # 2C-05; carrera 70 #2C-17 y carrera 70 #2C-21 en el barrio Caldas de la ciudad de Cali"*, inmuebles que en su conjunto fueron entregados para su uso y goce como cuerpos ciertos.

b) Que los mencionados inmuebles forman uno solo, sin que sea posible separar los linderos del uno a simple vista ni existen barreras o marcas que entorpezcan el tránsito dentro del edificio resultante, por lo que estos se entregaron en conjunto; siendo un hecho acorde a lo estipulado en el contrato, que el área alquilada como bodegas están en el segundo piso y la que corresponde a locales comerciales en el primer piso.

c) Que ese segundo piso forma una sola plancha a la cual se accede por unas gradas ubicadas en la Calle 2C # 69-47 y, que la misma tampoco tiene paredes, linderos ni ninguna marca que separe los diferentes inmuebles, tratándose así de un solo espacio destinado a bodega y almacenamiento, por tanto, indica que el uso que se limitó a darle a las bodegas del segundo piso dentro de su objeto comercial desarrollado – distribución de licores-, fue para almacenar pacas de agua embotellada sin que fuera en cantidades exageradas, en tanto que no se trata de una de sus líneas de comercio principales.

d) Que el día 23 de octubre de 2017, colapsaron las losas del tercer y segundo nivel de un extremo del edificio objeto del contrato de arrendamiento, por lo que se ordenó en Acta de visita de inspección, vigilancia y control sanitaria de la Alcaldía de Santiago de Cali de esta fecha, la suspensión inmediata de cualquier actividad comercial en el edificio hasta que la autoridad competente se hubiera pronunciado sobre la viabilidad de la edificación; que posterior al evento se realizó el informe de visita de campo de Ingeniero Civil adscrito a la Secretaría de Seguridad y Justicia, Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control realizada entre el 1 y 3 de noviembre de 2017, para lo cual transcribe la actora lo consignado en la conclusión de esta visita. (ver informe a folios 41 a 51).

e) Expone que acorde a lo descrito en el informe de visita de campo quedan claras dos cosas:" i) *el agua estaba en la losa del segundo piso, (...) cuando dice que estaba "entre las dos losas"; ii) el peso de las pacas almacenadas en la bodega del segundo piso está dentro del peso que se considera normal mínimo para un almacenaje pesado*". De allí que considera que al ser este un local que sirvió a la cadena del Supermercado la Gran Colombia S.A., y que se le rentó para una actividad conocida por el arrendador, le es claro que esta no era una bodega para almacenamiento liviano.

f) Arguye que para establecer las causas del colapso acudió a un peritaje realizado por un Ingeniero Civil, quien tras realizar un análisis de la estructura de este inmueble en cuanto a su cimentación, sistema de construcción y condiciones de la zona, concluyó lo siguiente *"Los perfiles de la losa que colapsaron en el tercer piso no cumplían los requisitos normativos mínimos. Según esta consultoría la causa fue el deficiente apoyo de las vigas de las losas sobre un muro no estructural, sin ningún*

confinamiento y ninguna viga de amarre en concreto reforzado, generando una estructura estáticamente inestable que hace fallar las vigas tipo cajón de la losa, ocasiona su colapso por peso propio y posteriormente el impacto hace desplomar la losa del segundo piso hacia el primer nivel.”.

g) En ese contexto, pone de presente que las losas del segundo y tercer nivel tenían “pecados mortales en su estructura” y dice “La losa del tercer piso mal apoyada cae por peso propio y la combinación del peso de una losa tipo Steel Deck en acero más la velocidad de caída, rompió la losa del segundo piso y siguió todo derecho en un efecto dominó hasta el piso inferior. No sismo, no peso adicional, nada distinto a que la losa inevitablemente tenía que caerse.”. Y adiciona, en la página 20 del informe pericial se puede observar una foto con escrito a mano sobre una viga “ojo no quitar”, porque más que una viga es un puntal de equilibrio primario.

h) Alude que a la fecha la demandada no ha emprendido una sola acción tendiente a mitigar los daños y las consecuencias desatadas por la pésima calidad del inmueble que arrendó con plena conciencia de sus carencias que bien habrían podido acabar en una tragedia; que por el contrario, inició demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en su contra que cursa en el Juzgado 8 Civil del Circuito de esta ciudad con radicado N° 2018-154, desconociendo su responsabilidad civil contractual.

