TRIBUNAL DE ARBITRAJE

DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO

CONTRA

LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., tres (03) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

El Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir las controversias surgidas entre **DANIEL PORTER** y **DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO,** como parte Convocante y **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO,** como parte Convocada, profiere el presente Laudo Arbitral después de que todas las etapas que la normatividad vigente (Ley 1563 de 2012 y demás normas complementarias) prevé para el desarrollo del proceso arbitral se surtieron debidamente.

Dichas etapas se adelantaron con apego a la ley y con pleno respeto de los derechos y garantías de las partes, por lo cual en este laudo se decide de fondo el conflicto jurídico que ellas sometieron al conocimiento de este Tribunal de Arbitraje, a lo cual se agrega que, como se tratará más adelante, no hay irregularidad alguna que impida desatar el litigio.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL LITIGIO Y TRÁMITE DEL PROCESO

1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES DEL PROCESO

Los extremos de este proceso arbitral son los siguientes:

1.1.- La parte Convocante:

La parte Convocante en este proceso esta conformada por**:**

a.- DANIEL PORTER, persona natural, con domicilio en la ciudad de Santa Marta e identificado con Cédula de Extranjería No. 871.974.

b.- DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO persona natural, con domicilio 1 en la ciudad de Santa Marta e identificada con Cédula de Ciudadanía No. 53.063.496.

1.2.- La parte Convocada:

La parte Convocada en este proceso es **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO,** persona natural e identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.143.758.

2.- EL PACTO ARBITRAL

El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es el contenido en la cláusula compromisoria, que consta en la "*Cláusula Décima Segunda"* del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

La Cláusula Compromisoria incorporada en dicho negocio jurídico es del siguiente tenor:

> *"**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Cualquier diferencia que surja por causa o con ocasión de este contrato será dirimida por un tribunal de arbitramento el cual decidirá en Derecho. Si el asunto materia del conflicto es de mínima o menor cuantía, actuará un solo Arbitro. Si es de mayor cuantía, actuarán tres (3) Árbitros elegidos por las partes de común acuerdo. Si en la primera audiencia de designación de árbitro las partes no se pusieren de acuerdo, el árbitro será elegido por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal se integrará, funcionará y sesionará de acuerdo con las normas legales que estuvieren vigentes y siguiendo los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá."*

La validez del Pacto Arbitral no fue discutida por ninguna de las partes en este proceso y la competencia del Tribunal quedó definida en la providencia mediante la cual se dispuso que el Tribunal contaba con plenas atribuciones para resolver las controversias, de acuerdo con las precisas consideraciones que allí quedaron plasmadas.

3.- SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES SURTIDAS EN LA ETAPA INTRODUCTORIA DEL PROCESO.

Las actuaciones adelantadas en la etapa inicial del presente proceso arbitral fueron, en síntesis, las siguientes:

3.1.- Por conducto de apoderado judicial la parte Convocante presentó el 18 de febrero de 2020 la demanda arbitral con la que se dio inicio al proceso.

3.2.- Agotado el trámite de la designación de árbitro, el nombramiento se produjo mediante designación por sorteo público. Luego de que la árbitro aceptara su designación y cumpliera con lo preceptuado por el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el Tribunal se instaló en audiencia celebrada el 5 de mayo de 2020. En esta audiencia, el Tribunal, además de declararse debidamente instalado, fijó como su sede y la de su Secretaría al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Igualmente designó Secretario de la lista de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien oportunamente aceptó su designación y tomó posesión dando cumplimiento al deber de información consagrado en la Ley.

3.3.- Mediante Auto No. 2 del 5 de mayo de 2020 se inadmitió la demanda presentada por la parte Convocante, por lo que se otorgó el término de 5 días para que se subsanaran los defectos formales allí contemplados.

3.4.- El 12 de mayo de 2020 la parte Convocante presentó escrito mediante el cual subsanó la demanda arbitral.

3.5.- Mediante Auto No. 3 del 24 de junio de 2020, el Tribunal resolvió admitir la demanda por cumplir con los requisitos establecidos en la ley y ordenó los traslados de rigor.

3.6.- En la misma fecha, mediante Auto No. 4, el Tribunal se pronunció sobre las medidas cautelares de inscripción de la demanda, embargo y secuestro solicitadas por la parte Convocante. Así mismo, el Tribunal negó el decreto de las medidas cautelares, el embargo y secuestro por considerar que no era viable su decreto tratándose de un proceso declarativo. No obstante, consideró procedente el decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda, de modo que, ordenó a la parte Convocante prestar caución dentro del término de 10 días siguientes a la notificación del auto.

3.7.- El 01 de julio de 2020, dentro del término establecido para ello, la parte Convocante acreditó el haber prestado caución para que se decretara la medida cautelar de inscripción de la demanda.

3.8.- Mediante Auto No. 5 del 13 de julio de 2020, el Tribunal aceptó la caución prestada y decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda.

3.9- El 21 de julio de 2020, la parte Convocante solicitó el decreto de medida cautelar innominada.

3.10.- El 28 de julio de 2020, la parte Convocada contestó la demanda arbitral, mediante la cual formuló excepciones de mérito, objetó el juramento estimatorio y solicitó el decreto y práctica de pruebas.

3.11.- Mediante Auto No. 6 del 4 de agosto de 2020, el Tribunal tuvo por contestada en tiempo la demanda arbitral por la parte Convocada, corriendo los traslados de rigor.

3.12.- Mediante Auto No.7 de la misma fecha, el Tribunal resolvió sobre la medida cautelar innominada solicitada por la parte Convocante, a lo que decidió negarla por considerarla improcedente.

3.13.- El 5 de agosto de 2020, la parte Convocada interpuso recurso de reposición contra el Auto No. 5 del 13 de julio de 2020, en el que se había decretado la medida cautelar de inscripción de la demanda.

3.14.- Mediante Auto No. 8 del 25 de agosto de 2020, el Tribunal resolvió no conceder el recurso de reposición interpuesto contra el Auto No. 5 por la parte Convocada. Así mismo, fijó el 14 de septiembre de 2020 como fecha para celebrar la audiencia de fijación de gastos y honorarios del Tribunal de la que trata el articulo 2.38 del Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

3.15.- El 14 de septiembre de 2020, se celebró audiencia mediante la cual el Tribunal fijó gastos y honorarios a cargos de las partes.

3.16.- El 22 de septiembre de 2020, la parte Convocante reformó la demanda arbitral, en ella formuló nuevas pretensiones y hechos que las sustentan, así mismo también solicitó el decreto y práctica de pruebas.

3.17.- Mediante Auto No. 10 del 5 de noviembre de 2020, el Tribunal admitió la demanda arbitral reformada y corrió traslado de ella.

3.18.- El 18 de noviembre de 2020, la parte Convocada presentó contestación de la demanda arbitral reformada, en ella se opuso a las pretensiones, formuló excepciones de mérito, objetó el juramento estimatorio y solicitó el decreto y práctica de pruebas.

3.19.- El 10 de diciembre de 2020, la parte Convocante solicitó autorización para constituir caución con el fin de levantar las medidas cautelares decretadas por el Tribunal.

3.20.- Mediante Auto No. 11 del 13 de enero de 2021, el Tribunal tuvo por contestada la demanda arbitral reformada. En la misma providencia, el

Tribunal, con ocasión de la reforma de la demanda, decidió reajustar las sumas correspondientes a honorarios y gastos del Tribunal.

3.21.- Mediante Auto No. 12 del 13 de enero de 2021, el Tribunal autorizó a la parte Convocada para que prestara caución con el fin de que se ordenara el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas.

3.22.- Mediante Auto No. 14 del 1 de marzo de 2021, el Tribunal resolvió levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda decretadas mediante Auto No. 5, como consecuencia de la caución ordenada y cumplida por la parte Convocada.

3.23.- Mediante Auto No. 16 del 11 de marzo de 2021, el Tribunal señaló el 12 de abril de 2020 como fecha para celebrar la primera audiencia de trámite de la que trata el Artículo 2.41 del Reglamento de Procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en concordancia con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 1563.

4.- PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y ALEGACIONES FINALES

4.1.- El día 12 de abril de 2021, se llevó a cabo la primera audiencia de trámite en la que el Tribunal, después de analizar el alcance del pacto arbitral y los asuntos sometidos a arbitraje, se declaró competente para conocer del asunto sometido a su conocimiento.

4.2.- La etapa de instrucción del proceso se adelantó debidamente y las pruebas fueron practicadas en audiencias celebradas mediante el sistema de telepresencia, las cuales fueron grabadas en audio por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y los respectivos CD o DVD fueron incorporados al expediente.

4.3.- Agotada la instrucción del proceso y luego de surtir el control de legalidad, el Tribunal el 21 de junio de 2021 celebró audiencia de alegaciones finales, fecha que fue fijada mediante Auto No. 24 del 8 de junio de 2021, según lo previsto en el artículo 2.53 y 2.54 del Reglamento de Procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. En ella, tanto la parte Convocante como el extremo Convocado expusieron oralmente sus alegaciones y entregaron la versión escrita de sus intervenciones, que fueron debidamente incorporados en el expediente.

5.- TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

a.- La primera audiencia de trámite se celebró el 12 de abril de 2021.

b.- El término de duración del presente proceso es de ocho (8) meses, contabilizados a partir de la primera audiencia de trámite (artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 y artículo 10 del Decreto Legislativo 491 de 2020).

c.- El proceso no se ha suspendido en ninguna ocasión.

En consecuencia, el plazo para proferir el laudo **vence el día 12 de diciembre de 2021**, motivo por el cual la expedición del presente Laudo arbitral se produce en tiempo.

CAPÍTULO SEGUNDO

SÍNTESIS DE LAS CONTROVERSIAS

1.- LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL REFORMADA

Las pretensiones formuladas por la parte Convocante en la demanda arbitral en su versión reformada fueron las siguientes:

> *"- Pretensiones Principales:*
>
> *PRIMERA: Que se declare civil y contractualmente responsable al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO por el incumplimiento de las obligaciones negociales adquiridas como arrendador dentro del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito entre él y los demandantes el día 10 de julio de 2019, especialmente por el desacatamiento de las prestaciones de que tratan los numerales 2º y 4º de la cláusula cuarta del contrato, las cláusulas quinta y sexta del mismo, y lo artículos 8º -numerales 2º y 5º- 11 y 16 de la Ley 820 de 2003.*
>
> *SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELASQUEZ BONIVENTO, las siguientes sumas de dinero por concepto de daño emergente y lucro cesante:*
>
> *2.1.- CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000), los cuales corresponden a los MIL QUINIENTOS EUROS (€1.500) que el demandante DANIEL PORTER dejó de percibir -lucro cesante- a raíz de la falta de funcionamiento de los ascensores del edificio donde estaba ubicado el apartamento arrendado, situación esta que le impidió asistir a una reunión de prestar su asesoría mediante videoconferencia, encuentro en virtud del cual habría podido adquirir dicha suma de dinero.*

2.2.- UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743), los cuales corresponden a los gastos en que incurrieron, o los dineros que pagaron los actores -daño emergente- por el hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn al cual ingresaron el día 2 de enero de 2020 y del que salieron el día 3 de enero del mismo año; y al alquiler por Booking de otro inmueble al día siguiente, es decir, del 3 de enero de 2020 al 4 de enero del mismo año.

2.3.- CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607), los cuales corresponden a MIL TRESCIENTAS VEINTICUATRO LIBRAS ESTERLINAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (1,324.33 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, al cual ingresaron el 28 de enero de 2020 y del que salieron el 29 de febrero del mismo año.

2.4.- DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450), los cuales corresponden a QUINIENTAS CUARENTA LIBRAS ESTERLINAS (540 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de marzo del mismo año.

TERCERA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones principales, se le ordene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO devolver la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000) a DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por los demandantes para cubrir el arriendo de los meses de febrero y marzo del año 2020, como quiera que durante dicho período los actores no pudieron usar, gozar y disfrutar del apartamento arrendado y sus áreas comunes.

CUARTA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones principales, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de cada uno de los actores DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELASQUEZ BONIVENTO, la suma de CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (50 smlmv), correspondientes a los daños morales sufridos por éstos como consecuencia de los defectos del apartamento arrendado y sus áreas comunes.

QUINTA: Que las sumas de dinero de que tratan los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, al igual que la contenida en la pretensión tercera de este acápite de pretensiones principales, sean indexadas al momento de proferirse el fallo que le ponga fin a esta controversia.

SEXTA: Que a partir de la ejecutoria de la sentencia que le ponga fin a este litigio, se causen intereses de mora a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto de las sumas de dinero identificadas en los

numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, y en las pretensiones tercera y cuarta de este acápite de pretensiones principales.

SÉPTIMA: Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

-Pretensiones Subsidiarias:

PRIMERA: Que con fundamento en el artículo 1990 del Código Civil, se declare la rescisión del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito el 10 de julio de 2019 por los demandantes DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, en su condición de arrendatarios, y el demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO, en su calidad de arrendador, debido al mal estado del inmueble arrendado y sus áreas comunes, así como por los vicios ocultos de ambos, circunstancias estas que impidieron que los demandantes pudiesen usar y gozar de la vivienda arrendada en la forma que ellos contrataron.

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, las siguientes sumas de dinero por concepto de daño emergente y lucro cesante:

2.1.- CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000), los cuales corresponden a los MIL QUINIENTOS EUROS (€1.500) que el demandante DANIEL PORTER dejó de percibir -lucro cesante- a raíz de la falta de funcionamiento de los ascensores del edificio donde estaba ubicado el apartamento arrendado, situación esta que le impidió asistir a una reunión de prestar sus asesoría mediante

videoconferencia, encuentro en virtud del cual habría podido adquirir dicha suma de dinero.

2.2.- UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743), los cuales corresponden a los gastos en que incurrieron, o los dineros que pagaron los actores -daño emergente- por el hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn al cual ingresaron el día 2 de enero de 2020 y del que salieron el día 3 de enero del mismo año; y al alquiler por Booking de otro inmueble al día siguiente, es decir, del 3 de enero de 2020 al 4 de enero del mismo año.

2.3.- CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607), los cuales corresponden a MIL TRESCIENTAS VEINTICUATRO LIBRAS ESTERLINAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (1,324.33 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, al cual ingresaron el 28 de enero de 2020 y del que salieron el 29 de febrero del mismo año.

2.4.- DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450), los cuales corresponden a QUINIENTAS CUARENTA LIBRAS ESTERLINAS (540 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de marzo del mismo año.

TERCERA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones subsidiarias, se le ordene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO devolver la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000) a DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por los demandantes para cubrir el arriendo de los meses de febrero y marzo del año 2020, como quiera que durante dicho período los actores no pudieron usar, gozar y disfrutar del apartamento arrendado y sus áreas comunes.

CUARTA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones subsidiarias, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de cada uno de los actores DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELASQUEZ BONIVENTO, la suma de CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES

VIGENTES (50 smlmv), correspondientes a los daños morales sufridos por éstos como consecuencia de los defectos del apartamento arrendado y sus áreas comunes.

QUINTA: Que las sumas de dinero de que tratan los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, al igual que la contenida en la pretensión tercera de este acápite de pretensiones principales, sean indexadas al momento de proferirse el fallo que le ponga fin a esta controversia.

SEXTA: Que a partir de la ejecutoria de la sentencia que le ponga fin a este litigio, se causen intereses de mora a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto de las sumas de dinero identificadas en los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, y en las pretensiones tercera y cuarta de este acápite de pretensiones principales.

SÉPTIMA: Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada."

2.- LOS HECHOS DE LA DEMANDA ARBITRAL

Los hechos de la demanda en su versión reformada, en síntesis, son los siguientes:

2.1.- El día 10 de julio de 2019, se celebró Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana, entre el extremo Convocante en calidad de arrendatario, y el señor **CORREDOR** en calidad de arrendador.

2.2.- El inmueble objeto del Contrato fue el apartamento 1602 del Edificio Natura Oceanic, del Sector Rodadero, Centro Mururuy, ubicado según la actual nomenclatura urbana en la Carrera 1ª No. 17-113 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, Colombia, cuya área y linderos se encuentran descritos en el Contrato.

2.3.- El inmueble está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-146872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, y al mismo le corresponde un coeficiente de copropiedad horizontal sobre los bienes comunes equivalente al 4.5350%.

2.4.- En la "*Cláusula Segunda*" del Contrato se estipuló como término de vigencia de este un año, iniciando su ejecución el 1° de agosto de 2019 y culminando el 31 de julio de 2020.

2.5.- El 16 de julio de 2019, el inmueble fue entregado de forma anticipada por el señor **CORREDOR** a los señores **PORTER** y **VELÁSQUEZ.**

2.6.- En la misma "*Cláusula Segunda"* del Contrato se pactó que no habría lugar a renovaciones y prórrogas, a menos que dentro del quinto mes anterior al vencimiento de su término de vigencia, se llegara a un acuerdo entre ellos.

2.7.- En la "*Cláusula Cuarta"* del Contrato se establecieron las obligaciones del arrendador, entre ellas las siguientes:

> *"a) Mantener el inmueble, sus servicios, cosas y usos conexos en condiciones tales que permitan su uso y goce normal.*
>
> *b) Librar a los arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado. El arrendador entrega el bien libre de toda clase de vicios que pueda turbar el goce del bien arrendado."*

2.8.- Las obligaciones citadas anteriormente fueron incumplidas por la parte Convocada.

2.9.- En la "*Cláusula Quinta"* del Contrato se fijó un canon mensual de arrendamiento por el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE ($10.000.000), el cual se pagaba por la parte Convocante a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria designada por el señor **CORREDOR.**

2.10.- De igual forma, la "*Cláusula Quinta"* del Contrato preveía que el arrendador debía expedir un recibo detallado de pago del canon de arrendamiento, donde constara la fecha de pago, monto recibido y periodo cancelado, no obstante, en la ejecución del Contrato el señor **CORREDOR** se negó a cumplir tal obligación.

2.11.- En el parágrafo tercero de la misma la "*Cláusula Quinta"* del Contrato, se pactó el pago anticipado de los cánones de los meses de agosto de 2019 y abril, mayo, junio y julio de 2020, para un total de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($40.000.000), contraviniendo con ello lo consagrado en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003.

2.12.- El motivo principal por el que la parte Convocante tomó el inmueble en arriendo fue la condición de salud de su hija, la menor Cloe Porter Velásquez.

2.13.- Desde agosto de 2019, es decir, desde el primer mes de arriendo, la parte Convocante empezó a sufrir inconvenientes con los equipos e instalaciones del inmueble arrendado y sus áreas comunes, situación que impedía el goce y disfrute del inmueble en los términos que había sido pactado.

2.14.- Tal fue el percance con las instalaciones que la señora **VELÁSQUEZ** tuvo que hospedarse con su hija en un hotel durante un mes, debido a que no podía hacer uso y goce efectivo del inmueble.

2.15.- Adicionalmente, durante la ejecución del Contrato se hicieron presentes varios problemas que impidieron el uso y goce del apartamento.

