



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLIN
TRIBUNAL SUPERIOR

SALVAMENTO DE VOTO.

PROCESO: VERBAL
Demandantes: CLAUDIA PATRICIA CANO GRANADOS Y/OS
Demandado: ÁLVARO JULIÁN AGUINAGA QUIRÓS Y/OS
RADICADO: 050013103013 2020 0015701.
Magistrado Ponente: MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO.

Asistido de la convicción de ser la sentencia impugnada merecedora de confirmación en tanto corresponde la estimación de la responsabilidad *por incumplimiento del contrato de arrendamiento*, por los supuestos que conforman la *causa petendi*, me resta enunciar las razones que sustentan el presente SALVAMENTO DE VOTO.

En mi sentir está plenamente demostrado el hecho generador de la obligación resarcitoria, consistente en el ejercicio abusivo de la parte demandada de su facultad legal a desconocer el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento comercial que ostentaba el demandante, con fundamento en la causal segunda del artículo 518 del C de Co., que textualmente reza: "*El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: (...) 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario...*"

Ahora bien, las pretensiones en esta instancia se despachan desfavorablemente por la falta que demostración del perjuicio. En

efecto, se trata de un elemento esencial de la responsabilidad civil, sin su presencia no puede hablarse de la misma, pues ante su ausencia desaparece la obligación resarcitoria, se extinguiría la causa y eventualmente se generaría un enriquecimiento sin ella a favor de quien demanda.

No obstante, es útil memorar que el daño es simplemente la lesión o menoscabo que se ocasiona a un interés jurídico, esté o no consagrado como un derecho real u objetivo, basta que sea un interés que se encuentre en el patrimonio del ofendido el que se erosione o afecte para que exista el daño. Claro que si ese interés se encuentra protegido normativamente como un derecho real o subjetivo, por eso no pierde su categoría de interés, y su desconocimiento, violación o detrimento origina el daño, desde el punto de vista jurídico¹. Para que se hable de daño es necesario que el interés lesionado esté referido a algo concreto; generalmente a un bien que se destruye, deteriora o modifica. Igualmente se ha exigido por los tratadistas que el daño, para que sea apreciado como elemento indispensable de la responsabilidad civil, sea cierto y que subsista, esto es, que no haya sido cancelado².

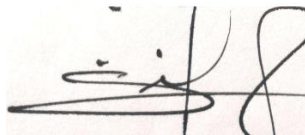
En este caso, es evidente que existe alguna carencia probatoria en alguno de sus componente, pero su valoración razonada no permite desconocerlos por otras consideraciones ausentes del lenguaje imperativo del artículo 522 del Estatuto Mercantil, tales como la proporción del nuevo local y el nivel

¹ MARTINEZ RAVE, Gilberto, "RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL EN COLOMBIA" 8ª Edición, 1995, Ed. Biblioteca Jurídica DIKE, Pág. 181.

² Ibidem, Pág. 184

de las nuevas adecuaciones, pues, no puede perderse de vista, son consecuencia exclusiva del actuar antijurídico de la parte demandada en contra de la propiedad comercial y sus elementos, en cabeza del arrendatario. Nótese, además, que la propia parte demandada llega a reconocer incluso alguna suma como valor de los perjuicios causados y ello torna desacertado el negar dicho reconocimiento. Debíó, por lo menos, adoptarse la fórmula confirmatoria contenida en la sentencia de primera instancia, pues algunas de las facturas aportadas fueron canceladas efectivamente y pese a que otras son cotizaciones, el solo cambio de local comercial genera unos gastos que debieron, en la medida de su comprobación ser reconocidos, así como la afectación de los elementos inmateriales que hacen parte del conjunto nombrado como establecimiento de comercio, afectados razonablemente por el proceder abusivo de la parte demandada.

Acorde con lo expuesto, estimo que no fue acertado el análisis mayoritario efectuado por la Sala al no mantener la decisión del A-quo.



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado.

Fecha et supra