2. Contestación y oposición

SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A. mediante apoderado judicial contestó la demanda con expresa oposición a las pretensiones e interpuso las excepciones de mérito denominadas: “(i) conocimiento, aceptación de las condiciones y estructura por parte del demandante; (ii) ausencia del derecho a la indemnización; (iii) violación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario demandante y; (iv) culpa exclusiva de la víctima”, todas ellas orientadas a establecer: i) los antecedentes del contrato; ii) sobre el conocimiento previo del arrendatario de los inmuebles objeto del arrendamiento y; iii) que este tuvo participación en el daño del inmueble que conduce a la improcedencia de la acción. El sustento fáctico y jurídico de esta defensa acontecen a folios 215 a 228 del expediente.

3. Alegatos de conclusión de las partes

Ambas partes reiteraron los argumentos fácticos y jurídicos que sirvieron de fundamento a la demanda y a las excepciones de mérito.

4. Decisiones parciales sobre el proceso

Encuentra el Despacho cumplidos los presupuestos de jurisdicción y competencia. Se encuentra plenamente probada la legitimidad en causa tanto por activa como pasiva; el juzgado es el competente para conocer del proceso tanto por el domicilio de los demandados como por la cuantía del proceso y no se evidencia ninguna causal de nulidad que dé lugar a la invalidación de lo actuado.

5. Problema jurídico

5.1. Determinar si en el presente caso la sociedad demandada, SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A. es responsable por el colapso de la placa del segundo piso de los inmuebles entregados en arriendo a GLOBAL LIQUORS S.A.S. , consistentes en *“dos bodegas ubicadas en la carrera 70 # 2C-09 segundo piso y calle 2C # 69-47 segundo piso y tres locales comerciales ubicados en la carrera 70 # 2C-05; carrera 70 #2C-17 y carrera 70 #2C-21 en el barrio Caldas de la ciudad de Cali”*.

5.2. En caso afirmativo deberá determinarse si como consecuencia de ello SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A. incumplió sus obligaciones contractuales como arrendador y si en virtud de tal incumplimiento se causaron o no los perjuicios patrimoniales reclamados por GLOBAL LIQUORS S.A.S.

6. Tesis del despacho

La tesis a exponer y defender por este Despacho consiste en declarar el incumplimiento por parte del arrendador, La Gran Colombia S.A., de su deber de mantener el inmueble en estado de utilidad para el fin para el cual fue arrendado, ante el colapso total de la edificación por causas atinentes a su entera responsabilidad y en consecuencia se declarará como civilmente responsable por los daños producidos al patrimonio de la sociedad Global Liquors SAS por la imposibilidad de continuar desarrollando la actividad comercial objeto del arriendo de la edificación colapsada.

Esta tesis se sustentará en las siguientes premisas:

6. 1. Hechos relevantes probados

Primero. Que la sociedad COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S. suscribió CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, el día 25 de abril de 2017, con la sociedad SUPERMERCADOS LA GRAN COLOMBIA S.A., en virtud del cual esta última en calidad de arrendadora entregó a la sociedad demandante, a título de arrendataria, los inmuebles descritos a continuación, los cuales en la práctica conformaban uno solo: *“Bodegas Comerciales junto con los locales comerciales ubicados en las siguientes direcciones: Bodega ubicada en la Carrera 70 # 2C-05 Segundo piso; Bodega ubicada en la Calle 2C #69-47 segundo piso; local comercial ubicado en la carrera 70 # 2C-17; local comercial ubicado en la Carrera 70 # 2C-0; (...) ubicados en el barrio Caldas del Municipio de Santiago de Cali.”*, cuya destinación de acuerdo a la cláusula QUINTA contractual, fue para el desarrollo de actividades comerciales y se pactó por el término de cinco años contados a partir de la fecha inicialmente mencionada(f.36-38).

Segundo. De acuerdo a la cláusula PRIMERA del referido contrato (f. 36), las bodegas como los locales comerciales fueron arrendados en conjunto y fueron entregados a la arrendataria para su uso y goce como cuerpo cierto, sin formularse por la arrendadora ninguna observación, advertencia, recomendación, ni restricción o limitación de uso de la segunda losa del inmueble, ya fuera por capacidad de resistencia de peso máximo por metro cuadrado ni áreas específicas que no pudieran ser utilizadas por parte de la sociedad arrendataria, como se observa en

el contrato de arrendamiento y fue confesado por el representante legal de la demandada en su interrogatorio de parte.