Tales inconvenientes entre otros, son:

> *"a) Defectos en la puerta de ingreso al inmueble e inoperancia del horno de la cocina.*
> *b) Daños en las puertas internas del apartamento.*
> *c) Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento que obligaron a los demandantes a tener que soportar la presencia de trabajadores en el inmueble para la realización de obras civiles.*
> *d) Falta de habilitación de la piscina.*
> *e) Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio*
> *f) Falta de funcionamiento de los ascensores (téngase en cuenta que el apartamento arrendado se ubica en el piso 16)."*

2.16.- El 3 de enero de 2020, debido a la falta de funcionamiento en los ascensores, el señor **PORTER** no pudo subir al apartamento para cumplir con una reunión de trabajo y asesoría por video conferencia, lo que le ocasionó un lucro cesante de MIL QUINIENTOS EUROS (€1.500), lo que equivale a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.00).

2.17.- Además de la anterior suma, se produjeron otros perjuicios económicos por los problemas que presentaba el inmueble e impedía el uso y goce de este, tales perjuicios corresponden a las sumas pagadas en el Hotel Hilton Garden In, en el que la parte Convocante ingresó el 2 de enero de 2020 y salió el 3 de enero del mismo año; y el alquiler de un inmueble por Booking en el cual ingresó el día 3 de enero de 2020 y salió el 4 de enero del mismo año, gastos estos que fueron asumidos por la parte actora para alojarse en un inmueble distinto al arrendado, por cuanto en este no podía vivir.

El daño emergente que se causo por tales hechos asciende a la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743).

2.18.- Debe adicionarse que se ocasionaron otros perjuicios por la situación del inmueble, entre ellos el pago de una vivienda temporal alquilada por la plataforma Airbnb, a la cual ingresó la parte Convocante el 28 de enero de 2020 y salió el 29 de febrero de 2020, con un costo de MIL TRESCIENTAS

VEINTICUATRO MIL TREINTA Y TRES LIBRAS ESTERLINAS (£1,324.33) que equivalen aproximadamente a CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607).

2.19.- Cuando finalizó el alquiler mencionado anteriormente, la parte Convocante tuvo que arrendar otra vivienda temporal por la plataforma Airbnb, a este ingresaron el día 29 de febrero de 2020 y salieron de él el 31 de marzo de 2020, donde pagaron QUINIENTOS CUARENTA LIBRAS ESTERLINAS (£540), lo cual equivale aproximadamente a DOS MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450).

2.20.- En la "*Cláusula Décimo Segunda"* del Contrato se pactó una cláusula compromisoria para dirimir los conflictos que surgieran con la ejecución de este.

2.21.- La Convocante se encuentra a paz y salvo con el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, los cuales fueron cancelados siempre de forma oportuna, aún sin estar disfrutando del bien.

2.22.- Debido a las medidas de salubridad adoptadas por ocasión del COVID-19 los hoteles se vieron obligados a cerrar, por lo que la parte Convocante se vio obligada a regresar al apartamento hasta que se produjo la terminación del Contrato.

3.- LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA ARBITRAL REFORMADA

La parte Convocada, como se indicó, oportunamente contestó la demanda arbitral en su versión reformada, y en ella se opuso al despacho favorable de cada una de las pretensiones de la demanda arbitral reformada.

Así mismo formuló las siguientes excepciones de mérito, a saber:

3.1.- Inexistencia de razones de derecho para tener por incumplido el contrato, o para rescindirlo o terminarlo

El Convocado en esta excepción explicó que, ninguna de las supuestas afecciones señaladas por la parte Convocante guarda relación con el objeto del contrato y uso del inmueble, que es el de vivienda familiar.

A su consideración, ninguno de los problemas indicados por la parte Convocante implica que se afectara el uso que debe dársele a los inmuebles destinados a vivienda conforme a la Ley 820 de 2003, ya que los problemas con el aire acondicionado de una de las habitaciones, fugas o filtraciones de agua en algunos de los múltiples puntos del servicio, desajustes o ruidos en las puertas, intermitencias en los ascensores, no son defectos que impiden el uso normal del apartamento con destino a vivienda familiar.

Señaló que debe tenerse en cuenta que antes de celebrar el Contrato la parte Convocante tuvo la posibilidad de conocer el inmueble, por lo que era consciente del estado del apartamento y que existían algunos ruidos y molestias por construcciones, pero que no impedían el uso de este, por lo que consintieron la situación y suscribieron el Contrato.

Afirmó el Convocado que, en la demanda no se señala de ninguna forma daños en el interior del apartamento, sino que en realidad son molestias leves que no son fundamento para que se rescinda o termine el Contrato.

Concluyó diciendo que tampoco existió alguna reparación o trabajo en el apartamento que turbara o interrumpiera de forma violenta la quietud de los arrendatarios, por lo que no se configura de ninguna forma el supuesto de hecho de la norma que pretende aplicarse.

3.2.- El contrato ya se cumplió. Imposibilidad de terminarlo

El Convocado afirmó que no es posible terminar el contrato porque el vínculo contractual ya no existe, debido a que la parte Convocante mantuvo la tenencia del inmueble y continuó con su uso pacifico hasta la fecha de terminación del contrato donde se extinguió tal vínculo.

En tal sentido, argumentó que no podía entonces declararse la terminación del contrato, ni tampoco era posible solicitar la indemnización de perjuicios en sede de responsabilidad del contrato, ya que no existe prueba de que haya habido incumplimiento del contrato, puesto que la parte Convocante tuvo el inmueble en su tenencia durante la ejecución del Contrato y no fue irrumpida de ninguna forma su pacifica tenencia.

3.3.- Desistimiento tácito de las pretensiones. Hecho superado

El Convocado sostuvo que a pesar del anunció de abandono voluntario del inmueble la parte Convocante ha permanecido en el, haciendo uso de este y beneficiándose.

A partir de ello, sustentó que tal hecho es prueba de que las alegaciones que realizó la parte Convocada no tienen fundamento o están superadas, lo que implica tácitamente un desistimiento de la causa material para pedir, lo que se conoce como hecho superado.

3.4.- Enriquecimiento sin causa

El Convocado citó una providencia del Consejo de Estado para afirmar que a su consideración se configurarían los elementos de enriquecimiento sin causa si se concedieran las pretensiones, debido a que los arrendatarios han hecho uso ininterrumpido del inmueble, por lo que si se le obligara a

restituir los cánones de arrendamiento se quedaría sin contraprestación alguna tras haber cedido la tenencia de su inmueble, siendo imposible retrotraer la ganancia que hubiere recibido, lo que supondría un enriquecimiento para los arrendatarios quienes si se lucraron con la tenencia del bien.

3.5.- Principio *nemo auditur propiam turpitudinem allegans*(nadie puede alegar a su favor su propia culpa). Existencia de otro remedio para los defectos señalados como causa para pedir

Para el Convocado el incumplimiento que pretende atribuírsele es causa del propio incumplimiento de cargas, deberes o prerrogativas contractuales a favor de la parte Convocante. Explicó que los demandantes reconocieron que el apartamento estaba ubicado en un edificio que no había culminado su construcción, por lo que eran conscientes de las molestias o percances que ello podría significar y aun así suscribieron el Contrato.

Adicionó que la constructora ha sido diligente y ha efectuado las reparaciones y arreglos correspondientes en el apartamento, puesto que son desperfectos comunes que se presentan en la construcción de una edificación, lo que era conocido por la parte Convocante y no implicó una interrupción en el efectivo goce de la cosa.

3.6.- No hay prueba del perjuicio moral

Explicó el Convocado que el perjuicio moral debe ser probado para que el juez tenga la capacidad de tasarlo en su sentencia, no obstante, en los hechos de la demanda no se señala ninguna situación especial que sea fundamento para conceder el daño moral pretendido, por lo que se solicitó al Tribunal que no fuera concedido.

CAPÍTULO TERCERO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Para su decisión en derecho el Tribunal examinará los presupuestos procesales, la tacha de uno de los testimonios, el mérito del proceso, las pretensiones, excepciones, juramento estimatorio y las costas.

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos necesarios para la validez del proceso. Las actuaciones procesales se han desarrollado con observancia de las previsiones legales y no se advierte causal alguna de nulidad, por ello se puede dictar laudo de mérito, el cual se profiere en derecho de conformidad con lo previsto en la cláusula compromisoria.

Así mismo, el Tribunal se instaló en debida forma, asumió competencia, decretó y practicó pruebas, garantizó el debido proceso a todas las partes en igualdad de condiciones.

En efecto, se acreditó:

1.1. Demanda en forma

En su oportunidad se verificó que la demanda, una vez subsanada y reformada, cumplía las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso y por ello el Tribunal la sometió a trámite.

1.2. Competencia

Los asuntos materia de este proceso son controversias legalmente disponibles, susceptibles de transacción, de naturaleza patrimonial por concernir asuntos litigiosos derivados de la celebración y ejecución del Contrato de Arrendamiento objeto del presente litigio, donde se incluye la cláusula compromisoria y sobre las cuales el Tribunal es competente para juzgar en derecho en los términos y con el alcance que se señala en este laudo.

1.3. Capacidad

Del estudio de los documentos que obran en el expediente, se observa que la parte Convocante y la Convocada, son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna y, además, por tratarse de un arbitramento en derecho, han comparecido al proceso por medio de sus apoderados, debidamente constituidos.

2.- LA TACHA DE TESTIGOS

La parte Convocada, tachó al testigo MANUEL ALBERTO VELÁSQUEZ GÓMEZ en audiencia del día 26 de abril de 2021.

Debe entonces el Tribunal pronunciarse sobre la tacha formulada, para lo cual estima, en primer lugar, recordar las reglas aplicables en esta materia.

El artículo 211 del Código General del Proceso dispone:

> "*IMPARCIALIDAD DEL TESTIGO. Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.*

> *La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso."*

Sobre la tacha de sospecha ha dicho la Corte Suprema de Justicia (sentencia del 23 de abril de 2002 expediente 6840, que reitera pronunciamientos anteriores):

> *"…señala la Corte que la tacha de un declarante no le quita mérito al testimonio, sino que le exige al juez un mayor deber de crítica y ponderación en su valoración, por cuanto debe apreciarlos según las circunstancias de cada caso, como lo señala el inciso 3º. del artículo 218 del C. de P.C., …"*

Así mismo en sentencia del 28 de septiembre de 2004 (Referencia: Expediente No. 11001-31-03-000-1996-7147-01) expresó la Corte Suprema de Justicia

> *"Olvida, sin embargo, que la sola tacha por sospecha no es suficiente para menguar la fuerza demostrativa de un testimonio, ya que de esa circunstancia no cabe inferir sin más, que el testigo faltó a la verdad. Como lo advirtió el fallador, cuando la persona que declara se encuentra en situación que haga desconfiar de su veracidad e imparcialidad, lo que se impone no es la descalificación de su exposición, sino un análisis más celoso de sus manifestaciones, a través del cual sea permisible establecer si intrínsecamente consideradas disipan o ratifican la prevención que en principio infunden, y en fin, si encuentran corroboración o no en otros elementos persuasivos, criterios que en definitiva son los que han de guiar la definición del mérito que se les debe otorgar. Hoy, tiene dicho la Corte, …la sospecha no descalifica de antemano -pues ahora se escucha al sospechoso-, sino que simplemente se mira con cierta aprensión a la hora de auscultar qué tanto crédito merece. Por suerte que bien puede ser que a pesar de la sospecha haya modo de atribuirle credibilidad a testigo semejante, si es que, primeramente, su relato carece de mayores objeciones dentro de un análisis crítico de la prueba, y, después -acaso lo más prominente- halla respaldo en el conjunto probatorio' (Cas. Civ. del 19 de septiembre de 2001).*

De esta manera, la tacha de sospecha no significa que deba prescindirse del testimonio tachado, sino que el mismo debe ser valorado con especial cuidado.

En la audiencia en que se recibió la declaración del señor MANUEL ALBERTO VELÁSQUEZ GÓMEZ, el convocado manifestó:

> *"Antes de que inicie la versión libre o el relato espontáneo, quiero llamar la atención del despacho sobre el grado de parentesco que ha confesado el ponente, para efectos de que al momento de valorarlo se tenga en cuenta lo señalado en el artículo 211 del Código General del Proceso, esto es un testigo parcializado."*

De este modo, la tacha se fundamenta, principalmente, en que el declarante tiene parentesco con la convocante Diana Marcela Velásquez Bonivento, situación que a criterio del apoderado del convocado está parcializado para su intervención.

En el presente caso, el Tribunal encuentra que, si bien el testigo tiene un grado de parentesco con la parte Convocante, no se advierte interés alguno de favorecer con su declaración la posición jurídica de la señora Diana Marcela Velásquez Bonivento. Sin embargo, el Tribunal valorará su declaración de manera cuidadosa y corroborará su dicho con las demás pruebas obrantes en el expediente.

3.- DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA SOMETIDA A DECISIÓN ARBITRAL, PROBLEMA JURÍDICO Y METODOLOGÍA PARA PROFERIR EL LAUDO

Previo a abordar lo propio respecto de las consideraciones del Tribunal para resolver el conflicto descrito en el capítulo anterior, sea del caso puntualizar el alcance de dichas consideraciones enmarcadas y dirigidas a la solución del caso.

Solicita la parte Convocante en su demanda, que el Tribunal declare que la parte Convocada incumplió el Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana suscrito el 10 de julio de 2019, con el siguiente objeto:

> *"CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR concederá a LOS ARRENDATARIOS el uso y goce del siguiente inmueble:*
>
> *APARTAMENTO No. 1602: localizado en el Edificio Natura Oceanic, ubicado en la Carrera1 No. 17-113, Cerro Murujuy según la actual nomenclatura del Sector Rodadero, de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, República de Colombia. Está ubicado en el piso dieciséis (16) del mencionado edificio, con acceso a través del hall de ascensores y escalera común. Cuenta con un área de construcción de cuatrocientos cuarenta y dos punto doce metros cuadrados (442.12 m2), donde el área privada es de trecientos treinta y uno punto noventa y cuatro metros cuadrados (331.94 m2), un área de balcón de ochenta y siete punto sesenta y tres metros cuadrados (87.63 m2) y el área*

común interna construida (muros comunes, elementos estructurales, de fachadas y duetos) es de veintidós punto cincuenta y cinco metros cuadrados (22.55 m2), artículo 3 de la ley 675 de 2001. Dependencias: consta de balcón, salón comedor, baño social, cocina, cuarto de ropas, dormitorio y baño de servicio, dos estar, cuatro dormitorios cada uno con baño, vestier dos espacios para manejadoras y uno para condensadora de aire acondicionado. Linderos y medidas: las medidas expresadas corresponden algunas a una medición en línea recta de extremo a extremo y otras a líneas quebradas, que, al realizar una operación matemática con base a estas medidas para verificar el área, no arrojarán el resultado real del área privada construida, hay que descontar las áreas comunes internas, por lo tanto, su verificación deberá ser con base al plano de Propiedad Horizontal y son las siguiente: NORTE: con treinta y cinco punto cuarenta y siete metros (35.47 mts) del punto 2 al punto 39 en línea de diecisiete (17) segmento, muro de cierre de fachada que colinda con vacío y placa de piso 4. SUR: con trece punto cincuenta y nueve metros (13.59 mts), del punto12 al punto 5 en línea quebrada, muro de cierre, ventana, baranda balcón y vacío que lo separa del Edificio Murujuy. ESTE: con cincuenta y uno punto treinta y seis metros (51.36 mts), del punto 39 al punto 06 en línea de veintinueve (29) segmento, muro de cierre que lo separa del punto fijo y del hall de circulación. OESTE: con treinta y siete metros (37.20 rnts), del punto 2 al punto 5 en línea de trece (13) segmento, muro de cierre, ventanas y barandas que lo separa del vacío y del mar caribe. CENIT: Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamento N° 1701; NADIR: Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamento N° 1502. A este inmueble le corresponden los parqueaderos cinco (5), quince (15) y dieciséis (16) y el depósito número dieciocho (18) que corresponden a áreas comunes de uso exclusivo del apartamento dieciséis cero dos (1602).

A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria número 080-146872 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Santa Marta y un Coeficiente de Copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al 4.5350 %.".

Argumenta que el arrendador incumplió con las obligaciones de:

"*a) Mantener el inmueble, sus servicios, cosas y usos conexos en condiciones tales que permitan su uso y goce normal."*; *"b) Librar a los arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado. El arrendador entrega el bien libre de toda clase de vicios que pueda turbar el goce del bien arrendado."*

Además, señala que:

> "*Desde el primer mes de ejecución del contrato de arrendamiento, es decir, en el mes de agosto de 2019, se empezaron a presentar de manera ininterrumpida problemas con los equipos e instalaciones del inmueble arrendado y sus áreas comunes, las cuales evitaron que los demandantes pudiesen gozar y disfrutar del apartamento para el objeto que fue arrendado.*
>
> *(…)*
>
> *durante la ejecución del contrato de arrendamiento se hicieron patentes de forma ininterrumpida otros problemas que impidieron el uso y goce del apartamento arrendado y sus áreas comunes.*
>
> *Estos inconvenientes son, conforme al material probatorio allegado con la demanda y el que se arrima con este escrito, entre otros los siguientes:*
>
> *a) Defectos en la puerta de ingreso al inmueble e inoperancia del horno de la cocina.*
>
> *b Daños en las puertas internas del apartamento.*
>
> *c) Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento que obligaron a los demandantes a tener que soportar la presencia de trabajadores en el inmueble para la realización de obras civiles.*
>
> *d) Falta de habilitación de la piscina.*
>
> *e) Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio.*
>
> *e) Falta de funcionamiento de los ascensores (téngase en cuenta que el apartamento arrendado se ubica en el piso 16)".*

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, la parte Convocante solicita que el Tribunal declare la responsabilidad civil contractual del convocado por el *"incumplimiento de las obligaciones negociales adquiridas como arrendador dentro del contrato de arrendamiento para vivienda urbana"* y se condene al pago de perjuicios por daño emergente, lucro cesante y daños morales.

Por su parte, la Convocada propuso las excepciones a las que ya se hizo referencia y se sinterizaron en el capítulo de antecedentes.

De conformidad con lo expuesto por las partes, el problema jurídico que debe resolver el Tribunal y que es objeto del presente litigo es el siguiente:

¿Se incumplió el Contrato de Vivienda Urbana suscrito el 10 de julio de 2019 entre las partes? En caso afirmativo ¿ese incumplimiento generó perjuicios?

Ahora bien, quedando claro que el contrato celebrado entre la parte Convocante y la Convocada, corresponde a uno de arrendamiento de vivienda urbana, la controversia se desatará primigeniamente analizando el alcance, requisitos, exigencias y formalidades que la ley provee para este tipo de contratos.

De igual forma tendrá el Tribunal especial cuidado en la verificación de los derechos y obligaciones de las partes que surgen de la relación contractual, el análisis del objeto contratado y su cumplimiento.

Para estos propósitos, el Tribunal procederá a analizar a través de un razonamiento lógico, todos los antecedentes y situaciones fácticas que han sido expuestas por las partes en sus escritos, con el fin de resolver el problema jurídico y llegar a una conclusión sustentada en las normas aplicables a la materia y en las pruebas que obran en el expediente.