Tercero. Mediante certificado de existencia y representación legal de la demandante se prueba su actividad comercial enfocada en la compra y venta de licores y demás bebidas al por mayor y al detal (f. 28-30).

Cuarto. el día 23 de octubre de 2017 colapsaron en un extremo del inmueble arrendado las losas del tercer y segundo nivel, hecho aceptado por la parte demandante (el colapso) en la contestación d la demanda y en el interrogatorio de parte, situación que fue constatada por la Secretaría de Secretaría de Seguridad y Justicia, Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Alcaldía de Santiago de Cali, quien en acta de visita de inspección, vigilancia y control sanitario expuso la siguiente observación: "se realiza visita al establecimiento el cual colapsó una losa del techo del segundo piso, (...). Aplicando medida sanitaria de seguridad consistente en suspensión de actividades hasta tanto se certifique por la entidad pertinente la seguridad de la edificación hasta ese momento no se levantará la presente medida." (f. 39 y 40). (subrayado fuera del texto original)

Quinto. Que en informe de visita de campo de fecha 1 y 3 de noviembre de 2017 preparado por el Ingeniero Civil EDUARDO SILVA, contratista de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control (SIVC) de la Alcaldía de Santiago de Cali, concluyó lo siguiente: "2. (...) la losa entre el segundo y tercer nivel, está construida por lámina colaborante tipo Steel Deck, soportada por perniles de acero. 3. Es de resaltar que la zona afectada, posee un área delimitada por una cuadrícula entre apoyos y dimensiones medidas máximas de 5,00 m por 10,00 m, donde según información recibida, se destaca se tenía almacenado en dicho sector entre las dos losas, un total de aproximadamente 250 pacas de agua, constituidas por 24 unidades de 600 ml, estimando carga viva media entre 1,00 a 1,50 ton/m². Es de resaltar que en diseños de viviendas se estima una carga viva mínima para losas entrepiso para vivienda entre 0,2 ton/m² y 0,5 ton/m², y para diseños de almacenamiento liviano se estima una carga viva mínima de 0,6 ton/m² y para pesado mínimo 1,2 ton/m² según título B de la norma sismo resistente del año 2010 (NSR-10). (...)" (f. 41 a 51).

Sexto. Esta probado mediante prueba pericial aportada por la parte demandante y sustentado en la audiencia de instrucción y juzgamiento, denominado "INFORME DE VULNERABILIDAD EDIFICIO CRA 70 CON CALLE 2C ESQUINA BARRIO CALDAD SANTIAGO DE CALI" (f.95-122), elaborado por el perito Alonso Villacís Aguilera, ingeniero civil, con especialización en gestión integral de proyectos y maestría en cálculo de estructuras y en gas de petróleos de la Universidad Técnica de Madrid (España), quien cuenta con amplia experiencia en estudios de vulnerabilidad en estructuras de construcción y estructura de obras civiles, que el colapso de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, que en la práctica integran uno solo, obedeció a fallas estructurales, al decir en sus conclusiones lo siguiente: "Si bien los perfiles de la losa que colapsaron en el tercer piso no cumplían los chequeos normativos mínimos, la causa del colapso según esta consultoría fue por el deficiente apoyo realizado en las vigas de las losas a un muro no estructural sin ningún confinamiento y ninguna viga de amarre en concreto reforzado, generando una estructura estáticamente inestable, ocasionando así el colapso por peso propio. De esta manera consigue hacer fallar las vigas tipo cajón de la losa y

posteriormente el impacto hace desplomar la losa del segundo piso hacia el primer nivel. (...)

“Las ampliaciones en la edificación se realizaron evidentemente sin ningún conocimiento sobre estructuras, de una manera irresponsable y generando un alto riesgo de colapso. (...)