Previo a referirse en particular a las normas que gobiernan el asunto puesto a consideración del Tribunal, hará referencia a los principios aplicables a los contratos en general, para después descender al caso en concreto, estudiando cada una de las pretensiones, analizando las pruebas y lo dicho por las partes, para luego determinar si existió o no incumplimiento del contrato, la responsabilidad de las partes en el incumplimiento y si hay lugar o no al pago de perjuicios.

En primer lugar, respecto a los principios aplicables a los contratos en general, encontramos los siguientes:

3.1.- El principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes

En el Título XIII del Libro IV del Código Civil que gobierna lo relativo a la interpretación de los contratos, en su artículo 1618[1], en lo pertinente, alude a la prevalencia de la intención de los contratantes sobre la literalidad de las palabras contenidas en un documento al momento de entrar a decidirse sobre las prestaciones mutuas y los eventuales incumplimientos o

[1] "Artículo 1618 C.C-. PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras". (Bastardillas fuera del original)

desatenciones a esa voluntad consentida que gobierna realmente una relación contractual, poniendo esa intención jerárquicamente en posición superior que el mismo tenor de las palabras contenidas en documentos por ellas suscritos.

Leyendo las definiciones de contrato de las diferentes codificaciones con las características mencionadas, encontramos en común en ellas que el contrato se sustenta fundamentalmente en el acuerdo de voluntades de las partes.

El artículo 864 del Código de Comercio colombiano dice que *"El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial";* por su parte el Código Civil colombiano en su artículo 1495 dice que *"Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.".*

Ambos conceptos propios de nuestro derecho privado tienen como fuente el principio de la autonomía privada, donde es el querer de las partes el que está ejerciendo influencia directa en el nacimiento del contrato y por ende en su ejecución y terminación, incluyendo, por supuesto, las eventuales modificaciones que estas quieran introducir en ejercicio de esa autonomía de la que nos venimos ocupando. Esos dos conceptos citados son un aporte directo del Código Civil francés de 1804, aporte extendido a la mayoría de las codificaciones de derecho privado existentes actualmente en Latinoamérica.

Además de considerar los conceptos de contrato como aporte del principio de la autonomía privada, es de sentido común suponer que de ahí se desprenden situaciones jurídicas especiales como la libertad contractual, el consensualismo, la fuerza obligatoria de los contratos y su efecto relativo o inter-partes.

Como situación igualmente especial surge la interpretación de los contratos, que desde ya le resaltamos por considerarse esta situación especial íntimamente ligada al querer de las partes, como bien lo expresa el artículo 1618 del Código Civil colombiano, arriba mencionado.

El principio de la libertad contractual como especie de la autonomía privada, hasta ahora y de acuerdo con muchas de las legislaciones vigentes, al menos las descendientes del Código Civil francés, sigue siendo en mayor o en menor medida la base de la contratación privada. Esos sistemas de derecho privado con influencia francesa mantienen como base del contrato el acuerdo de voluntades. La libertad contractual, frente a nuestra legislación, siempre deberá permanecer incólume como aspecto plenamente subjetivo del ser humano, entendiéndose la posibilidad que tiene ese ser de decidir cómo y

cuándo satisface sus necesidades y si para lograr ese fin debe celebrar un contrato, goza de esa libertad individual y subjetiva de realizarlo[2].

3.2.- El contrato es ley para las partes

El Código Civil, en su artículo 1602[3], consagra que el contrato es ley para las partes, pues según esta norma, el contrato está siendo equiparado con la ley, nació de un acuerdo de voluntades que implica una obligatoriedad, como posterior resultado de ese mismo acuerdo, que para este efecto es la consecuencia de un ejercicio autónomo de la voluntad y de la libertad contractual de los individuos. Es decir que el ejercicio de la libertad contractual es fuente de ley para las partes, elevándose el contrato a la característica de ley.

Aunque existen grandes diferencias en estricto sentido jurídico entre la ley y el contrato, se le da la calidad de tal a este bajo un aspecto de carácter privado, lo que en técnica jurídica se llama, *"El Efecto Interpartes".*

Lo cierto es que esa comparación del contrato y la ley es una realidad, y aunque teóricamente o bajo las pautas de la técnica jurídica existan diferencias esenciales entre los dos conceptos, el contrato es una ley para las partes, y lo que nos importa aquí específicamente es que esa obligatoriedad, como lo dijimos anteriormente, nace de un libre acuerdo de voluntades, pudiéndose afirmar de esta manera, enfáticamente, que el principio de la autonomía privada, con su especie de la libertad contractual, sigue vigente y con texto positivo en la mayoría de los sistemas de derecho privado del mundo.

La obligatoriedad del contrato como consecuencia, más que de un acuerdo de voluntades, del principio de la autonomía privada, es algo de gran relevancia en la contratación privada, si pensamos que de ese acuerdo nace un vínculo que, llevado a las esferas de la ley misma, sólo podrá ser extinguido o modificado por sus propios creadores, es decir, las partes. Esto de acuerdo con el artículo 1602 del Código Civil y equivalente de otras legislaciones surgidas del original Código de Napoleón, caracterizado por ser el artífice de la autonomía privada en nuestro sistema normativo.

A todo lo anterior debemos igualmente comentar que, si bien el contrato surge como tal de un acuerdo de voluntades, que a su vez nace de la libertad contractual de los individuos, su obligatoriedad en el cumplimiento para las partes, expresada en los diferentes códigos de derecho privado, incluyendo nuestro Código Civil, en su artículo 1602, se debe no a la voluntad de las

[2] PLANIOL, Marcel, Teoría de los Contratos., Tomo VI, pág. 34.
[3] Artículo 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

partes sino al reconocimiento que el derecho objetivo hace a ese acuerdo que tiene fuerza de ley.

Al respecto podemos citar a la Corte Suprema de Justicia:

> *"Cuando en los negocios jurídicos las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas legales, o sea, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres,* ***el derecho civil les concede a los contratos celebrados en esas condiciones fuerza de ley****, de tal manera que no pueden ser invalidados sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales".* [4] *(Negrilla fuera de texto)*

En otra oportunidad, la misma Corte continuó indicando:

> *"El postulado consignado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual, "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes", implica, por un lado, el reconocimiento que hace el legislador de los efectos jurídicos que puede producir la autonomía privada, cuandoquiera que mediante un acto tal regularmente ajustado ellos exteriorizan su voluntad de adquirir derechos o contraer obligaciones. De esta manera, cuando "en los negocios jurídicos las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a las pautas legales, o sea, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres, el Derecho Civil les concede a los contratos celebrados en esas condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causales legales"(G. J., t. CLVIII, pag.256) o, como en otra ocasión lo dijo la Corporación, suscrito el convenio "con el conjunto de las formalidades que le sean propias, adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes"(G. J., t. CII, pag.122)."*[5]

Analizando la posición de la Corte, denotamos claramente que es el derecho objetivo, a través del derecho civil y del derecho comercial, el que se encarga de darle al contrato privado la fuerza obligatoria de ley que se viene tratando.

Además, igualmente es del parecer del Tribunal, que ese reconocimiento de fuerza de ley dado al contrato por parte del derecho objetivo tiene como fin proteger tanto el interés particular de los contratantes, como el interés

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala civil familia y agraria en Sentencia del 16 de diciembre de 1968 con Magistrado Ponente: Samuel Barrientos Restrepo.
[5] Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Civil. Sentencia del 20 de octubre de 2005 con Magistrado Ponente: César Julio Valencia Copete

colectivo, al expresar la Corte que esas declaraciones de voluntad nunca deben comprometer el orden público ni las buenas costumbres. Aquí es impositivo dirigir la atención a los principios reguladores de las relaciones de las personas, reglamentadas ellas por principios constitucionales como el contenido en el artículo 83 de Ordenamiento Superior.

En conclusión, se debe afirmar que la obligatoriedad de las estipulaciones pactadas en los contratos y reconocida por el legislador, es un reconocimiento o una confirmación de la primacía del principio de la autonomía de la voluntad privada que rige toda relación contractual la cual no es completamente absoluta pues tiene como como limites el orden público, las buenas costumbres y los principios generales del derecho, entre otros.

Es tan claro el código en reconocer la importancia que juega la voluntad de los contratantes en la formación de los contratos, que le otorga al juez autonomía para interpretarlos, tal como lo establece en su artículo 1618 del Código Civil: *"Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras".*

Así mismo lo confirma la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al expresar:

> *"Las referidas reglas de interpretación contractual <u>no son meros consejos del legislador, sino verdaderas normas de obligatoria aplicación por parte de los jueces;</u> que, si bien es cierto que ellas no tienen índole sustancial, puesto que no confieren derechos subjetivos ni imponen obligaciones civiles propiamente dichas, si son preceptos instrumentales que señalan las nociones, factores y conceptos que el juez ha de tener en cuenta para descubrir la intención de las partes contratantes, para apreciar la naturaleza jurídica de las convenciones y para determinar los efectos de éstas".* (Subrayas fuera de texto)

En consecuencia, de todo lo hasta aquí dicho, de la inalterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia es posible concluir que, tratándose de la interpretación de los contratos, la aplicación del artículo 1618 del Estatuto Civil reviste una nodular importancia y es de obligatoria observancia por el fallador.

3.3.- Principio de buena fe contractual

El artículo 1603 del Código Civil plasma, expresamente, la obligación de observar el principio que aquí se alude, en tratándose de contratos:

> *"**ARTICULO 1603. EJECUCIÓN DE BUENA FE.** Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella."* (Subrayas fuera del original)

La doctrina ha señalado en relación con los efectos de la buena fe que:

a.- Prevalencia de la voluntad declarada sobre la real, si ésta discrepa de aquélla y la discrepancia se produjo por malicia o falta de cuidado, siempre que haya buena fe en la otra parte.

b.- Si lo realmente se ha hecho entender o debía o podía entenderse prevalece con ese significado incluso si la expresión utilizada, tomada objetivamente y en su significado general, quería decir otra cosa.

c.- Eficacia de la voluntad declarada si de acuerdo con los usos y buena fe el que la recibió entendió cosa distinta de la voluntad interna del que la emitió.

De lo anterior se colige que, en materia contractual, la libertad negocial de los individuos está igualmente irradiada por el principio que la Carta Política consagra como fundamental para el cumplimiento y protección de los derechos de las personas. Naturalmente, el carácter mandatorio de la buena fe hace de suyo necesario el cumplimiento de unas conductas que garanticen confianza entre los contratantes.

Ahora bien, para efectos de desarrollar la denominada *teoría de los actos propios,* palmaria dimanación del principio de buena fe, amerita estudiar los componentes subjetivo y objetivo de ésta, de manera que sea posible avizorar sus verdaderos alcances.

En suma, la doctrina mundial es pacífica en reconocer plenos efectos a la teoría de los actos propios, porque se erige como el fundamento verdadero de la conducta de la que se desprenderá la confianza en la ejecución de un contrato entre dos o más partes. Así mismo, la normativa doméstica autoriza el pleno desarrollo de esta doctrina, con fundamento en las normas transcritas.

También el profesor JORGE CUBIDES CAMACHO se ha pronunciado en relación con este tema de orden contractual:

> *"Muchas veces las conductas o actos anteriores son opciones jurídicas o acuerdos adoptados con suficiente fuerza jurídica que proyectan sus efectos hacia delante de tal manera que la actuación contraria a ellos debe rechazarse, (…). En otras ocasiones no son ya esas posiciones de orden jurídico, sino la*

> *repetición de actitudes y decisiones de las partes, o de una parte con la aquiescencia de la otra, como la excusa reiteradamente aceptada en el cumplimiento de algún requisito convenido, el recibo de pagos periódicos con algún retraso sin aplicar la sanción por la mora o la opinión compartida sobre el alcance de alguna de las cláusulas contractuales. (..). En este mismo sentido, esas actuaciones anteriores constituyen el criterio para interpretar y fijar el alcance de las prestaciones que aún faltan por cumplir dentro del contrato, porque han creado o han suscitado un entendimiento que se tornó vinculante, lo cual, desde luego, implica una variación respecto de lo inicialmente acordado o previsto."*[6]

Ahora bien, una vez enmarcado el asunto teóricamente, desciende el Tribunal al caso en concreto haciendo las siguientes consideraciones:

4.- LA DEMANDA ARBITRAL

Procede el Tribunal a analizar y resolver una a una las pretensiones formuladas en la demanda.

4.1.- Pretensión primera principal

Como ya se reseñó, el del siguiente tenor:

> *"PRIMERA: Que se declare civil y contractualmente responsable al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO por el incumplimiento de las obligaciones negociales adquiridas como arrendador dentro del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito entre él y los demandantes el día 10 de julio de 2019, especialmente por el desacatamiento de las prestaciones de que tratan los numerales 2º y 4º de la cláusula cuarta del contrato, las cláusulas quinta y sexta del mismo, y lo artículos 8º -numerales 2º y 5º- 11 y 16 de la Ley 820 de 2003.."*

4.1.1.- Posición de las partes

En los hechos de la demanda y de su reforma, la Convocante afirma que las partes celebraron el contrato de arrendamiento para vivienda urbana, suscrito el día 10 de julio de 2019, que tenía por objeto *"el apartamento 1602 del Edificio Natura Oceanic, del Sector Rodadero, Centro Mururuy, ubicado según la actual nomenclatura urbana en la Carrera 1ª No. 17-113 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena"*.

[6] CUBIDES CAMACO JORGE. Los Deberes de la Buena Fe Contractual. REALIDADES Y TENDENCIAS DEL DERECHO EN EL SIGLO XXI. Derecho Privado. Tomo IV. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. Editorial Temis. 2010. Pg. 272.

Adicionalmente, indicó que el arrendador incumplió con las obligaciones de: *"Mantener el inmueble, sus servicios, cosas y usos conexos en condiciones tales que permitan su uso y goce normal."*; *"Librar a los arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado. El arrendador entrega el bien libre de toda clase de vicios que pueda turbar el goce del bien arrendado"* porque *"Desde el primer mes de ejecución del contrato de arrendamiento, es decir, en el mes de agosto de 2019, se empezaron a presentar de manera ininterrumpida problemas con los equipos e instalaciones del inmueble arrendado y sus áreas comunes"* y se negó a *"expedir un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento en el cuál constara la fecha de pago, el monto del canon y el período cancelado".*

En la contestación de la demanda y de la reforma, la parte Convocada señaló que no existe incumplimiento, pues *"El inmueble desde su entrega ha servido para el propósito que fue construido, vivienda y habitación. Al ser un apartamento completamente nuevo, recién entregado por el Constructor, algunos detalles menores de funcionalidad de ciertos elementos se han presentado, todos los cuales se han resuelto por la propia Constructora en cumplimiento de sus deberes de garantía y servicio post venta, o por los proveedores señalados por el señor Corredor, que son completamente normales y habituales en este tipo de circunstancias"* y los aquí convocante *"declararon conocer el estado del apartamento antes de la firma del contrato, y así expresamente aceptaron suscribirlo".*

4.1.2.- Consideraciones del Tribunal

El contrato de arrendamiento se encuentra consagrado en el artículo 1973 del Código Civil:

> *"ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es 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.".*

Del anterior artículo se desprenden los siguientes elementos del contrato de arrendamiento: i) bilateral; ii) existencia de la cosa y; iii) obligaciones recíprocas, una parte concede el goce de la cosa, ejecución de una obra o prestación de un servicio y la otra, se obliga a pagar un precio.

Respecto al último elemento, conviene traer a colación el artículo 1982 ibidem donde se encuentran consagradas las siguientes obligaciones del arrendador:

> *"ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador es obligado:*

1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada."

Toda vez que el presente asunto se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, es indispensable remitirse a la Ley 820 de 2003 *"por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"*.

En su artículo 2 menciona:

"Artículo 2º. Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble."

Frente a las obligaciones de las partes, en el artículo 8 se encuentran las obligaciones del arrendador:

"Artículo 8º. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad

y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. ***Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.*** *(negrilla fuera del texto)*

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, ***el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda****; (negrilla fuera del texto)*

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

Parágrafo. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento."

En el artículo 9 están las obligaciones del arrendatario, así:

"Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso

normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil."

Teniendo en cuenta la manifestación de los convocantes sobre el incumplimiento de las obligaciones del arrendador correspondientes a *"Mantener el inmueble, sus servicios, cosas y usos conexos en condiciones tales que permitan su uso y goce normal." y, "Librar a los arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado. El arrendador entrega el bien libre de toda clase de vicios que pueda turbar el goce del bien arrendado",* es preciso traer a colación el artículo 1985 del Código Civil que dispone:

"*ARTICULO 1985. OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE MANTENER LA COSA EN BUEN ESTADO. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones"

Respecto a la obligación de liberar al arrendatario de toda perturbación en el goce del inmueble arrendado, doctrinariamente se ha señalado:

"2. OBLIGACIÓN DE PROTECCIÓN AL ARRENDATARIO DE TODA PERTURBACIÓN EN EL GOCE DEL BIEN ARRENDADO": Es una obligación de saneamiento o protección frente a hechos atentatorios de la tranquilidad y libre disposición del bien por parte del arrendatario. Esta obligación se encuentra ligada a la de permitir el uso y el goce de la cosa arrendada referida a los actos de perturbación provenientes del mismo arrendador, a los actos provenientes de terceros por vía de hecho o de derecho y a los vicios
redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada.

- Perturbación proveniente del mismo arrendador: El arrendador, siendo propietario o no del inmueble arrendado, no puede mutar la forma de la cosa; o sea, cambiar la naturaleza, la figura o la disposición física del bien, a menos que medie el expreso consentimiento del arrendatario. Ello es perfectamente explicable en tanto que dichas modificaciones o alteraciones podrían incidir en la pérdida del interés que indujo al arrendatario a contratar.

El arrendador tampoco puede, sin el consentimiento del arrendatario, realizar obras o trabajos que perturben el goce del bien, aunque excepcionalmente pueden realizarse las reparaciones no locativas que no puedan aplazarse, ocasionando un agravamiento en la magnitud de los daños que se pretenden corregir en el bien.

- (…)

- Perturbaciones provenientes de vicios redhibitorios u ocultos de la cosa arrendada: Los vicios redhibitorios son aquellos defectos ocultos que tiene una cosa, considerados desde el punto de vista material u objetivo. El artículo 1990 del Código Civil permite al arrendatario dar por terminado el contrato cuando el vicio impide el uso de la cosa para el cual fue arrendada, sin importar que el arrendador lo conozca o no, y aun cuando este vicio haya surgido durante la ejecución del contrato sin culpa del arrendatario."[7]

Frente a la obligación de mantener la cosa en condiciones que permitan su uso y goce normal, se ha mencionado:

"3. MANTENER LA COSA EN ESTADO DE SERVIR PARA EL FIN QUE HA SIDO ARRENDADA": Se denomina también obligación de conservación, ya que implica que el arrendador está obligado

[7] Marín Vélez, Gustavo Adolfo. LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL MANTENIMIENTO DE INMUEBLES ARRENDADOS ¿UN ESCENARIO DE JUSTICIA CONTRACTUAL? Revista de Derecho. Universidad del Norte. 2007. p.p 190-191

a ejecutar durante la vigencia del contrato las reparaciones no locativas provenientes del deterioro normal, del uso normal y del paso del tiempo, y las reparaciones locativas sólo cuando provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, salvo que las partes estipulen otro régimen, ya que estas normas se aplican sólo en defecto de regulación contractual.

Con la Ley 820 de 2003, artículo 8, numeral 2, se extendió la obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendada a los servicios, cosas y usos conexos y adicionales del inmueble.

En este sentido, debe precisarse la naturaleza de las reparaciones requeridas en el inmueble arrendado, atendiendo a su carácter de locativas y no locativas, reiterando la circunstancia de que siempre las reparaciones tendrán el carácter de necesarias. Por ello, se hace necesario identificar situaciones diferentes."[8]

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal procede a realizar un análisis del contrato de arrendamiento celebrado por las partes y que es objeto del presente proceso.

a.- Naturaleza del contrato pactado por las Partes

Se somete a consideración de este Tribunal, el cumplimiento del contrato suscrito por las partes el 10 de julio de 2019 denominado *"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA"*, en adelante EL CONTRATO.

b.- Partes del Contrato

Como arrendador se encuentra el señor LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.143.758.

Como arrendatarios se encuentra el señor DANIEL PORTER, identificado con la cédula de extranjería No. 871.974 y la señora DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.063.496.

c.- Objeto

En la cláusula Primera del contrato se relaciona el siguiente objeto:

[8] Ibidem

"CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR concederá a LOS ARRENDATARIOS el uso y goce del siguiente inmueble:

APARTAMENTO No. 1602: localizado en el Edificio Natura Oceanic, ubicado en la Carrera 1 No. 17-113, Cerro Murujuy según la actual nomenclatura del Sector Rodadero, de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, República de Colombia. Está ubicado en el piso dieciséis (16) del mencionado edificio, con acceso a través del hall de ascensores y escalera común. Cuenta con un área de construcción de cuatrocientos cuarenta y dos punto doce metros cuadrados (442.12 m2), donde el área privada es de trecientos treinta y uno punto noventa y cuatro metros cuadrados (331.94 m2), un área de balcón de ochenta y siete punto sesenta y tres metros cuadrados (87.63 m2) y el área común interna construida (muros comunes, elementos estructurales, de fachadas y duetos) es de veintidós punto cincuenta y cinco metros cuadrados (22.55 m2), artículo 3 de la ley 675 de 2001. Dependencias: consta de balcón, salón comedor, baño social, cocina, cuarto de ropas, dormitorio y baño de servicio, dos estar, cuatro dormitorios cada uno con baño, vestier dos espacios para manejadoras y uno para condensadora de aire acondicionado. Linderos y medidas: las medidas expresadas corresponden algunas a una medición en línea recta de extremo a extremo y otras a líneas quebradas, que, al realizar una operación matemática con base a estas medidas para verificar el área, no arrojarán el resultado real del área privada construida, hay que descontar las áreas comunes internas, por lo tanto, su verificación deberá ser con base al plano de Propiedad Horizontal y son las siguiente: NORTE: con treinta y cinco punto cuarenta y siete metros (35.47 mts) del punto 2 al punto 39 en línea de diecisiete (17) segmento, muro de cierre de fachada que colinda con vacío y placa de piso 4. SUR: con trece punto cincuenta y nueve metros (13.59 mts), del punto12 al punto 5 en línea quebrada, muro de cierre, ventana, baranda balcón y vacío que lo separa del Edificio Murujuy. ESTE: con cincuenta y uno punto treinta y seis metros (51.36 mts), del punto 39 al punto 06 en línea de veintinueve (29) segmento, muro de cierre que lo separa del punto fijo y del hall de circulación. OESTE: con treinta y siete metros (37.20 mts), del punto 2 al punto 5 en línea de trece (13) segmento, muro de cierre, ventanas y barandas que lo separa del vacío y del mar caribe. CENIT: Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamento N° 1701; NADIR: Con losa de entrepiso común que lo separa del apartamento N° 1502. A este inmueble le corresponden los parqueaderos cinco (5), quince (15) y dieciséis (16) y el depósito

número dieciocho (18) que corresponden a áreas comunes de uso exclusivo del apartamento dieciséis cero dos (1602).

A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria número 080-146872 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Santa Marta y un Coeficiente de Copropiedad sobre los bienes comunes equivalente al 4.5350 %."

d.- Entrega del inmueble

En la cláusula Primera del Contrato quedó consagrado que:

"El inmueble se entrega por EL ARRENDADOR a LOS ARRENDATARIOS de manera anticipada el día dieciséis (16) de julio de 2019, declarando LOS ARRENDATARIOS que el mismo se encuentra nuevo y en perfecto estado de conservación. El apartamento cuenta con los servicios de acueducto y alcantarillado, gas, energía y aseo. Igualmente, se entrega con aires acondicionados y el mobiliario con que se recibe del constructor, todo nuevo. Sólo para que no haya duda, la entrega anticipada no conlleva costo para LOS ARRENDATARIOS en relación con el canon de arrendamiento, el cual se empezará a causar el primero (1) de agosto de 2019. LOS ARRENDATARIOS, por su parte, pagarán a EL ARRENDADOR, como contraprestación, el canon de arrendamiento establecido en este contrato.

(…)

PARÁGRAFO TERCERO: LOS ARRENDATARIOS manifiestan que han verificado sobre el apartamento las características y condiciones del inmueble que se entrega en arrendamiento por medio de este contrato y así lo aceptan en su integridad, dejando constancia que el mismo se encuentra en perfecto estado, de acuerdo con el inventario suscrito en el momento de entrega del inmueble. El inmueble se entrega sin líneas telefónicas."

e.- Duración del contrato

En la cláusula Segunda del Contrato se estableció que:

"CLÁUSULA SEGUNDA. DURACIÓN DEL CONTRATO: El término inicial de duración del contrato será de un (1) año, desde el primero (1) de agosto de 2019 y hasta el día treinta y uno (31) de julio de 2020. Desde ahora, las partes contratantes manifiestan su decisión de no renovar ni prorrogar el contrato de arrendamiento, salvo que dentro del quinto (5) mes anterior al

vencimiento lleguen a un acuerdo específico sobre los términos y condiciones para renovación, evento en el cual suscribirán el respectivo documento de renovación. En caso que haya silencio o los contratantes no lleguen a un acuerdo, el contrato terminará el día treinta y uno (31) de julio de 2019. En todo caso, las partes contratantes podrán dar por terminado el contrato en cualquier momento en los eventos establecidos en la ley y, particularmente, en los casos establecidos en la Ley 820 de 2003.

En caso que, por cualquier motivo, las partes acuerden renovación o prórroga o esta opere en virtud de la ley, el término del contrato se renovará o prorrogará por espacio de un (1) año."

f.- Valor del canon y forma de pago

En la cláusula quinta del Contrato se pactó el valor del canon en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) mensuales, que incluía las cuotas de administración. El canon debía pagarse de manera anticipada así:

"…dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes a favor de EL ARRENDADOR o a su orden, en el domicilio de EL ARRENDADOR en la ciudad de Bogotá, D.C. El pago del canon será realizado a través de transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que sea designada por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR deberá expedir un recibo detallado del mismo, en el cual constará la fecha, canon y el período correspondiente. El pago del arrendamiento se verificará bajo el criterio de mensualidad anticipada."

Adicionalmente se señaló que:

"PARÁGRAFO TERCERO: Las partes contratantes han definido la siguiente forma de pago del canon de arrendamiento. En la fecha de entrega del inmueble, el día 16 de julio de 2019, entregarán a EL ARRENDADOR el valor del arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2019 así como los cánones correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio del año 2020, éstos últimos, que se acuerda se pagan por anticipado.

En el evento que, durante el mes de marzo de 2020, las partes acuerden la renovación del contrato de arrendamiento, desee ahora las partes convienen en obrar en idéntica forma, es decir, el 1 de agosto de 2020, LOS ARRENDATARIOS entregarán a EL ARRENDADOR el valor del arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2020 así como los cánones correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio del año 2021."

g.- Obligaciones del arrendador

En la cláusula cuarta del contrato se encuentran consagradas las siguientes obligaciones del arrendador:

> *"I.- Entregar a LOS ARRENDATARIOS el inmueble arrendado en la fecha establecida en la cláusula primera, así como sus servicios, cosas y usos conexos, en los términos del Artículo 8 de la Ley 820 de 2003;*
>
> *II.- Mantener el inmueble, sus servicios, cosas y usos conexos en condiciones tales que permitan su uso y goce normal.*
>
> *III.- Entregar a la iniciación del contrato, copia de los recibos cancelados por concepto de servicios públicos y un paz y salvo expedido por la administración del edificio en el cual conste que las cuotas de administración han sido canceladas hasta la fecha de iniciación del contrato. EL ARRENDADOR deberán entregar a LOS ARRENDATARIOS los saldos pendientes por estos conceptos dentro de los quince (15) días calendario siguientes al aviso escrito de LOS ARRENDATARIOS. Dicho aviso deberá discriminar los saldos a cargo de EL ARRENDADOR, correspondientes a los meses anteriores a la fecha de iniciación contrato y deberán adjuntar las copias de los respectivos recibos. En caso que EL ARRENDADOR no cancele las anteriores sumas dentro del término previsto, autorizan expresamente a LOS ARRENDATARIOS para descontarlas del siguiente pago.*
>
> *IV.- Librar a LOS ARRENDATARIOS de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado. EL ARRENDADOR entregan el bien libre de toda clase de vicios que pueda turbar el goce del bien arrendado.*
>
> *V.- Pagar el valor de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que decrete la Asamblea General de Copropietarios."*

h.- Obligaciones de los arrendatarios

En la cláusula tercera del contrato se encuentran consagradas las siguientes obligaciones de los arrendatarios:

> *"I.- Destinar el apartamento arrendado para su vivienda y la de su familia, los parqueaderos para el estacionamiento de vehículos y el depósito para guardar enseres.*

II.- Pagar oportunamente el canon mensual del arrendamiento y el valor mensual de utilización de los servicios públicos de energía, acueducto, aseo, alcantarillado y gas correspondientes al inmueble arrendado. Si por culpa u omisión de LOS ARRENDATARIOS los servicios son suspendidos, serán por su cuenta los gastos de reconexión y las respectivas multas;

III.- Cumplir, en lo referente al uso del bien arrendado, las disposiciones del Manual de Convivencia que sea definido por la asamblea de copropietarios.

IV.- Cumplir, en lo referente al uso del bien arrendado, las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.

V.- Cuidar con suma diligencia el inmueble arrendado y restituirlo en la fecha de terminación del contrato, en el estado en el cual fue entregado, de acuerdo con el inventario suscrito, salvo el deterioro normal por su uso. Efectuar un aseo profundo y dejar todo en perfecto funcionamiento. El apartamento debe entregarse debidamente resanado y pintado en su color original.

VI.- Permitir a EL ARRENDADOR o a sus delegados, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de la terminación del plazo contractual, instalar avisos y hacer visitas al inmueble arrendado con el propósito de mostrarlo a personas interesadas.

Para tal efecto, las partes acordarán la posibilidad mínima de tres (3) visitas semanales con un término de duración de dos (2) horas cada una.

VI.- En caso que LOS ARRENDATARIOS instalen servicios de telefonía, internet y televisión, se obligan a dejar cancelados los contratos, pagados los servicios, y el inmueble libre de cables y aparatos como routers, módems y decodificadores."

i.- Reparaciones y mejoras

En la cláusula sexta del contrato se dispone:

"CLÁUSULA SEXTA. REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDADOR se obliga a mantener el inmueble, los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato y a efectuar el mantenimiento y las reparaciones al inmueble arrendado, incluyendo conexiones eléctricas, de acueducto y alcantarillado. Por tanto serán por su cuenta las reparaciones necesarias del inmueble durante la ejecución del contrato. LOS

ARRENDATARIOS tendrán a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (artículos 2028, 2029 Y 2030 del Código Civil). Las mejoras útiles y suntuarias serán por cuenta de LOS ARRENDATARIOS previa autorización de EL ARRENDADOR. A la terminación del contrato, LOS ARRENDATARIOS tendrán derecho de retirar las mejoras útiles o suntuarias siempre que no causen desmedro al inmueble, salvo el deterioro causado por el uso normal. EL ARRENDADOR a su opción, podrá conservar estas mejoras o parte de ellas, pagando a LOS ARRENDATARIOS el valor acordado por las partes."

j.- Cláusula penal

En la cláusula séptima del contrato se acordó la cláusula penal en los siguientes términos:

"CLÁUSULA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento total, parcial, defectuoso o tardío por parte de LOS ARRENDATARIOS a cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato o la ley, la constituirá en deudora de EL ARRENDADOR por una suma de dinero equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento a título de pena, sin menoscabo del cumplimiento de la obligación principal y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento."

k.-Causales de terminación

En la cláusula octava se consagraron las siguientes causales de terminación:

"CLÁUSULA OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato terminará y podrá darse por terminado siguiendo las causales y formas establecidas en la ley colombiana. Las causales de terminación anticipada serán las establecidas en la ley y las partes deberán seguir los procedimientos y requisitos de la ley misma para todos los efectos legales."

Una vez analizado el contrato objeto del presente proceso, conviene estudiar los argumentos y pruebas presentados por las partes para determinar si existió o no incumplimiento del contrato por parte del arrendador.

En primer lugar, se encuentra que en la demanda y su reforma, los convocantes mencionan que el arrendador incumplió la cláusula cuarta, particularmente las siguientes obligaciones:

"a) Mantener el inmueble, sus servicios, cosas y usos conexos en condiciones tales que permitan su uso y goce normal.

b) Librar a los arrendatarios de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado. El arrendador entrega el bien libre de toda clase de vicios que pueda turbar el goce del bien arrendado."

Ahora bien, se procede a analizar cada uno de los puntos mencionados por la parte convocante en su escrito de demanda, con apoyo en las pruebas allegadas y practicadas en el trámite:

Inconvenientes con el aire acondicionado

En la demanda se señala que "*a partir del primer mes de ejecución del contrato, los equipos de aire acondicionado comenzaron a fallar*".

Al respecto, la convocante Diana Marcela Velásquez Bonivento, declaró:

"DRA. CASTILLO: ¿Cuéntenos qué fue lo que pasó con el aire acondicionado?

SRA. VELÁSQUEZ: Cuando firmamos el contrato, nosotros, de común acuerdo solicitamos al propietario que era para nosotros indispensable que el aire acondicionado estuviera incluido dentro del contrato porque para nosotros era importante tener aire, así estuviera el viento de Santa Marta, lo que fuera. Así fue, llegamos a un acuerdo, eso fue por parte del propietario que estuvo encargado porque el aire no venía incluido en el apartamento, de la constructora, tengo entendido. ***Entonces, nosotros iniciamos el contrato en agosto del 2019 y en la primer semana evidenciamos en la habitación principal que el aire no enfriaba de la misma manera que el aire de la sala****, o sea, nosotros no encendíamos constantemente las otras habitaciones porque solamente estábamos mi esposo, mi bebé y yo, inicialmente.*

Asimismo, inmediatamente lo notificamos en agosto y a través de todas las conversaciones con Luis Jaime se llegó al punto de que este proveedor era la persona que iba a hacer las instalaciones con sus miles de incumplimientos, cancelaciones; se tomó más o menos 2 meses y medio en lograr, a nosotros, volver a tener el aire que sirviera, o sea, para nosotros poder habitar la habitación principal, la cual no pudimos estar hasta final de octubre. ***Nosotros empezamos a usar la otra parte con los aires****..., bueno lo que conlleva también con los aires que fue todo el tema del ruido, que conllevaba al polvo, tenían que abrir el techo, todo esto eran trabajos y coordinaciones mías porque yo era la persona, Dan no habla muy fluido español*

entonces yo era la persona encargada de coordinar absolutamente todo con las personas porque Luis Jaime no vive en Santa Marta. Sin embargo, él encargó a Adriana, pero Adriana iba a temas puntuales, Adriana no coordinaba los temas, pues también por horarios para ver cuál me convenía también a mí. Yo era la persona encargada de eso.

Entonces, nosotros, cuando comentamos que ***el aire central también tenía una falla*** *y nosotros se la enviamos por WhatsApp, el tema de decibeles, porque él no lo podía evidenciar porque no estaba en Santa Marta, entonces* ***llegamos al acuerdo que primero se iban a hacer la instalación o los cambios de aires de la habitación y del estudio y después de que se acabará ese trabajo, iniciábamos con el de la sala*** *para hacerlo uno porque tenían que volver a abrir todo el techo de un apartamento de 400 metros, de lado a lado, techo, para poder llegar a la parte en donde estaban las condensadoras de los aires que era atravesar prácticamente todo el apartamento, y esto que nos conllevaba?, que tenían que abrir y tenían que mantener esto. Esto fueron 2 meses y medio que estuvimos en eso. Ese fue el tema de los aires."*

Sobre este tema, el convocado Luis Jaime Corredor Londoño en su declaración, mencionó:

"SR. CORREDOR: (…) El primero, el de los aires acondicionados, como lo mencioné en un documento que se dio al despacho, en el apartamento, ***antes de ser arrendado, se instalaron dos aires acondicionados centrales, uno en la zona social, sala - comedor y otro para la habitación principal y el estar de alcobas. Adicionalmente, en cada una de las otras tres habitaciones se instaló un minisplits****.*

En el mes de agosto los arrendatarios me manifestaron que el aire acondicionado central, en la habitación principal, no estaba enfriando adecuadamente y que el ruido de los manejadores les molestaba tanto en la zona social como en el cuarto de la manejadora del aire acondicionado central para la habitación principal y el estar de alcobas*. Debido a esta queja, yo contacté al señor Luis Muñoz quién fue el proveedor de los aires acondicionados, él estuvo inmediatamente revisando y en el caso del aire acondicionado central de la habitación principal y el estar de alcobas la cuestión técnica no la hace la distribución del frío en el estar de alcobas, hizo un balance entre…, bueno la cuestión técnica no la sé, la distribución del frío en el estar de alcobas y en la habitación principal, e hizo un arreglo en una rejilla. Por*

otro lado, él corroboró que el sonido de las manejadoras de los aires acondicionados centrales era el ruido natural de un aire acondicionado central.

Pasó un tiempo, después de estas reparaciones que hizo el proveedor de los aires acondicionados y los señores arrendatarios siguieron manifestando que el aire acondicionado en la habitación principal no era el adecuado. Entonces, en algún momento, yo tomé la decisión... No solamente me manifestaban, ellos, esa inconformidad, sino me decían que el costo de la energía debido a esos aires acondicionados centrales era muy alto; y siempre el señor Porter me dijo que él prefería tener en los distintos espacios minisplits, así como estaba en las otras habitaciones. Sin embargo, la recomendación de los constructores y el diseño del aire acondicionado de los constructores era para aire acondicionado central en las dos zonas que mencioné y minisplit en las habitaciones.