“La edificación presenta graves problemas estructurales lo que la vuelve insegura para su uso comercial o cualquier otro uso, según lo analizado desde el punto de vista técnico (Estructuras) y normativo (NSR-10), no puede usarse como edificación comercial (carga viva 600 kg/m²), ni mucho menos como depósito o bodega (Carga viva 1200 kg/m²), ya que no cumple con los estándares mínimos exigidos en la normativa actual vigente, además es físicamente inestable para soportar dichas cargas, deberá diseñarse en su totalidad para que cumpa su papel específico.””. Si bien, la dirección del inmueble indicada en el dictamen pericial no corresponde exactamente a las mismas donde se ubica el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, tanto las fotografías adjuntas al dictamen, como la descripción hecha por el ingeniero en su sustentación oral como en el texto escrito, dan cuenta de que el estudio se adelantó sobre el inmueble en mención. Este dictamen pericial no logró ser desvirtuado mediante prueba idónea por la parte demandada, como tampoco se demostró que la demandada hubiese hecho explotación económica de la losa del tercer piso. (negrillas y resalto fuera del texto original)

Séptimo. El representante legal de la demandada confesó en su interrogatorio de parte que, al inmueble objeto de arrendamiento hace una década aproximadamente, le realizaron adecuaciones parciales artesanales en su estructura original residencial para cambiar su uso a bodegaje, con la finalidad de operar en ese lugar el Supermercado la Gran Colombia S.A.

Octavo. Esta probado por confesión de las partes que, desde fecha del colapso del inmueble, ha permanecido cerrado y en estado de ruina, impidiendo el desarrollo de la actividad comercial a la que inicialmente fue destinado el inmueble.

Noveno. Que ante la imposibilidad para la demandante, COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S. de poder seguir desarrollando su objeto social en el inmueble colapsado, se le ocasionaron perjuicios económicos a título de lucro cesante, consistentes en los ingresos y utilidades dejadas de percibir desde la fecha del colapso y hasta el 31 de diciembre de 2018-fecha límite establecida por la demandante en la pretensión segunda de la demanda-, perjuicios que se corroboran con el dictamen pericial denominado “Valoración detrimento patrimonial Comercializadora Global Liquors S.A.S.-Colapso local comercial barrio Caldas, Enero 2019” elaborado por Solidus Capital-Banca de Inversión-, firma especializada en estudios financieros. Este dictamen fue sustentado en audiencia de instrucción y juzgamiento por el señor Ricardo Zambrano Insuasti, economista de profesión con amplia experiencia en la materia del dictamen, en el cual se concluye que: “Con corte a 31 de diciembre de 2018, el valor del detrimento patrimonial asciende a **\$1.528,58 millones**, traído a valor presente con la tasa Costo Promedio Ponderado de Capital (CPPC) de Global Liquors S.A.S. En dicho dictamen se describe de manera exhaustiva el método utilizada para calcular el valor del detrimento patrimonial denominado como

*“metodología de flujo de caja descontado”*¹. Este dictamen pericial no logró ser desvirtuado mediante prueba idónea por la parte demandada que permitiera determinar que la metodología utilizada no fue la adecuada o que la información contable suministrada por la demandante no estuviera llevada en legal forma.

Décimo. No se encuentra probado el daño emergente solicitado por la parte actora.

6.2 Recuento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso

6.2.1. De la Responsabilidad Civil Contractual

Empiécese por señalar la definición de contrato que contenida en el 864 de C.Co., así: *“El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta.”* A su vez el artículo 870 de la misma codificación señala las consecuencias del incumplimiento contractual¹, mientras que el artículo 871 consagra el principio de buena fe en las relaciones comerciales, indicando que: *“Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”*.

Por otro lado, el artículo 822 del Código de Comercio remite al Código Civil en materia de obligaciones y contratos en todo aquello que no se encuentre regulado por la legislación comercial². En tal sentido, el Código Civil en su Libro IV, título XII se ocupa “Del Efecto de las Obligaciones” en los artículos 1602 a 1617 y de la responsabilidad contractual. El artículo 1602, en concordancia con el artículo 864 del C.Co. indica que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y en tal sentido se obligan a cumplir las obligaciones pactadas en el mismo. El artículo 1613 contempla el régimen de responsabilidad civil contractual, al establecer la indemnización de perjuicios a cargo de la parte incumplida, limitando los perjuicios al daño emergente y al lucro cesante, conceptos que el artículo siguiente define como: *“Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.”* Al respecto, la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que *“El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad; en tanto que el lucro cesante, cual lo indica la expresión, está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego, con el mismo fundamento de hecho. Y la pretensión indemnizatoria ha de conformarse a esta clasificación y ubicar adecuadamente los varios capítulos de la lesión.*

¹ Bajo esta metodología, se traen a valor presente los flujos de caja esperados de la empresa y se descuentan a una tasa que refleje el costo de oportunidad de la firma, si se han proyectado flujos de caja libre de la firma; o de los accionistas, si se han proyectado flujos de caja libre del patrimonio.