En algún momento, ***yo accedí a ponerle como él deseaba, aires acondicionados independientes en esas zonas y le coloqué un minisplit en la habitación principal, un minisplit en el estar de alcobas, y en la zona social le colocamos un cassette Samsung de 360°, que se coloca en el cielo raso y que es supremamente bueno****."*

De conformidad con lo expuesto en las declaraciones de las partes y con apoyo a la declaración de Juan Fernando Pachón Latorre y demás pruebas que obran en el expediente el Tribunal encuentra probado que el inmueble antes de ser arrendado ya contaba con el sistema de aire acondicionado: i) central en la zona social, sala – comedor, habitación principal y estar de alcobas; y, ii) equipos minisplits en las tres habitaciones adicionales[9]. Lo anterior, lo hizo el arrendador siguiendo las recomendaciones de los constructores[10], pues los apartamentos fueron diseñados para la instalación de aires acondicionados centrales, tal como lo mencionó el señor Juan Fernando Pachón, Director de Construcción y Subgerente de la Constructora[11], lo que evidencia que uno de sus móviles determinantes para el contrato, fue satisfecha por el arrendador, hoy convocado.

---

[9] Declaración del Convocado: *"antes de ser arrendado, se instalaron dos aires acondicionados centrales, uno en la zona la zona social, sala - comedor y otro para la habitación principal y el estar de alcobas. Adicionalmente, en cada una de las otras tres habitaciones se instaló un minisplits"*

[10] Declaración del Convocado: *"la recomendación de los constructores y el diseño del aire acondicionado de los constructores era para aire acondicionado central en las dos zonas que mencioné y minisplit en las habitaciones"*

[11] Testimonio de JUAN FERNANDO PACHÓN LATORRE: *"El apartamento tiene 442 metros cuadrados, ahí se diseñaron, hay 2, 3 tipos de aires acondicionados, 3 digamos, 3 lugares para instalarle los diferentes aires acondicionados, por ser estos apartamentos digamos que diseñados para gente samaria de estrato 6, se diseñaron aires de tipología aire acondicionado central, porque a los samarios no les gusta ver los aparatos que se ponen, que uno conoce como cachaco que es lo se llama minisplits que son los aparatos que se ven en la*

Ahora bien, para el Tribunal es claro que los inconvenientes que se presentaron respecto a la falta de enfriamiento y ruido derivado de los aires acondicionados al inicio de la ejecución del contrato generaron molestias, pero lo cierto es que el convocado dio cumplimiento con su obligación de mantener la cosa en buen estado, en condiciones que permitan su uso y goce normal, realizando las reparaciones pertinentes, incluso yendo más allá de lo que le correspondía, pues instaló nuevos equipos como lo solicitaron los arrendatarios, en el estar de alcobas, y en las zonas sociales[12][13][14], dándole gusto a las pretensiones de los arrendatarios.

De igual manera, no se puede dejar de lado que si bien los cambios de los aires acondicionados finalizaron en el mes de octubre de 2019[15][16], estos fueron aceptados y tolerados por los arrendatarios, ya que como lo reconoció la señora Velásquez en su declaración, estuvo al tanto de las obras que se realizaron[17] y no se observa que en su momento haya presentado alguna objeción por esta situación; por el contrario, se vislumbra que en el mes de octubre de 2019 solo pagaron la suma de $2.000.000 correspondiente al canon por la compensación del pago de los aires acondicionados solicitados, tal como se mencionó en la contestación al hecho 12 de la demanda y que se corroboró con la certificación emitida por CREDICORP CAPITAL:

pared, eso no le gusta a la gente de Santa Marta, entonces por asesoría de gente de Santa Marta, el señor, más puntualmente el señor Alfredo Lacouture que fue nuestro asesor en Santa Marta, nos dijo que debíamos mejor instalar aires acondicionados centrales."

[12] Declaración del Convocado: *"…yo accedí a ponerle como él deseaba, aires acondicionados independientes en esas zonas y le coloqué un minisplit en la habitación principal, un minisplit en el estar de alcobas, y en la zonas social le colocamos un cassette Samsung de 360°, que se coloca en el cielo raso y que es supremamente bueno"*

[13] Declaración de la Convocante: *"…llegamos al acuerdo que primero se iban a hacer la instalación o los cambios de aires de la habitación y del estudio y después de que se acabará ese trabajo, iniciábamos con el de la sala"*

[14] Testimonio de JUAN FERNANDO PACHÓN LATORRE: *"…para cerrar el capítulo de los aires, me consta que el señor Corredor le cambió los aires acondicionados centrales por aires acondicionados de mini Split"*

[15] Declaración de la Convocante: *"Esto fueron 2 meses y medio que estuvimos en eso"*

[16] Declaración del Convocado: *"Hasta octubre finalmente se instalaron los nuevos equipos"*

[17] Declaración de la Convocante: *"Yo era la persona encargada de eso."*

CREDICORPcapital

CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
Nit 860.068.182-5

SA-30528

INFORMA

Que **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO** identificado con **CC 79.143.758**, es cliente activo de **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA SA** desde el 05 de abril de 2009, así mismo confirmamos que el cliente en mención realizo los siguientes ingresos por solicitud del señor **Daniel Porte CE 871974**

Fecha	Tipo	Valor Ingresos
22-07-19	INGRESO	$ 10.000.000
22-07-19	INGRESO	$20.000.000
24-07-19	INGRESO	$20.000.000
11-09-19	INGRESO	$10.000.000
28-10-19	INGRESO	$800.000
30-10-19	INGRESO	$2.000.000
05-12-19	INGRESO	$10.000.000
14-01-20	INGRESO	$1.096.000
14-01-20	INGRESO	$8.904.000
13-02-20	INGRESO	$6.000.000
13-02-20	INGRESO	$4.000.000

La presente se expide a los 10 días del mes de julio de 2020.

Cordialmente,

SERVICIO AL CLIENTE
CREDICORP CAPITAL COLOMBIA SA
Servicioalcliente@credicorpcapital.com
TAS

Adicionalmente, del estudio de las pruebas, se encuentra que en el mes de diciembre de 2019 se presentó un nuevo inconveniente con los aires acondicionados (Folios 105 y 106 pruebas demanda), pero fue solucionado[18][19], sin que se observen quejas posteriores.

Así las cosas, el Tribunal concluye que los inconvenientes presentados con los aires acondicionados fueron solucionados por el arrendador, con la aquiescencia de los arrendatarios, dando así cumplimiento con sus

[18] Declaración de la Convocante: *"Es decir, no funcionó ningún aire, o sea, no hubo opción de cambiar de habitación.* ***Y eso vinieron a arreglarlo el siguiente el lunes*** *y era porque estaban recalentadas las condensadoras de todos los aires y por eso hubo un daño en todos los aires."*

[19] Declaración del Convocado: *"Si, en una ocasión, cerca del 24 de diciembre, recuerdo, e inmediatamente contacté a un técnico que estuvo al día siguiente y revisó el aire acondicionado* ***y lo dejó funcionando ese mismo día****.* ***Fue la única vez que hubo una queja con respecto a esos minisplits de las habitaciones; con respecto a las otras habitaciones no hubo nunca ninguna queja****."*

obligaciones, sin que se hubiera probado que tales reparaciones los hubiera privado del goce total o parcial del inmueble que pudiera abrirle paso a lo establecido en el artículo 1986 del Código Civil[20], ya que no hay evidencia en el expediente que hayan solicitado la terminación del contrato, el pago de perjuicios o disminución del canon de arrendamiento por esta causa.

"Defectos en la puerta de ingreso al inmueble" y "Daños en las puertas internas del apartamento"

Los convocantes refieren la existencia de defectos en la puerta de ingreso al apartamento y daños en las puertas internas, lo que sustentan con fotografías y videos que allegaron con la reforma de la demanda; no obstante, no se tiene certeza de la fecha de esas fotografías y videos y en las pruebas practicadas no se acreditó nada respecto a la existencia y duración de esos daños.

Sin embargo, en el testimonio del señor Juan Fernando Pachón Latorre, Director de Construcción y Subgerente de la Constructora, se indicó que estos daños ya fueron solucionados:

> *"SR. PACHÓN: Hay un tema que fue cuando le entregamos al señor Corredor y también porque, digamos por como funciona Santa Marta, allá hay unos muy fuertes vientos, sobre todo en épocas de diciembre, enero y febrero aunque últimamente con el cambio climático han estado siendo más fuertes, han durado más, esos fuertes vientos que vienen de la Sierra y van hacia el mar, se le recomienda, de hecho quedaron en los, en ese escrito de manual del propietario, que las puertas debían o cerrarse cuando se abren las ventanas, o ponerles unas trancas en el piso para que estas queden, cuando se abren, queden fijas, que no se vayan a cerrar.*

[20] Artículo 1986 del Código Civil: El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.
Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.
Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.
Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

El señor Luis Jaime Corredor a través de Adriana que es la nuestra ingeniera de postventas, le informó que una serie de puertas se había cerrado y había soltado los marcos de las puertas, estas puertas son unas puertas muy grandes, son puertas de 2.60 de alto y abrían entre 80, 90 y un metro de ancho, son puertas macizas y esas puertas al ser tan pesadas y cerrarse con esos fuertes vientos, pues van a romper cualquier cosa, entonces no rompía los marcos porque estos son unos marcos en PVC, unos marcos muy resistentes, pero usted sabe que la Ley de Newton de la fuerza que pega pues en algún lado tiene que salir, esto termina saliendo en los marcos que es la parte, que es la unión entre los marcos y los muros, que es la parte más débil de la digamos, de todo el equipo de la puerta como tal.

Entonces había una serie de marcos no, tengo entendido que unos 4 marcos, 5 marcos se soltaron, fruto de que en algunas ventanas de algunos cuartos los abrieron y pasó ese fenómeno que le digo, eso pues digamos que si uno va a ver la ley en minucia, la constructora por haberle informado cómo debía ser el procedimiento pues no debía arreglarlos, sin embargo, ***nosotros accedimos a arreglar todo lo que se había soltado y no solo eso, además de arreglarlo, reforzamos absolutamente todos los marcos*** *y no solo de ese inmueble sino en el otro del señor Corredor y eso se hizo.*

Se reforzaron, ***además de arreglarlos se reforzaron los marcos, se le pusieron unos chazos más largos, más resistente*** *y además se les informaron nuevamente a los señores arrendatarios que debían poner esas trancas en los pisos, de hecho Adriana la ingeniera postventa les dio unos, les informó como debían ser, que dónde los vendían y todo eso, eso con el tema de las puertas"*

De lo anterior, también se observa que los inconvenientes de las puertas se presentaron como consecuencia de los fuertes vientos que hay en Santa Marta[21], argumento que coadyuvó la señora Yamile Llerena[22] y, por ese

[21] Testimonio de JUAN FERNANDO PACHÓN LATORRE: *"…además se les informaron nuevamente a los señores arrendatarios que debían poner esas trancas en los pisos, de hecho Adriana la ingeniera postventa les dio unos, les informó como debían ser, que dónde los vendían y todo eso, eso con el tema de las puertas"*

[22] *DR. ARAUJO: Bueno, podría por favor, explicar cómo afecta la brisa de Santa Marta el tema de puertas ¿cómo se manejan las puertas en Santa Marta en los edificios de apartamentos altos?*
SRA. LLERENA: Bueno, yo conozco la madera de un edificio porque, como le digo, yo he trabajado en obra y siempre se le recomienda al propietario cuando se le entrega, no he estado en entrega del apartamento, pero siempre he escuchado que cuando se entrega el apartamento le dan muchas recomendaciones sobre eso, sobre las puertas, sí, usted abre la ventana, tener en cuenta que las puertas estén cerradas, porque si no, viene el viento, como dice usted, en el piso alto viene el viento y la cierra o la estrella como decimos nosotros acá.

motivo, se les entregaron recomendaciones a los arrendatarios para el cuidado de las puertas.

Ahora bien, respecto de las puertas internas, el Tribunal considera que son cosas que se pueden presentar y no por eso el Arrendador está incumpliendo con sus obligaciones, máxime cuando está probado que siempre estuvo presto para solucionar los inconvenientes que se presentaron y que sin duda esto no afecta el uso y goce del inmueble arrendado.

Por lo tanto, el Tribunal observa que estos daños se ocasionaron por causas ajenas al arrendador en el caso de la puerta de ingreso y, que además, los inconvenientes que se presentaron con las demás puertas fueron solucionados de manera inmediata, por lo que no existe un incumplimiento por parte de éste.

"Inoperancia del horno de la cocina"

Frente a este tema, el señor Juan Fernando Pachón, Director de Construcción y Subgerente de la Constructora señaló:

> *"(…) el tema del horno era un tema de, son unos hornos muy modernos, de marca Whirlpool, simplemente era que no lo sabían operar, manejar, la verdad fueron 2 o 3 veces que el proveedor que es Whirlpool como ya lo dije,* ***a través de nuestro proveedor que nos los vende que es Casa Magna y demostraron que era de, pues que de no saberlo manipular, tan es así que a hoy en día ese horno funciona perfectamente****"*

En el folio 1 de las pruebas allegadas con la contestación de la reforma de la demanda, se encuentra un documento denominado *"SERVICIO TÉCNICO AUTORIZADO"* de REFRISER, respecto del cual, el convocado mencionó *"por garantía revisó el horno del apartamento objeto del proceso en 10 de noviembre de 2020, luego de devuelta la tenencia del apartamento, en que se señala que el mismo funciona bien"*; sin embargo, de la revisión del documento, se observa que en la dirección aparece *"APTO 703"*, situación que genera confusión y falta de certeza si se trata del inmueble objeto del proceso.

REFRISER

SERVICIO TÉCNICO AUTORIZADO

LG SAMSUNG Panasonic ROYAL

TELEFONOS. 4 310352 – 4 224596 CEL. WHATSAPP. 313 636 5427 – 300 829 3131

I GRACIAS POR PREFERIRNOS I		FECHA	10	NOVIEMBRE		2020	FAC	GAR	X
ORDEN DE SERVICIO	301827246	TIPO DE SERVICIO	GARANTIA		MARCA		WHIRLPOL		
CLIENTE	OBRA NATURA OCEANIC		CC			TEL:			
DIRECCION	CARRERA 1 NRO. 17 – 113 RODADERO APTO 703 EDIFICIO NATURA OCEANIC					TEL:	3014695649		
PRODUCTO	HORNO ELECTRICO	MODELO				SERIE			
SINTOMA	A VECES PRENDE OTRAS NO				ESTADO PRODUCTO				
TECNICO					VALOR SERVICIO				
VOLTAGE		AMPERAJE			VALOR REVISION				
CAPACIDAD					FECHA DE COMPRA				
PRESION BAJA		PRESION ALTA			OBSERVACIONES				
DIAGNOSTICO	Trabaja Correctamente				REPUESTOS				
					PROCESO DE REPARACION				
PRIMERA VISITA					SEGUNDA VISITA				
HAPPY CALL					FECHA FIN SERVICIO				
FIRMA CLIENTE					FIRMA TECNICO				

*CUALQUIER QUEJA, INQUIETUD O RECLAMO FAVOR LLAMAR A NUESTRAS LINEAS.
*LA EMPRESA NO SE HACE RESPONSABLES POR SERVICIOS SOLICITADOS DIRECTAMENTE CON NUESTROS TECNICOS,
*TODO SERVICIO DEBE SER SOLICITADO A NUESTRAS LINEAS.
*SERVICIOS EN GARANTIA FAVOR ENTREGAR AL TECNICO FOTO COPIA DE LA FACTURA DE COMPRA.
*SI EL SERVICIO NO ESTA DENTRO DE LAS POLITICAS DE GARANTIA, EL CLIENTE CUBRE LOS COSTOS DEL SERVICIO DEREVISION NORMAL.
* LOS SERVICIOS DE INSTALACION DE AIRES ACONDICIONADOS NO INCLUYEN ADECUACIONES ELECTRICAS NI OBRAS CIVILES. EL CLIENTE CUBRE LOS COSTOS ADICIONALES.
* TODA REPARACION TIENE GARANTIA DE 30 DIAS.

Calle 15 n° 7-98 centro* Teléfonos: 4 310352 – 4 224596
*Celular Whatsapp 3008293131 – 313 6365427
E.MAIL. REFRISERMAR@HOTMAIL.COM
Santa Marta - Colombia

Escaneado con CamScanner

No obstante, de ser el caso, si se presentaron inconvenientes con el horno, para el Tribunal esto no afecta el goce del bien arrendado y como quedó probado en los testimonios, el horno se encontraba funcionando.

<u>"Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento"</u>

En la declaración de la señora Diana Marcela Velásquez Bonivento, al respecto mencionó:

> *"(…) La siguiente pregunta es,* ***tuvimos problemas de agua, de goteras. Eso se presentó al inicio, en agosto tuvimos una gotera en la cocina, tuvimos una gotera en alguna de las***

__habitaciones de huésped, en septiembre se presentó una gotera en la sala que fue la que provenía, del apartamento, del penthouse de arriba__ y el día que el señor Luis Jaime estuvo en el apartamento que fue a verificar ciertos problemas, que fue a final de septiembre, en ese mismo momento él estaba en la cocina, salió una gotera de la cocina, era una gotera nueva. __La gotera de la sala venía desde septiembre__ y por temas de que en Santa Marta son periodos de lluvia y hay periodos que no hay lluvia, obviamente que solamente podíamos saber si la gotera quedó arreglada o no cuando volvía a llover. Entonces, fue un período largo en donde sea gotera fue recurrente.

Cada vez que habían trabajos y goteras, quiero ser enfática, teníamos que mover los sofás o cubrir por el polvo, por la gotera, todo, absolutamente todo. Esa gotera, cuando nosotros volvimos al apartamento __en julio del 2020, esa gotera volvió__ porque volvió la temporada de lluvias, la misma gotera de la sala que ya había, "ya se había solucionado" en septiembre. No pudimos ver más porque se acabó la temporada de lluvias, cuando volvimos al apartamento esa gotera seguía y ahí quedó. La gotera estaba encima de mi sofá."

Sobre este punto, el convocado, declaró que:

"DRA. CASTILLO: Y en relación con el tema de la humedades y filtraciones que estaban dentro del apartamento, recuerda usted en qué época fue? Cuanto tiempo se demoraron haciendo los arreglos? Qué nos puede decir sobre eso?

SR. CORREDOR: __Se presentó una humedad en la cocina, puro al comienzo, que fue reparada inmediatamente por la constructora y fue una reparación definitiva, debida a una fuga que había creo en un baño del apartamento 1701, que queda inmediatamente arriba del apartamento 1602__.

DRA. CASTILLO: Señor Luis Jaime, cuando usted habla de inmediatamente, cuánto tiempo toma el "inmediatamente"? Es decir, le hicieron la reclamación hoy y cuando quedó solucionado.