“La existencia de un perjuicio cierto es indispensable para su reconocimiento en juicio de responsabilidad...**La imposibilidad de empleo de un bien útil, con el que se han venido satisfaciendo ciertas necesidades, permite conjeturar la presencia de un daño, que se establecerá, probando, además de ese antecedente, la suspensión de ganancias por la suspensión o merma de la actividad productiva, o el desembolso que hubo de hacerse para procurar un medio sustitutivo del perdido temporal o definitivamente.** En el primer caso se trata de lucro cesante, mientras que en el segundo, de daño emergente” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 29 de septiembre de 1978).

A su vez, vale resaltar que en materia de responsabilidad civil contractual el elemento subjetivo es un criterio determinante para la definición y el alcance de la responsabilidad, comoquiera que el contrato en general, y en particular el comercial, es un acto que se mueve por excelencia en el terreno de la *previsibilidad*, que está regido por la autonomía de la voluntad, asumiendo cada parte de manera espontánea, libre y consciente el cumplimiento de las obligaciones a su cargo en pro de un beneficio económico, teniendo el deber de perseguir el fin que inspiró el convenio, guiados por el principio transversal de buena fe por el cual se obligan a cumplir no solamente el clausulado contractual sino también todo lo que corresponda a la naturaleza del contrato en virtud de la ley, la costumbre y la equidad natural, preservando el justo equilibrio contractual y actuando con la debida lealtad y transparencia², de manera que el incumplimiento de las obligaciones será castigado con la reparación por el deudor del perjuicio causado a la parte cumplida³.

En cuanto a los elementos de la responsabilidad civil contractual, tenemos que estos son: (i) el hecho, es decir, la existencia de un contrato y su incumplimiento; (ii) la culpa, derivada del incumplimiento propio del deudor contractual e imputable al mismo; (iii) el daño⁴ o perjuicio que se genera al acreedor contractual; y, (iv) el nexo causal o relación de causalidad que debe existir entre los dos últimos elementos referidos, es decir, que el daño causado se genere por la culpa del deudor, al incumplir el contrato.

Así las cosas, y como quiera que, el presente proceso versa sobre la responsabilidad derivada de relación contractual que se origina en un contrato de arrendamiento de local comercial, deviene indispensable hacer referencia al contrato de arrendamiento y sus características, así como a las obligaciones que recaen en cabeza del arrendador.

6.2.2.- Del contrato de arrendamiento.

En el presente asunto, se discute el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial, lo cual hace necesaria la aplicación de las normas contempladas en el Libro IV Título XXVI del Código Civil por

² ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

³ ARTÍCULO 870. <RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN POR MORA>. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

⁴ “daño civil indemnizable es el menoscabo o pérdida patrimonial o extrapatrimonial, derivada de la lesión a las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar de un bien patrimonial (económico) o extrapatrimonial (no económico). Ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente a la víctima”(Tamayo Jaramillo, Javier, Tratado de responsabilidad civil, tomo II, Bogotá: Legis, 2008, n.332 y ss.)

remisión expresa del artículo 822. Lo anterior, por cuanto la reglamentación de los contratos de arrendamiento mercantiles que se encuentra consagrado en los artículos 518 a 523 del C.Co., tan solo regula aspectos tangenciales que no cobijan de manera amplia y suficiente el régimen de obligaciones contractuales para este tipo contractual.

Así es como el artículo 1973 de la codificación civil define el contrato de arrendamiento como un *“contrato en 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.* A su vez, el artículo 1982 contiene las obligaciones del arrendador, dentro de las cuales sobresalen las de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Consecuentemente, el artículo 2033 determina que el arrendador será responsable de la pérdida de las mercancías que se encuentren en el inmueble si la pérdida se presentó por su culpa y será responsable del mal estado de la edificación.

No obstante, el arrendador podrá desligarse de indemnizar al arrendatario de los mencionados perjuicios, si este último contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia del arrendatario ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo. (art. 1992) ibídem)

6.3 Análisis del Caso Concreto

En el caso objeto del debate judicial, el arrendador se obligó a entregar en arrendamiento un conjunto de cuatro inmuebles, que en la práctica integraban uno solo, conformado por dos bodegas y tres locales comerciales, sin limitaciones de uso, advertencias, observaciones ni recomendaciones relacionadas con su capacidad de resistencia ni delimitaciones de áreas que permitieran al arrendatario distinguir entre un inmueble y otro, ni determinar qué áreas de las dos bodegas ubicadas ambas en el segundo piso, podía usar como zona de almacenamiento de mercancías y cuales no, mucho menos gozaba de información para determinar el estado real de la estructura de los inmuebles entregados en arriendo. Tan es así, que el representante legal de la demandada en su interrogatorio manifestó claramente que no hizo ninguna manifestación relacionada con el estado de la estructura, ni con la capacidad de resistencia del inmueble, como tampoco entregó indicaciones de áreas vedadas para el almacenamiento y bodegaje de mercancía en el segundo piso al representante legal de COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS previa a la celebración del contrato ni después del mismo, así como también manifestó que las modificaciones estructurales hechas a los inmuebles no contaron con licencia de construcción ni fueron dirigidas por un profesional de la ingeniería civil. Por el contrario, tales modificaciones fueron llevadas a cabo por persona empírico, sin atender las más elementales normas de construcción ni de sismo resistencia como bien lo concluyó el perito ingeniero civil Alonso Villacís Aguilera, quien dio cuenta de las garrafales y groseras deficiencias estructurales de la

edificación, lo cual no admite mayor discusión, pues la defensa fue absolutamente huérfana en aportar material probatorio que desvirtuara las conclusiones del dictamen, pretendiendo salvar su responsabilidad endilgando la culpa del colapso de la losa del segundo nivel al supuesto indebido y abusivo uso de la losa del tercer piso por la arrendataria, así como a la sobrecarga de la losa del segundo nivel y al uso de áreas no permitidas para almacenar mercancía. Sin embargo, salta a la vista que nada se dijo de ello en el texto del contrato, como tampoco se informó verbalmente a la arrendataria, con la finalidad de excluir su responsabilidad frente a un eventual colapso estructural, se insiste, así como lo confesó el representante legal de la demandada, irresponsabilidad que pudo haber redundado en la pérdida de vidas humanas. Razón por la cual, se encuentra plenamente demostrada la responsabilidad del SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A. en relación con el colapso de la estructura de las losas del segundo piso y del tercer piso de los inmuebles entregados en arriendo a la COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S., lo que palmariamente generó la imposibilidad a la demandante de poder seguir explotando su objeto social en esa edificación, dejando de ser útil al fin para el cual fue arrendado. Lo anterior, enmarca un ostensible incumplimiento de las obligaciones del arrendador contempladas en los ordinales 2o) y 3o) del artículo 1982 del Código Civil. Cabe resaltar que los inmuebles fueron arrendados por el término de dos años y a la fecha del siniestro, 23 de octubre de 2017, habían transcurrido no más de seis meses desde su inicio, restándole más de cuatro años, frustrando la expectativa cierta de rentabilidad de la inversión realizada por la sociedad arrendataria, dado que con anterioridad la demandante venía desarrollando su actividad comercial en un local ubicado en el mismo edificio, el cual le había sido arrendado por la demandada cuando ésta a su vez desarrollaba su objeto comercial como supermercado en esa edificación (como lo confesaron ambas partes durante sus respectivos interrogatorios), circunstancia que le permitió conocer el comportamiento del mercado de licores y bebidas no alcohólicas en la zona donde se encuentra ubicado.

Y es precisamente la frustración de esa expectativa por incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendador, la circunstancia que permite a la demandante generar la indemnización por los daños y perjuicios que se le ocasionaron, representados en lucro cesante por los ingresos y utilidades dejados de percibir, en este caso limitados hasta el 31 de diciembre del año 2018, como así se estableció en la pretensión segunda de la demanda, pues como bien lo dijo la Sala de Casación Civil en jurisprudencia arriba citada **“La imposibilidad de empleo de un bien útil, con el que se han venido satisfaciendo ciertas necesidades, permite conjeturar la presencia de un daño, que se establecerá, probando, además de ese antecedente, la suspensión de ganancias por la suspensión o merma de la actividad productiva”**. Entonces se tienen como elementos estructurantes de la responsabilidad civil contractual de la demandada primero, el hecho del colapso de la edificación como consecuencia de la debilidad estructural imputable a la imprudencia de

la demandada como hecho causante del daño; segundo, el daño, consistente en el lucro cesante ocasionado ante la imposibilidad de la arrendataria de continuar desarrollando en la edificación arrendada la actividad comercial que venía explotando, como se corrobora con el cierre dispuesto durante la visita de inspección, vigilancia y control sanitario llevada a cabo el día del siniestro y; por último, el vínculo de causalidad evidente entre el colapso de la edificación por el incumplimiento por el arrendador de sus obligaciones y los perjuicios económicos causados ante la imposibilidad de poder seguir explotando la arrendataria su actividad comercial en aquella, conclusión que no amerita mayor esfuerzo intelectual ante lo palmario de su relación lógica.