SR. CORREDOR: __No le puedo decir con exactitud, pero esa, a la que me estoy refiriendo, yo creo que en cuestión de una semana. Hubo otra humedad en la zona social__. La zona social es un gran rectángulo que tiene el comedor, a un lado, la sala y luego en el otro extremo tiene como un espacio, o bien para

un estudio o bien para una salita alterna. En ese tercer espacio, pegado hacía la puerta, a través de una lámpara, ***en octubre en la época de lluvias comenzó a gotear****. Inmediatamente ellos me dijeron esto, yo contacté a la constructora y ellos abordaron el problema; la causa eran las terrazas del penthouse que queda en el 1701.*

Esta sí, yo creo que se demoró más tiempo en ser arreglada porque son humedades, tengo entendido, que hay que buscar las razones, entonces trataron de ver si era un problema en la impermeabilización o se estaba filtrando el agua por las tomas eléctricas de la terraza del penthouse*. E hicieron, tengo entendido, varias intervenciones, tengo entendido que en todas las tomas eléctricas colocaron silicona, levantaron el piso de la terraza y rectificaron la impermeabilización.* ***Esos fueron los arreglos que ellos hicieron****."*

El tema de las humedades y goteras provenían del apartamento superior, pues así lo indicó el señor Juan Fernando Pachón Latorre, Director de Construcción y Subgerente de la Constructora, que dijo:

*"****Había una humedad en, ahí existen en, digamos que en el área social hay un área muy grande que es la sala, el comedor y un estudio****, en el estudio, ese estudio, el techo del estudio colinda digamos con la terraza del último piso que es el piso 17, nos informaron que había una humedad en el techo, que había aparecido en el techo que es drywall,* ***una humedad que procedimos a ingresar y a analizar la humedad, desafortunadamente la humedad donde sale no es exactamente donde se está ingresando, entonces es un proceso relativamente complicado el tema de las humedades, este en ese sector es la cubierta del edificio****.*

Lo que se procede normalmente y lo que hacemos siempre es analizar el piso de arriba, ver cómo está el enchape, las juntas, las uniones, cómo es la pared con el enchape, todo se refuerza, se vuelve y se pone la boquilla, eso se hizo, también el señor Corredor nos dijo mire, allá hay unas lámparas, tápenlas, también hay unas tomas, pónganle silicona, pónganle mejor dicho, protejan todo eso, todo eso se hizo y en Santa Marta también existe una condición que es que casi nunca llueve, entonces pero cuando llueve, llueve muy fuerte, entonces para probar esos arreglos, la única forma es que vuelva a llover.

Entonces ***cuando volvió a llover, ahí es cuando podemos probar que efectivamente el arreglo funcionó o no***

funcionó, ese tema pues hasta donde tengo entendido, o sea, hasta lo que yo recuerdo es que se hizo una vez y no volvió a suceder, después, pero ya fue después el señor Corredor dijo que había vuelto a salir una pequeña humedad y eso ya se arregló, eso con el tema de esa humedad puntual"

De la valoración y apreciación objetiva de las siguientes declaraciones, encuentra el Tribunal que efectivamente las goteras y las humedades se presentaron durante la ejecución del contrato y que al ser un tema recurrente generaron turbación o embarazo en el goce de una parte de la cosa arrendada, pues como señala el convocante, tenía que estar soportando la constante presencia de trabajadores, aunado a lo que implica el polvo, los escombros y demás molestias que conllevan riesgos de cara a los demás bienes muebles que se encuentran en el apartamento.

No obstante lo anterior, también se encuentra probado que el arrendador dio cumplimiento a su obligación de mantener el inmueble en buen estado, realizó la reparación de algunas de tales imperfecciones y defectos con la aquiescencia de los arrendatarios, tal como lo mencionó su subgerente, el aquí convocado y la convocante[23] en sus declaraciones. Incluso algunos de esos problemas se solucionaron oportuna y definitivamente, porque los arrendatarios no permitieron el ingreso al apartamento, situación confesada por la señora Diana Marcela Velásquez[24] tal como se observa en las pruebas que reposan en el expediente[25].

En consecuencia, está probado que el señor Corredor realizó todas las acciones tendientes a mantener el inmueble en condiciones óptimas o en estado de servir tal como lo exige el contrato y el artículo 1985 del Código Civil, sin que los arrendatarios le hubieran permitido realizar las obras o trabajos que hacían falta, pero ello no desvirtúa el hecho de que dichos problemas se presentaron e impidieron que la parte arrendataria usara y gozar el inmueble.

---

[23] *"DRA. CASTILLO: Señora Marcela, respecto de las demás goteras que usted estaba mencionando, fueron reparadas? Cuánto tiempo duró eso?*
SRA. VELÁSQUEZ: Pues no se volvieron a presentar, se demoraba prácticamente lo que se demorara el trabajador en subir, básicamente, él estaba en el edificio, en que tuviera que hacer la reparación, dos días."

[24] *DRA. CASTILLO: Es decir, esa gotera nunca se la solucionaron?*
SRA. VELÁSQUEZ: No, evidentemente no, porque en julio ya nadie ingresaba al apartamento porque realmente así no lo queríamos pero fue exactamente la misma que pasó en septiembre.
DRA. CASTILLO: O sea, fue porque ustedes no permitieron la entrada para el arreglo de la gotera.
SRA. VELÁSQUEZ: En septiembre ellos ingresaron a arreglar la gotera, en septiembre ellos ingresaron varias veces, se hicieron los arreglos, ellos verificaron en la terraza de arriba. Me refiero a julio, cuando nosotros volvimos cuando estábamos dentro de la pandemia, ya fue al final del contrato cuando empezaron las temporadas de lluvia y nosotros lo dejamos así tal cual, como estaba. Evidenciamos que ahí estaba la gotera, me refiero es a julio, no a septiembre.

[25] Correo del 14 de noviembre de 2019 enviado por Daniel Porter- Folio 41 Pruebas allegadas con la demanda

De ahí que para el Tribunal este es un hecho constitutivo de incumplimiento y así lo declarará en la parte resolutiva de este laudo, pero no ordenará indemnización alguna por dicha causa, dado que en este caso lo que correspondía era que el extremo convocante solicitara la rebaja o reducción proporcional del canon, cosa que no se hizo en su momento ni se pidió en este proceso.

abriendo paso a lo establecido en el artículo 1986 del Código Civil que establece:

> *"El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.*
>
> *Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.*
>
> *Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.*
>
> *El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.*
>
> *Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario". (subrayado fuera del texto)*

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal concluye que en efecto se presentó turbación y molestias en el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado con ocasión de los hechos ya referidos, circunstancia que constituye incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador, pero sin que dicho incumplimiento genere consecuencia patrimonial alguna.

"Falta de habilitación de la piscina" y uso de zonas comunes

La señora Diana Marcela Velásquez, frente al tema de la piscina y áreas comunes, señaló:

> *"DRA. CASTILLO: Señora Marcela, para devolvernos un poquito frente al tema de las zonas comunes del edificio, en la demanda su apoderado manifestó que también tuvieron inconvenientes con el tema de la piscina. Cuéntenos cuánto tiempo estuvo suspendido el servicio de piscina? Esto fue una vez, ocasional, fue permanente? Cuéntenos un poco más sobre ese tema del servicio de la piscina.*
>
> *SRA. VELÁSQUEZ: **Fue un tema ocasional**, **en septiembre hubo unas obras de un apartamento que estaba arriba de la piscina** y empezaron, mis suegros estaban en la piscina y de la nada empezaron a caer puntillas, a caer tornillos y pedazos de cemento desde esa obra de arriba. Entonces, tuvieron obviamente, primero, que evacuar la piscina y salir de la piscina, por lo tanto ese día la habían cerrado. **Después, hubo un tema del techo de la piscina**, en la zona de la piscina había un pedazo de techo que estaba caído, no sé si caído porque no vi que se cayera, pero faltaba un pedazo del techo y por lo tanto estaba cerrada esa zona. Los jacuzzis nunca funcionaron. Y estuvo cerrada la piscina por mantenimiento más o menos una semana que fue en diciembre, o sea, en la época que nosotros queríamos invitar a la familia, estaba cerrada la piscina. Fueron los problemas del agua, constantemente.*
>
> ***De zonas comunes, en el cuarto de las basuras de nuestro piso o en el corredor había problemas tan simples como el bombillo** y nosotros nos preguntábamos "si pagamos una administración realmente y son tan pocas las personas que habitamos en este edificio, cómo no va a venir una persona a revisar piso por piso, a hacer la ronda absolutamente todos los días" y tener nosotros que decirle "pasa esto con el bombillo, pasa esto con la gotera del corredor". Cuando se rompieron los tubos en nuestro mismo corredor también había una inundación, no recuerdo qué día, por un tubo, y en el cuarto del shut, la puerta estaba completamente zafada, como se zafaban las puertas del apartamento. Entonces, para todo eso, nosotros hubiésemos querido que la administración hubiese estado un poco más pendiente y no ser nosotros los que tuviéramos que decir absolutamente todo."*

Por su parte, el señor Luis Jaime Corredor indicó:

> *"DRA. CASTILLO: Vámonos ahora a las zonas comunes. Señor Luis Jaime, cuéntenos si usted conoció los problemas que hubo en las zonas comunes, especialmente con el tema de la piscina?*
>
> *SR. CORREDOR: Sí, a través de los arrendatarios y obviamente, posteriormente, a través de la administración y de la ingeniera Adriana Fonseca, la residente en el edificio.* ***Sí me enteré que hubo un corte de agua para lavar los tanques y para lavar la piscina y se tuvieron que hacer unos arreglos de una filtración en la piscina, esto fue más o menos por la época de finales de noviembre, comienzos de diciembre y anunciaron la interrupción del servicio de piscina por 5 días, y la realidad es que estuvo suspendida por unos pocos días más, tal vez por 8 días****."*

Del estudio de las pruebas documentales encontramos las siguientes comunicaciones de la administración del Edificio: i) Comunicación del 16 de noviembre de 2019 con el asunto *"Mantenimiento y reparación de la piscina"* (Folio 22 de las pruebas allegadas con la demanda); ii) Comunicación del 17 de octubre de 2019 con el asunto *"Fumigación de zonas comunes"* (Folio 21 de las pruebas allegadas con la demanda); iii) Comunicación del 27 de diciembre de 2019 con el asunto *"Comunicado reparación de figa del salón social"* (Folio 26 de las pruebas allegadas con la demanda) y; iv) Circular informativa No. 007 – Uso de zonas comunes del 1° de junio de 2020 que se emite con ocasión de la situación por Covid -19, aportada con la reforma de la demanda.

Con fundamento en el análisis de las pruebas allegadas y practicadas en el trámite, el Tribunal concluye que si bien se presentaron algunas situaciones que afectaron las zonas comunes del edificio, estas fueron esporádicas[26], comunicadas de manera oportuna, posteriores a la suscripción del contrato[27] y atendidas en tiempo. El Tribunal encuentra que este tipo de situaciones son normales que ocurran en un edificio nuevo, lo cual era de conocimiento de los arrendatarios y no se puede perder de vista que fueron atendidos por parte de la Administración.

Además, el Tribunal considera que esa situación no impidió el uso y goce al que tenían derecho los arrendatarios en el inmueble arrendado ni en sus zonas comunes, pues continuaron habitando el apartamento, tal como se corrobora con la Certificación de fecha 16 de julio de 2020 expedida por el administrador del edificio Natura Oceanic, aportada con la contestación de la demanda:

---

[26] SRA. VELÁSQUEZ: Fue un tema ocasional

[27] DR. ARAUJO: Alguna glosa, alguna manifestación de inconformidad o de petición de corrección, en relación con el estado de las zonas comunes del edificio?
SR. CORREDOR: No, no hubo ni siquiera ninguna mención acerca del estado de las zonas comunes ese día, en el cual nosotros hicimos entrega formal del apartamento.

C E R T I F I C A:

Que el Apartamento 1602 y sus parqueaderos asignados 5,15 y 16 del Edificio Natura Oceanic P.H., se encuentra ocupado por los Señores Daniel Porter y Marcela Velasquez, en calidad de arrendatarios cuya permanencia en la Copropiedad han ejercido de manera permanente desde el mes de agosto de 2019.

Desde el inicio de la cuarente obligatoria en Colombia 22 de Marzo del presente año los residentes han permanecido habitando en el inmueble y disfrutando de las amenidades del Edificio, por medio de solicitudes realizadas a la Administración se les permitió desde el mes de Junio del presente año realizar ejercicio todos los Viernes en la mañana con un entrenador personalizado en el parqueaadero externo de propietarios y se les reservó el el uso de piscina para su grupo familiar en las siguientes fechas:

Junio de 2020
12 junio día complete, 19 junio día complete, 26 de junio de 2:00 a 7:00 pm
Julio de 2020 fechas programadas:
15 de julio de 2:00 a 7:00 pm, 18 de julio de 9:00 a 2:00 pm, 21 de julio de 2:00 a 7:00 pm
Julio 2020
El día 2 de julio a las 9:56 am vía whatsapp reporto la Señora Marcela Velasquez el daño del Citofono, procediendo la Administración a llamar el técnico que llego el mismo día a las 11:25 am negando su ingreso por temas de suguridad por el Covid-19, por lo tanto la reparación no se pudo realizar.

Por lo anterior, ningún incumplimiento evidencia el Tribunal en la circunstancia ya referida.

<u>"Falta de funcionamiento de los ascensores"</u>

En las pruebas allegadas y practicadas en el trámite, se encuentra que los inconvenientes con los ascensores se presentaron en una sola oportunidad[28], el 3 de enero de 2020[29], lo que tuvo origen en el daño en la tubería de agua del piso séptimo del edificio[30] y que se solucionó, tal como lo indicó el señor Juan Fernando Pachón:

[28] *"DRA. CASTILLO: Ya que menciona el tema de los ascensores, usted recuerda cuánto tiempo estuvo sin servicio los ascensores?*
SRA. VELÁSQUEZ: ***Los ascensores estuvieron, durante esa contingencia creería que fue un día****. Nosotros estuvimos fuera del apartamento realmente, por eso avisamos y en la portería pedimos el favor de que cuando ya estuviera en funcionamiento para poder subir al apartamento, nos lo hicieran saber. Y pues fue el día siguiente porque eso sucedió el día anterior, tipo 6 de la tarde. Entonces, no supe exactamente la hora pero sé que al día siguiente habilitaron los ascensores.*
DRA. CASTILLO: En ese orden de ideas, solamente hubo una ocasión en la que no estuvieron disponibles o en servicio los ascensores?
SRA. VELÁSQUEZ: ***Sí señora, esa vez****."*

[29] Correo de Daniel Porter de fecha 2 de enero de 2020, folio 55 de las pruebas allegadas con la demanda y correo de Luis Jaime Corredor del 3 de enero de 2020, folio 56 de las pruebas allegadas con la demanda

[30] Testimonio de JUAN FERNANDO PACHÓN LATORRE : *"lo que pasó el 3 de enero que fue cuando yo estaba allá, nos avisaron que en el piso 7 estaba otra vez saliendo un pequeño goteo en un accesorio que había en la misma parte donde habían sucedido los otros dos, entonces nosotros les dijimos vamos a hacerle un sello provisional para informar que vamos a hacer el cambio por la noche y así lo mismo no afectar a los propietarios, desafortunadamente no alcanzo como le digo, cuando el tubo falla pues ya no hay vuelta atrás, cuando empieza a caer goteo lo que empieza es a agrandarse y a agrandarse hasta que se suelta, desafortunadamente no aguantó el tubo y ahí se salió, ahí se soltó y eso sale mucha agua porque es agua a presión. Ese fue el momento en que salió el agua en ese piso y desafortunadamente cayó por uno de los ascensores y a uno de los ascensores se le mojó la tarjeta, entonces el otro procedimos a dar la orden para que lo dejáramos en el piso de arriba, para que no se dañara"*

> *"DRA. CASTILLO: Perfecto señor Juan Fernando y ¿frente al tema de los ascensores?*
>
> *SR. PACHÓN: El ascensor apenas vimos que ya estaba curado el tubo, que se limpió toda el agua de ese piso, procedimos a encender el ascensor, o sea que el ascensor estuvo 24 horas inactivo, el otro ascensor mientras conseguimos la tarjeta, porque fue la tarjeta digamos donde se espicha los botones, a través del proveedor que es Estilo Ingeniería, uno de los que más surten en el país, conseguimos la tarjeta y yo creo, ahí no estoy seguro, no me gustaría decirle mentiras entonces, pero no fue, no pasó más de 15 días doctora, en que entrara a funcionar el otro ascensor."*

Por lo anterior, el Tribunal encuentra que este tipo de inconvenientes pueden presentarse y que lo importante es que se haya solucionado como en efecto sucedió. En consecuencia, no se encuentra que esta afectación haya impedido el goce del inmueble arrendado.

"Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"

Frente al servicio de agua y falta de presión, el Convocante en la reforma de demanda manifestó:

> *"…continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"*

A su vez, el convocado en la contestación de la demanda manifestó:

> *"Como se informó fue producto de la rotura de unos tubos de la columna de agua que sube hasta el piso 9 a finales del año 2019. Los mismos se arreglaron instalando la Constructora reductores de presión y variadores de velocidad a la salida del equipo, por lo que no se repitieron".*

Por mandato del artículo 176 del Código General del Proceso *"las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con la sana critica, (…)";* por lo tanto, con fundamento en todas las pruebas presentadas en el trámite, se abordarán los siguientes puntos: i) Problemas que se presentaron con el agua y; ii) Tiempo en el que se presentaron los problemas, para así determinar si efectivamente esta situación impidió el uso y goce del inmueble objeto de arrendamiento que pueda llevar a un incumplimiento contractual.

- Problemas que se presentaron con el agua:

En las pruebas allegadas y practicadas se traen a colación las siguientes:

- Con la reforma de la demanda fueron aportados videos donde se observa que no hay agua o hay baja presión. Los videos no tienen fecha, pero en el escrito de demanda, los convocantes relacionan las siguientes: 02.28.2020 (6 videos mp4), 03.01.2020 (6 videos mp4), 04.05.2020 (12 videos mp4), 04.15.2020 (2 videos mp4), 04.17.2020 (5 videos mp4), 04.18.2020 (7 videos mp4), 04.21.2020 (9 videos mp4).

- La convocante Diana Marcela Velásquez Bonivento en su declaración precisó que *"los problemas fueron porque no había agua, porque llegaba el agua muy sucia o porque después de que no había agua, cuando ponían el agua siempre tenía problemas de presión por cada corte que hacían"*.

  Adicionalmente, señaló que los problemas con el agua se veían reflejados en las siguientes situaciones:

  > *"SRA. VELÁSQUEZ: (…) Nosotros somos una familia que a diferencia de otra familia que vivía en el edificio, mi esposo trabaja en las horas de la noche o en algunas horas de madrugada, dependiendo lo que tuviera que hacer en el trabajo. Adicionalmente, en ese tiempo la bebé tenía más o menos 3 meses y yo tenía que hacer los cambios de pañal a la hora que fuera, en la noche. E identificábamos que no había agua cuando nos parábamos a hacer lo que correspondía y no fuimos avisados en esos momentos.*
  >
  > *(…)*
  >
  > ***Muchas veces, más o menos 3 veces, me quedé con el shampoo en la cabeza, con la niña en la bañera con el jabón, porque se iba de la nada el agua**. Le dije a Adriana "yo qué hago?", "otra vez, mira, pasó esto". Entonces, siempre "déjame y ya miro a ver qué pasa". Digamos que muchos de los problemas con el agua, los prioritarios o los mayores, se los comunicábamos al señor Luis Jaime, pero en el momento, en el día a día, siempre era a través de Adriana. Entonces, **también nos quedamos con los platos en la cocina sin poder lavar, pero era de repente**"*

- La señora YAMILE ESTER LLERENA NEGRETE, en su testimonió dijo:

  > *"SRA. LLERENA: … **lo primordial de ese apartamento lo que le afectaba a ella mucho era el agua, que el agua ahí era muy poca o no tenía mucha presión, o si no era que no había agua o no había presión, y si había agua el agua venía muy sucia***

(…)

Y ni avisaban, a veces uno estaba lavando los chismes y cuando chun, se iba el agua y/o estaba en la lavadora puesta y chun se va el agua, entonces quedaba la ropa entre la lavadora, o tenía que yo anteriormente recoger el agua para tener para el día siguiente para poder hacer el aseo al apartamento (…)"

Con la reforma de la demanda, se allega una comunicación de la señora Yamile Llerena, que fue ratificada en el testimonio del 21 de abril de 2021 y en la que, entre otros, menciona:

"confirmo que trabajé como empleada doméstica en el apartamento 1602 del edificio Natura Oceanic para los señores Marcela Velásquez y Daniel Porter desde el mes de noviembre de 2019, siendo testigo de los continuos cortes de agua por largos periodos de hasta 24 horas a causa de constantes tuberías rotas en el edificio y consistentes hasta final de Enero 2020…".

- Sobre este punto, en las pruebas documentales se encuentran las siguientes, que se relacionarán en orden cronológico:

- Comunicación de la administración del edificio de fecha 26 de noviembre de 2019, con el asunto *"Comunicado lavado y desinfección de tanques de agua potable"* (Folio 23 de las pruebas allegadas con la demanda):

El día de hoy, se procedió a cerrar los registros de entradas de agua, para empezar con la realización de hidrolavado y desinfección de los tanques de almacenamiento del agua potable, una vez esté el tanque a un metro de profundidad, se empezará con la realización de esta limpieza y se estará informando el día exacto de este lavado, ya que el edificio se quedará ese día sin 3 horas de agua y en este tiempo lo ideal es recolecta la mayor cantidad de agua posible, para el abastecimiento durante ese intervalo de tiempo.

- Comunicación de la administración del edificio de fecha 27 de noviembre de 2019, con el asunto *"Comunicado lavado y desinfección de tanques de agua potable"* (Folio 24 de las pruebas allegadas con la demanda):

El día de mañana durante las horas 7:00 a 11:00 de la mañana, se estará realizando el hidrolavado y la desinfección de los tanques de almacenamiento del agua potable, así como se había manifestado el día de ayer, que una vez esté el tanque a un metro de profundidad, se empezaría con la realización de esta limpieza, se recomienda en este tiempo recolectar la mayor cantidad de agua posible, para el abastecimiento durante ese intervalo de tiempo.

Cabe recordar, que este procedimiento se estará realizando, cada 6 meses, como lo recomienda la empresa que nos presta este servicio.

Observación: no se le informó con antelación el proceso de esta limpieza, debido a que la empresa del distrito, *no* está suministrando continuamente el servicio agua, por tal motivo se va a aprovechar para hacerse este procedimiento.

- Correo enviado por la convocante y dirigido al convocado, de fecha 8 de diciembre de 2019 (Folio 47 de las pruebas allegadas con la demanda), en el que le comunica que, de conformidad con lo manifestado por el portero *"irán a cerrar por tiempo el agua"* pues *"se rompió un tubo en apto piso 4 y se gasta agua"*. Adicionalmente, en correo de la misma fecha (Folio 102 de las pruebas allegadas con la demanda) le dice:

Gmail

Marcela Velasquez <marcevquez83@gmail.com>

(no subject)
1 message

Marcela Velasquez <marcevquez83@gmail.com>
To: Luis Jaime Corredor <lcorredo@uniandes.edu.co>

8 December 2019 at 11:42

luis Buenos dias,

Esta es la cuarta vez en los ultimos 30 dias que quitan el agua, es evidente que hay un problema desde el.incio y lo hacen ver como que es limoiezs de tanque cada vez , estamos muy molestos, no avisan no llaman, en estas cosas la.administarcion debe informsr inmediatamente y con la verdad!!! Hoy no podemos ducharnos a la hora programada y poe tahto una vez mas tenemos que cambiar nuestros planes !!!

- Comunicación de la administración del edificio de fecha 9 de diciembre de 2019 con el asunto *"Comunicado reparación de tubería"* (Folio 25 de las pruebas allegadas con la demanda):

Se les informa que el día ocho (8) del mes en curso, a la 01:00 a.m. se presentó la ruptura de una tubería en el piso 4to debido a la presión del agua, por lo tanto se procederá a realizar la reparación de la misma, lo que llevará a la suspensión del agua desde las 9:00 a las 2:00 pm.

- Correo enviado por la convocante y dirigido al convocado, de fecha 9 de diciembre de 2019 y con el asunto *"otra vez sin agua"* (Folio 48 de las pruebas allegadas con la demanda):

De: Marcela Velasquez [mailto:marcevquez83@gmail.com]
Enviado el: lunes, 9 de diciembre de 2019 08:18 a. m.
Para: Luis Jaime Corredor Londoño
Asunto: Re: otra vez sin agua

Buenos dias Luis ¿van a suspender wl agua de 9 a 12 otra vez, se supone que ayer lonatreglaron es inaceptable esto. Entonces ahora nos toca acomodar nuestros horarios hasta que los señores quieran . Si es porque elgua se gasta que fue la respuesta pues que asuma el gasto la constructora, necesito que mis servicios por los que pago funcionen y esto no esta pasando, Aun te parece que exageramos ? Te cuento algo mas , hay una fizura bastande profunda en el meson del baño donde se esta filtrando el agua en uno de los lavamanos de la habitacion proncipal por lontanto no lonpodemos usar. (Asi quedara hadta que nos mudemos) Solictito que este tipo comunicaciones donde informan que quitaran un servicio sea por correo no por citofono no esl portero quien deba explicar tecnicamente nada y con antelacion asi sea un domingo deben hacerlo.
En la respuesta por favor informar el monto del descuento en la administracion para el siguiente mes, esto es muy molesto Luis ojala vivieras aca para entenderlo.

- Correo de fecha 9 de diciembre de 2019, enviado por el convocado a la convocante (Folio 49 de las pruebas allegadas con la demanda):

On Mon, 9 Dec 2019, 10:54 pm Luis Jaime Corredor Londoño, <lcorredo@uniandes.edu.co> wrote:
Buenas noches Marcela,

Este correo ene como propósito dar respuesta a tus correos del 8 y 9 de diciembre de 2019, así:
1. Tus quejas fueron transmi das a los constructores tan pronto fueron recibidas.
2. Los asuntos relacionados con la administración, también fueron remi dos a los constructores quienes todavía no han entregado la administración.
3. Te pido el favor de enviarme foto de la fisura en el mesón del baño. Muy amablemente te solicito que permitas a los obreros y/o delegados de los constructores hacer las reparaciones del caso. Si ustedes no permiten las reparaciones, te suplico comprender que ello es un incumplimiento contractual y las mismas tendrán que ser cobradas al momento de la res tución del inmueble.
4. Los hechos relacionados no son causales para solicitar y/o dejar de pagar el valor de la administración.
Marcela, con mucho gusto estoy muy atento a cualquier inquietud o queja por parte de ustedes. Se las trasmi remos a los constructores y a los encargados de la administración y les haremos seguimiento. Mañana a primera hora averiguaré con la administración si el tubo fue reparado.

Cordial saludo,

LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO

- Correo enviado por la convocante y dirigido al convocado, de fecha 27 de diciembre de 2019 (Folio 50 de las pruebas allegadas con la demanda):

---------- Forwarded message ---------
From: **Marcela Velasquez** <marcevquez83@gmail.com>
Date: Fri, 27 Dec 2019 at 21:15
Subject: Re: otra vez sin agua
To: Luis Jaime Corredor Londoño <lcorredo@uniandes.edu.co>

Luis buenas tardes,

Como te lo hice saber por telefono, el tema del agua que es un problema latente en esta construcción , no lo toleramos mas, van a quitar el agua de 6 pm a 7 am. te dejampos en claro que
no vamos a pagar el 1.700.000 el siguiente mes de administracion que fue lo que nos dijiste que costaba si llegan a quitar el agua de este apartamento, pues este edificio no compensa absolutamente el costo con tantos problemas de costruccion que no vamos a tolerar. Hagan lo que
tengan que hacer .
Aprovecho y te comunico que la compañía que tiene ademas a cargo no sirve de nada ciomo es posible que sea el portero quien sea el mensajero y no se tomen la molestia de llamar al residente,
no hay mas de 10 apartamentos habitados por Dios!!!!. Necesito que me dejen estas comunicaciones por escrito como se habia dicho y por favor queremos conocer los pagos de la administracion desde agosto , para entregarselas a nuestro abogado y poder hacer lo que haya que
hacer para salir de este edificio tan pésimo.

cordialmente,

Marcela Velasquez

- Correo enviado por la convocante y dirigido al convocado, de fecha 29 de diciembre de 2019 (Folio 51 de las pruebas allegadas con la demanda):

De: Marcela Velasquez [mailto:marcevquez83@gmail.com]
Enviado el: domingo, 29 de diciembre de 2019 03:44 p. m.
Para: Luis Jaime Corredor Londoño
Asunto: Fwd: otra vez sin agua

Buenas tardes Luis,

En primer lugar con todos los mproblemas que hemos tenido con el apartamento , como dueños deberian estar disponibles a contestarmos , tratamos de contactar desde anoche la administracion por mas de 100 veces y tampoco, esto no tebenos porque hacerlo nosotros teniendo en cuenta que ustedes manejan los pagos, que a propósito estamos esperando los recibos mensuales desde agosto donde se pruebe el pago de la administracion.
no tenemos aun agua funcionando al 100% los videos fueron enviados al whatsapp, se ha ido al rededor de 20 veces hoy y vuelve no puedo lavar ropa, usar la ducha, o lavar los platos. La administracion informa que por ser domingo no pueden arreglar el tema y la ultima vez que paso esto con el piso 4 fue domingo y vinieron a arreglar, sea domingo lunes lo que sea debe haber alguine que tenga la capacidad de arreglar estos temas para ustedes no sera emerrgencia pero para
nosotros sí y exigimos el areglo inmediato.
El agua es un recurso indipensable para vivir y el cual estamos pagando y no tenemos el servicio completo y soy yo y mi familia pasando por lo que no tenemos que estar pasando por pagar una renta completa para recibir servicios completos. De no haberse arreglado a las pm el problema que es claramente derivado de todos los problemas qur ha tenido el edificio de agua y los daños extendidos a las tuberias, nos veremos en la obligacion de hospedarnos en un hotel hasta que esto sea resuleto , y por supuesto será descontado coin sus recibos adjuntos a la siguiente renta, pues no recibimos otra alternativa como compensacion.
Por otro lado , es la 8 vez que cierran el agua, nos rehusamos a pagar la administracion de enero 2020 el 1.700.000 pues no tenemos por el numero que nos informaron ustedes justo a su esposa. Luis queremos irnos de este apartamento nuestro dia dia gira entonrno a escrbiir ,mails y llmadas de este edificio, cada dia es algo mas y mas.. todo lo ha pado nos hace no poder vivir aca, la situciacion desde agosto no ha cambiado. proponemos que de los 4 meses de bono ustedes se queden con dos es decir 20 millones y nosotros nos vamos el 29 de febrero 2020 usando los dos meses de abono como pago de canon.
esperamos su respuesta.
solicitamos a la administracion que vinieran a arreglar y aun no pasa nada,

- Correo enviado por el convocante y dirigido al convocado, de fecha 2 de enero de 2020, en el que le informa que: *"…rechazamos para pagar la falta total de servicio y todos los problemas actuales, incluido el problema del agua que tiene Todavía no se ha solucionado después de 6 días"* (Folio 54 de las pruebas allegadas con la demanda).

- Comunicación de la sociedad TITULOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. dirigida a los propietarios del Edificio NATURA OCEANIC de fecha 7 de enero de 2020 con el asunto *"Corte de agua martes 7 de enero"* (Folio 30 de las pruebas allegadas con la demanda).

Tal y como fue informado por la administración, el día de hoy se programó un corte de agua de 9:00am a 1:00pm para instalar los cheques de aireación. Desafortunadamente tuvimos un imprevisto en uno de los accesorios de la red principal en el Piso 6 a la 1:30 am motivo por el cual se tuvo que suspender el servicio de agua desde esa hora.

Es pertinente aclarar los trabajos realizados el día de hoy:

- Instalación de la válvula que permite la salida del aire de la tubería columna de agua hasta el piso 9.
- Instalación de la válvula que permite la salida del aire de la tubería columna de agua hasta el piso 17.
- Arreglo de fuga en accesorio piso 6.
- Reemplazo de accesorios tubería piso 8 y 9 para prevenir un incidente similar.
- Instalación de dos controles de 3" en el piso 3 para poder maniobrar independiente cada columna de agua.
- Revisión del equipo de presión para que esté en óptimas condiciones para el encendido previsto para mañana a las 7 am. Este procedimiento se hace lentamente para presurizar toda la red. Esperamos tener el servicio restablecido a las 8:00 am. De requerirse algún ajuste, contaremos con el acompañamiento de un técnico durante el encendido; de ocurrir algún evento, se suspenderá por cortos lapsos de tiempo en horas valle el día de mañana.

Pendiente por hacer:

- Instalación de tablero control con variador de velocidad para evitar la fuerte presión emitida por las bombas. Actualmente, se mandó a fabricar y se estima estar su instalación para la semana del 13 de enero.

Adicionalmente, en el folio 110 de las pruebas allegadas con la demanda, se observa un correo del Edificio Natura Oceanic de la misma fecha, informando el corte de agua entre las 9 am y la 1 pm.

- Correo enviado por la convocante y dirigido al convocado, de fecha 8 de enero de 2020 (Folio 109 de las pruebas allegadas con la demanda):

otro día sin agua....
1 message

Marcela Velasquez <marcevquez83@gmail.com> 8 January 2020 at 03:21
To: Luis Jaime Corredor <lcorredo@uniandes.edu.co>

Buenas noches Luis,

Hemos pasado todo el día sin agua , y nos informan que hasta mañana a las 7 !!!
francamente no se sabe que va a pasar nunca, ya ni se que mas escribir , pues es tan recurrente la situación que el manejo que le dan es como si fuese que se hubiera rayado una baldosa, y tus respuestas de " me voy acomunicar con la constructora a ver qué pasó" no arreglan el problema evidente y tan grave como es el de quedarnos sin el recurso más vital que es el agua!! esto nos esta afectando demasiado. Ni siquiera recibimos una notificación para recoger el agua , esto es una falta de respeto hacia nosotros.no hemos disfrutado ni un solo día desde que vivimos en este apartamento! estamos completamente desgastados , desesperados,!!!!

Cordialmente,
Marcela Velasquez

- Correos enviados por el convocante y dirigidos al convocado, de fecha 11 de enero de 2020, en el que le informa que: *"Todos los días seguimos teniendo problemas de agua. Estamos completamente hartos de estos problemas ¿Cuándo funcionará realmente el agua? (...)"* (folios 67 y 70 de las pruebas allegadas con la demanda).

- Correo de fecha 11 de enero de 2020, enviado por el convocado al convocante (Folio 68 de las pruebas allegadas con la demanda), en lo referente a los inconvenientes con el agua, le manifestó:

En un correo pasado les reenviamos una comunicación expedida por los constructores donde explican las fallas hidráulicas en el edificio y las acciones que están tomando para corregirlas. Supuestamente, estas serán soluciones definitivas a los problemas hidráulicos en el edificio.... Estas no son excusas, es lo que yo le puedo responder, por el momento. Créame que nosotros, como propietarios de dos apartamentos en este edificio, estamos haciendo todo lo que está en nuestras manos, para lograr que la constructora nos brinde soluciones prontas y definitivas a los problemas que se han presentado.

- Correos enviados por el convocante y dirigidos al convocado, de fechas 13, 14 y 15 de enero de 2020, informando que nuevamente se encuentran con problemas de agua (folios 72, 74, 77, 80 y 82 de las pruebas allegadas con la demanda).

- Correos enviados por el convocado y dirigidos al convocante, de fechas 14 y 16 de enero de 2020, informando lo ocurrido con las tuberías del agua y su presión, así como lo que le han manifestado los constructores sobre el asunto (folios 75, 78, 83 y 85 de las pruebas allegadas con la demanda).

- Comunicación de la administración del edificio, de fecha 17 de enero de 2020 y con el asunto *"Calibración de equipo de las bombas de agua"* (Folio 27 de las pruebas allegadas con la demanda):

La presente tiene como objetivo informarles que para el día martes 21 de enero de 2.020, se suspenderá el suministro de agua por tres horas para realizar la calibración del hidroflo, esto con la finalidad de que la presión del agua siga estable, teniendo en cuenta que con el tiempo se va generando variación en la presión del agua al no realizar este procedimiento. Trataremos en lo posible de que sea en un horario que no afecte sus actividades diarias; Se confirmará la hora del mismo el día lunes 20 de enero por parte de la empresa agrobombas.

- Comunicación de la administración del edificio de fecha 20 de enero de 2020 con el asunto *"Confirmación de calibración de equipo de las bombas de agua"* (Folio 29 de las pruebas allegadas con la demanda):

La presente tiene como objetivo informarles que para el día de mañana martes 21 de enero de 2.020, se suspenderá el suministro de agua de 3:00pm a 6:00pm para realizar la calibración del hidroflo, como se había mencionado anteriormente con la finalidad de que la presión del agua siga estable, puesto que con el tiempo se va generando variación en la presión del agua al no realizar dicho procedimiento.

- Correo enviado por la convocante y dirigido al convocado, de fecha 22 de enero de 2020, informando nuevamente *"muy bajos niveles de presión"* (Folio 108 de las pruebas allegadas con la demanda).

- Comunicación de la sociedad TITULOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. dirigida a LEGAL INNOVA S.A.S, administración del edificio, de fecha 25 de enero de 2020 y con el asunto *"MANIOBRA DE EQUIPO DE PRESIÓN HIDRONEUMATICO"* (Folio 28 de las pruebas allegadas con la demanda):

Dando alcance al comunicado enviado a los propietarios el pasado 7 de enero en donde se les informaba de las labores complementarias a realizar tanto en la tubería hidráulica como en el equipo de presión, les informamos que la instalación del tablero variador de velocidad estará llegando a Santa Marta el día 29 de enero.

El tablero variador permite ahorro de energía en las bombas y un flujo de salida gradual para así no afectar los accesorios de las tuberías.

De acuerdo con lo anterior, se planea hacer la maniobra el jueves 30 en horas de la noche, junto con la instalación de una válvula reductora de presión que se colocará en la red que va hasta el piso 9. Para realizar este trabajo requerimos suspender el servicio del agua potable a partir de las 6 pm del jueves hasta aproximadamente las 7am del viernes.

También se realizará cambio del taco del sector del sauna y turco; para esta labor requerimos cortar la energía por 20 minutos en el edificio pues el taco está ubicado en el tablero general. Trabajo a realizar a las 6:00am del viernes 30.

- Comunicación de la sociedad TITULOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. dirigida a los propietarios del edificio NATURA OCEANIC, de fecha 11 de abril de 2020 y con el asunto *"Informe situación actual red Hidráulica"*, aportada con la reforma de la demanda, en la que, entre otros, se informa que:

  "…a finales de enero se instalaron los variadores de velocidad y la válvula reductora de acuerdo con lo sugerido por las firmas técnicas consultadas.