En tal sentido, resulta determinante y necesario, a efectos de establecer la magnitud de los perjuicios patrimoniales, el dictamen pericial financiero aportado por la demandante, dictamen mediante el cual se calcularon los perjuicios en la cuantía de mil quinientos veintiocho millones de pesos (\$1.528.000.000) hasta el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, resulta importantísimo el dictamen pericial financiero para efectos de determinar el valor de la indexación del lucro cesante consolidado hasta la fecha de realización de la audiencia de instrucción y juzgamiento, es decir, hasta el día 20 de noviembre de 2020, cálculo que fue realizado por orden oficiosa. No obstante, dicho cálculo no podrá ser tenido en cuenta dado que se invirtieron los valores del índice final y del índice inicial, pues al hacer la operación se colocó como índice final el de diciembre de 2018 y como inicial el de octubre de 2020, último índice certificado para el DANE a 20 de noviembre de 2020. Por tal razón se procede a realizar el cálculo por parte del Juzgado siguiendo la fórmula empleada por el perito, así:

$$Ra = Rh (\$ 1.528.000.000) \frac{IPC \text{ final} - \text{octubre}/2020}{IPC \text{ inicial} - \text{diciembre}/2018} (100)$$

$$Ra \text{ (valor actualizado)} = \$1.451.600.000$$

$$i \text{ (interés puro)} = 0.004867$$

$$n \text{ (número de meses que comprende el período indemnizable)} = 22.66$$

$$S = \text{indemnización a obtener}$$

$$S = \$1.451.600.000 \times \frac{(1 + 0.004867)^{22.66} - 1}{0.004867} = \$1.620.419.559$$

En total, el lucro cesante debidamente indexado a noviembre de 2020 asciende a la suma de mil seiscientos veinte millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos (\$1.620.419.559).

Respecto al daño emergente, habrá de negarse en tanto no basta con aportar las facturas de compra de unos elementos para demostrar que los mismos se encontraban presentes en la edificación y perecieron como consecuencia del colapso de la edificación, por lo cual no habrá de reconocerse la suma reclamada a título de daño emergente.

Igual suerte habrá de correr la pretensión de rescisión contractual, en tanto como lo informaron ambas partes en audiencia, el contrato de arrendamiento fue objeto de un proceso de restitución de inmueble arrendado adelantado por la sociedad demandada ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, el cual fue resuelto a su favor ordenándose la restitución del inmueble y el pago de los cánones adeudados.

7. Decisión judicial

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR al SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A., en su calidad de arrendador, como responsable por los perjuicios ocasionados a la COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S. en calidad de arrendataria, como consecuencia del colapso de las losas del segundo y del tercer piso del inmueble entregado en arrendamiento que a continuación se describe: Bodega ubicada en la Carrera 70 # 2C-05 Segundo piso; Bodega ubicada en la Calle 2C #69-47 segundo piso; local comercial ubicado en la carrera 70 # 2C-17; local comercial ubicado en la Carrera 70 # 2C-0; (...) ubicados en el barrio Caldas del Municipio de Santiago de Cali.

SEGUNDO. CONDENAR SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A., a pagar a la COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S., la suma de mil seiscientos veinte millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos (\$1.620.419.559) por concepto de lucro cesante debidamente indexado a partir del 31 de diciembre de 2018 hasta el 20 de noviembre de 2020, conforme a lo dicho en las consideraciones de esta sentencia. Esta suma deberá pagarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO. No acceder a las demás pretensiones de la demanda con fundamento en lo dicho en las consideraciones de la demanda.

CUARTO. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por el SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.

QUINTO. Condenar en agencias en derecho al SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A., por la suma de ochenta y un millones veinte mil novecientos setenta y ocho pesos (\$81.020.978).

Notifíquese,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

Firmado Por:

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 007 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

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:

13198e34bea9bb70cd96becbb5a61c077f6b5fcaacaf0f1e8a7efbf79237267e

Documento generado en 03/12/2020 10:53:48 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>