  Luego de dicha instalación y hasta la fecha, la red hidráulica dentro del edificio se ha comportado en óptimas condiciones sin presentarse ninguna novedad y presentándose una presión constante en toda la red.

  A comienzos del mes de marzo se encontró que las bombas estaban succionando aire, al revisar nos percatamos que los adaptadores macho que uno los tubos galvanizados con los de PVC (que va dentro del agua del tanque) se habían fisurado.

  (…)

  De los dos tubos a reemplazar ya se ejecutó el trabajo de uno, se están realizando las respectivas pruebas. En el momento en que esta labor quede realizada al 100%, se procederá al reemplazo del siguiente tubo.

  Para la semana del 13 de abril se continuará con la labor, haciendo lo posible por no suspender el servicio de agua, de requerir algún corte será informado oportunamente a través de la administración como también la culminación de los trabajos…"

- Con la contestación de la demanda se aportó la comunicación dirigida por el ex decano de arquitectura de la Universidad de los Andes, Willy

Drews, copropietario del edificio Natura Oceanic, en el que habla sobre generalidades del estado constructivo del Edificio y de la prestación de servicios de mantenimiento por parte de la Constructora. Sobre el punto que aquí se analiza, menciona que:

Hasta la fecha no he evidenciado ningún problema estructural, ni otros problemas graves. Inconvenientes menores, como roturas de algunos tubos, necesidad de ajuste de sistemas hidráulicos, desperfectos constructivos o de algunos acabados,- usuales en este tipo de edificaciones -, han sido atendidos oportunamente por la constructora, informando a los compradores de las intervenciones que hay que hacer por ajustes, o por atención de circunstancias imprevistas como cuando en alguna ocasión al principio del año, se presentó la rotura de algunos accesorios de agua de la red principal del edificio.

Atentamente,

WILLY DREWS
Matricula de arquitecto 4834

- Comunicación de fecha 22 de junio de 2020, dirigida al Tribunal por los señores Jessika Tapias y Eduardo Barrera, residentes del edificio Natura Oceanic y propietarios del apartamento 904, aportada con la contestación de la demanda, en la que aluden que:

Por medio de la presente en nuestra calidad de propietarios y residentes del Edificio Natura Oceanic de la ciudad de Santa Marta, nos permitimos manifestar que la constructora dio oportuna atención a las quejas presentadas por la falta de agua ocasionada por algunas roturas de tubos en la época de fin de año 2019. Recibimos las comunicaciones sobre los arreglos y modificaciones al sistema hidráulico del edificio, que fueron instaladas en los tiempos señalados para evitar nuevos impases y que a la fecha han funcionado sin novedad alguna. Igualmente, las observaciones que hemos tenido en la postventa siempre se han solucionado de manera diligente.

Estamos muy contentos con la inversión que realizamos en el proyecto Natura Oceanic, satisfechos con los acabados y las respuestas oportunas que dificilmente se logran con otras constructoras. Igualmente manifestamos que fuimos los primeros propietarios en recibir el apartamento del proyecto y a pesar de que la constructora realizaba aún labores de limpieza en las áreas comunes, siempre atendieron nuestros requerimientos y desde el primer día siempre ha tenido un óptimo estado de habitabilidad.

- Tiempo en el que se presentaron los problemas

Sobre este punto, se encuentran las siguientes pruebas:

- Declaración de la convocante:

A una pregunta realizada por el Tribunal, respondió:

*"SRA. VELÁSQUEZ: **En octubre** tuvimos un episodio en donde tuvimos ausencia de agua, un día en particular, no recuerdo, **fue al principio de octubre.** Sin embargo, **los problemas recurrentes iniciaron en diciembre, durante el mes de diciembre y enero"***

Luego manifestó:

"DRA. CASTILLO: Usted acaba de mencionar que los problemas que sucedieron con el agua fueron ***en el mes de diciembre y enero, es así? Le entendí bien?***

SRA. VELÁSQUEZ: ***Sí señora."***

En otra oportunidad señaló:

"DRA. CASTILLO: Posterior a esas fechas no volvió a ocurrir ninguna suspensión del agua?

SRA. VELÁSQUEZ: ***Nosotros nos fuimos del apartamento por un período de 2 meses, que fue de inicios de febrero a fines de marzo, 2 meses, en esos 2 meses desconocemos si hubo problemas de agua****. Cuando volvimos, hubo problemas con el estado del agua que llegaba, que literalmente era el agua café, muchas veces sea porque estaban arreglando los tanques, por cualquier tipo de cosa había algo que ver con el agua y eso lo identificamos cuando volvimos al apartamento por temas de que inició este tema de la pandemia.* ***Digamos que fue diciembre, enero****. Podría decir que fueron más o menos entre 10 veces en diciembre, más o menos, 13 veces en enero, contadas."*

Posteriormente, a una pregunta realizada por el Dr. Araujo, contestó:

"DR. ARAUJO: Podría precisar las fechas o los tiempos en que se presentaron problemas de agua? Según entendí fueron en diciembre y enero, pero quisiera que me lo presentara con absoluta claridad.

SRA. VELÁSQUEZ: Fechas exactas no me las sé de memoria, pero le puedo decir que, como lo mencioné, ***fueron en diciembre porque fueron más o menos 10 veces y en enero fueron más o menos 13****. Hablo en general de problemas de agua, bien sea porque no la podíamos usar, porque estaba completamente café, porque no llegaba suficiente presión como para uno poder lavarse el pelo o porque no había agua, porque habían cortes de agua de 24 horas, porque no avisaban que no había agua, entonces,* ***esas veces contadas fueron más o menos unas 25 entre diciembre y enero****."*

- Testimonio de la señora YAMILE ESTER LLERENA NEGRETE:

"DRA. CASTILLO: Perfecto, señora. Yamile, le hago una pregunta ¿los problemas de agua eran esporádicos, eran permanentes? ¿Qué nos puede contar sobre eso?

SRA. LLERENA: Como le decía, ***si era esporádico a veces, por ejemplo, puede que ellos estuvieran en el mismo apartamento hoy, cuando de pronto se iba al agua o ella me decía: Yamile no venga mañana porque no hay agua, no se sabe cuándo va a venir el agua****. Un día me llamó a decirme que no podía entrar al apartamento porque se reventó un tubo, entonces yo no podía subir porque era el piso 16 y los ascensores estaban bloqueados,* ***porque corría agua por la escalera, corría agua por los ascensores****. Entonces esa vez tuvo que ella quedarse en un hotel, ella me llamó y me dijo Yamile no vengas mañana porque se presentó una situación, hasta un vídeo me mandó. ¿Señora?"*

"DR. ARAUJO: Okey, usted ha señalado que hay problemas de agua y los ha diferenciado de dos tipos, uno, baja presión y dos, cuando había carencia absoluta de agua, podría precisar las fechas que usted recuerde, momentos precisos, navidad, velitas, año nuevo, etcétera en donde no hubo definitivamente nada de servicio de agua.

*SRA. LLERENA: Sí, más que todo era como para tiempo de diciembre era que****, entre noviembre y diciembre era que no había agua****.*

(…)

DR. ARAUJO: ¿Cuántos días no hubo agua entre navidad y velitas?

SRA. LLERENA: ***Como le digo, en la semana o en los 3 días de semanas que yo iba prácticamente los 3 días que yo iba a la semana era que no había agua, o sí había agua, pero en el momento la cortaban, la ha quitaban, podía yo llegar en la mañana encontrar agua y de pronto se fue el agua****."*

- En el testimonio del señor JUAN FERNANDO PACHÓN LATORRE, mencionó que los cortes de agua se dieron en las siguientes fechas:

"DR. ARAUJO: Gracias por su exposición, yo tenía un montón de preguntas, pero creo que ya quedaron todas resueltas, simplemente quiero precisar algunas respuestas en el sentido también de que la señora árbitro formuló su pregunta, usted narró ***un primer corte de 12 a 18 horas el día 8 de diciembre del 2019*** *¿es correcto?*

SR. PACHÓN: Si doctor.

DR. ARAUJO: Después de las 12, 18 horas ¿se restableció el servicio sin problema?

SR. PACHÓN: ***Sí, sí señor****.*

DR. ARAUJO: ***Una segunda, el 27 de diciembre del 2019****, cuando tuvieron que cambiar una válvula, ¿es correcto?*

SR. PACHÓN: Correcto, un accesorio.

DR. ARAUJO: Ese día, un accesorio, ese día ¿por cuánto tiempo y si se avisó o no se avisó a los copropietarios que se iba a hacer esa intervención?

SR. PACHÓN: Ese día se avisó, se programó para que fuera por la noche, hicimos ***lo que queríamos hacer el 3 de enero, que desafortunadamente el 3 de enero si nos soportó el accesorio, ahí si lo soportó y logramos que fuera el arreglo por la noche y ya en la madrugada 6 de la mañana, se instaló nuevamente el servicio****.*

DR. ARAUJO: Este segundo corte del 27 de diciembre fue avisado a los copropietarios y se hizo por la noche, ¿en un lapso de 7 horas, 8 horas?

SR. PACHÓN: Sí, digamos que es un poquito más, sí, ***por ahí unas 8, 10 horas****.*

DR. ARAUJO: Ocho, ***un tercer corte que es el que mencionó el día 3 de enero del 2020, que ese no fue avisado****.*

SR. PACHÓN: Ese no fue avisado, no señor.

DR. ARAUJO: ¿Ese fue el que afectó los ascensores?

SR. PACHÓN: Ese fue el que afectó los ascensores, sí, y ese fue un poquito más largo porque por la coyuntura del momento, estábamos en cambio de año y era un domingo.

DR. ARAUJO: ¿Cuánto tiempo duró ese corte?

(…)

SR. PACHÓN: Yo creería, ***yo le pongo que pudo ser por ahí 24 horas****, sino un poquito más.*

(…)

*DR. ARAUJO: Para precisar sus respuestas que es el objeto de esta intervención o simplemente es para aclarar algo que usted ya dijo, el cuarto corte se presentó, ¿**explíquele al jurado, al Tribunal si el 28 de enero se presentó un cuarto corte**?*

*SR. PACHÓN: **Sí y también fue programado**, y fue, no fue porque hubiera un daño, sino porque se hicieron **los arreglos a los que ya los mencioné, válvula reductora y variador de velocidad, se hizo por la noche** y me consta porque yo estaba allá."*

- En el testimonio del señor PHILLIP JAMES ROGERS se encuentra:

"DRA. CASTILLO: Puede usted decirnos si la suspensión de agua era constante, esporádica...?

*SR. ROGERS: **Sí, tenía fallas en el suministro de agua. Alrededor de 10 veces durante un mes,** es, más o menos, la frecuencia en que se presentaban esos problemas de suministro de agua. Tenía que comprar agua o hervir el agua. incluso para poder cocinar.*

(…)

*SR. ROGERS: **Me refiero a que el agua salía con muy poca presión por los grifos**.*

DRA. ESCOBAR: Con qué frecuencia observó dichas irregularidades?

*SR. ROGERS: **Cada vez que estaba allí lo observé durante tres o cuatro días***

- El convocado en su declaración, manifestó:

*"SR. CORREDOR: Claro, yo le puedo manifestar las cosas que yo sé. Sobre el agua no hubo absolutamente ninguna queja hasta, creo que, a **finales de noviembre o comienzos de diciembre**- **La primera queja fue que habían suspendido el servicio del agua sin avisar**.*

(…)

*Luego, **hubo otro problema hacia finales de diciembre***

DRA. CASTILLO: Señor Luis, en ese orden de ideas los problemas de agua se dieron entre finales de diciembre y todo el mes de enero, digámoslo así.

SR. CORREDOR: ***Yo diría que hacia finales de diciembre y comienzos de enero, los problemas que se causaron en el edificio****. Sin embargo,* ***los arrendatarios durante todo el mes de enero seguían quejándose por bajas de presión****, quejas a las cuales yo reaccionaba inmediatamente y contactaba, como dije, a la ingeniera residente, quién en varias ocasiones hizo pruebas en los apartamentos vecinos y la presión del agua estaba bien. Entonces, ofrecieron ingresar al apartamento para mirar si había algún taponamiento en las llaves o en las duchas y tengo entendido que en varias ocasiones no les fue permitido el ingreso al apartamento para hacer esa revisión.*

DRA. CASTILLO: Señor Luis Jaime, usted nos puede precisar si posterior al mes de febrero o a finales de enero hubo algún nuevo reclamo o queja relacionada con el tema de la presión del agua o las suspensiones de agua?

SR. CORREDOR: ***No, de febrero en adelante no hubo ninguna reclamación****."*

Teniendo en cuenta los correos cruzados entre las partes y las comunicaciones del edificio, así como las declaraciones realizadas en el trámite, quedó demostrado que existieron problemas constantes con el suministro del servicio de agua y con la presión que llegaba al apartamento por causas generadas por el edificio, no por el servicio de acueducto de Santa Marta, afectando las necesidades vitales, mínimas y propias del uso de un inmueble.

De igual manera, con fundamento en las pruebas documentales y con las declaraciones de la convocante, del convocado, de la señora Yamile Llerena y del señor Juan Fernando Pachón, se logra establecer que existió un corte del servicio el día 28 de noviembre de 2019 (Folio 24 de las pruebas allegadas con la demanda), pero los inconvenientes frecuentes se presentaron en los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020, que incluyó cortes del servicio de agua en los días 8 y 27 de diciembre de 2019, 3 y 28 de enero de 2020, sumado a los problemas de baja presión[31] [32] [33], lo que sin lugar a dudas, configura impedimentos para el efectivo uso, goce y disfrute del inmueble arrendado, pues se trata de un servicio público fundamental

[31] Declaración del convocado: *"…Sin embargo, los arrendatarios durante todo el mes de enero seguían quejándose por bajas de presión"*
[32] Declaración de la convocante*:* "El tema del agua fue exactamente igual, no se iba, no hubo cortes, no puedo decir que hubo cortes porque no lo hubo, pero el tema fue igual, la presión no cambió nunca."
[33] *SR. ROGERS: Me refiero a que el agua salía con muy poca presión por los grifos.*

que se vio afectado en reiteradas ocasiones por causas propias del edificio y que sin duda alguna generan una afectación y perturbación grave a la habitabilidad del mismo por parte de un familia y en ese sentido se plasmará en el resuelve.

Aunado a las situaciones expuestas, en el escrito de demanda, los convocantes mencionan situaciones relacionadas con el ruido y la obligación del arrendador de *"expedir un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento en el cuál constara la fecha de pago, el monto del canon y el período cancelado"*, lo que se analizará a continuación:

Ruido

En la demanda se mencionó que existe *"ruido permanente por las obras que se desarrollan en el edificio"*. En las pruebas se observan videos aportados con la reforma de la demanda y la convocante en su declaración indicó que:

> *"DRA. CASTILLO: Y tenían conocimiento de eso antes de firmar el contrato de arrendamiento?*
>
> *SRA. VELÁSQUEZ: No, nosotros preguntamos porque parte del querer trasladarnos de ciudad era porque queríamos…, nosotros preguntamos al propietario y a la arquitecta cuánto tiempo se demoraban las obras para terminar, porque lo que queríamos evitar eran ruidos, precisamente porque sabíamos que era el edificio…, o sea en cuánto tiempo terminaban de entregar el edificio? Y nos dijeron que el 31 de agosto, esa fue la respuesta. Para nosotros el 31 de agosto iban a cesar los ruidos, por eso nunca tuvimos una solicitud de ese tipo al dueño en agosto porque nos habían dicho que todo lo entregaban el 31 de agosto y fue falso, no lo entregaron el 31 de agosto. Hasta el final del contrato siempre hubo ruidos en el edificio por x o y, siempre habían trabajadores. Faltaban obviamente apartamentos por entregar, pero nosotros creo que fuimos los segundos personas que nos mudamos al edificio."*

Si bien el ruido es un tema molesto para la habitabilidad del inmueble, para el Tribunal queda claro que el ruido fue el producto de las obras que se estaban terminando en el edificio por ser una construcción nueva, lo que era de conocimiento de los arrendatarios desde antes de la suscripción del contrato[34] [35], por lo que no es de recibo su inconformidad con esta situación.

[34] DRA. CASTILLO: Ustedes cuántas veces tuvieron la oportunidad de ir a ver el apartamento antes de firmar el contrato de arrendamiento?
SRA. VELÁSQUEZ: Yo no fui ninguna vez porque estaba recién tenida mi hija. Dan fue, si no me equivoco, dos veces.
[35] DRA. CASTILLO: Es decir, ustedes conocían que era un edificio nuevo?
SRA. VELÁSQUEZ: Sí, claro.

Obligación del arrendador de *"expedir un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento"*

Con el estudio de las pruebas y argumentos presentados en el trámite se observó que:

- En la cláusula quinta del contrato de arrendamiento está consagrado que:

  "…EL ARRENDADOR deberá expedir un recibo detallado del mismo, en el cual constará la fecha, canon y el período correspondiente."

- En el hecho décimo de la reforma de la demanda se indicó:

  "DÉCIMO: En la misma cláusula quinta del prenotado negocio jurídico, se estipuló que el arrendador-demandado debería expedir un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento en el cuál constara la fecha de pago, el monto del canon y el período cancelado, obligación esta que siempre se negó a cumplir la parte demandada, tal como consta en el correo electrónico enviado por la actora Diana Marcela Velásquez Bonivento al demandado Luis Jaime Corredor Londoño el día domingo 29 de diciembre de 2019 a las 03:44 pm"

- En la contestación de la demanda, la parte convocada manifestó:

  "…este hecho, que transcribo y sirve como respuesta al mismo, hubo un acuerdo posterior entre las partes respecto de la forma y acreditación del pago del canon, de cuyo cumplimiento dependía la expedición del correspondiente comprobante escrito de pago, y al cual los convocantes no han dado estricto cumplimiento: En cuanto al comprobante de pago este se dio a través de mensaje de datos en los términos autorizados en la Ley 527 de 1998. Dice mi poderdante:

  Según el contrato ellos debían pagar el canon mensual de arrendamiento "dentro de los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes"… pero en la práctica ellos fueron bastante laxos con esto y con frecuencia pagaron después del 5. Además a partir del mes de enero de 2020 se comenzaron a negar a enviarme el comprobante de pago o transferencia a mi cuenta, a pesar de que yo les había aclarado desde Septiembre que si ellos optaban por la opción de consignarme el arriendo en mi cuenta corporativa de Credicorp era indispensable que me enviaran el comprobante de la consignación o transferencia. Por mi lado

también fui laxo y nunca envié un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento, "en el cuál constara la fecha, canon y el periodo correspondiente" como dice el contrato. Sin embargo si acusé recibo de los respectivos pagos de forma informal, por Whatsapp, por celular o por correo electrónico. Por ejemplo en Febrero le escribí en un correo electrónico lo siguiente: "Conciliando en mi cuenta de Credicorp veo que el día 5 de Febrero ustedes realizaron transferencias por un total de $10.000.000 (diez millones de pesos) con lo cual queda pago el arriendo del mes de Febrero.

Con éste pago y con los anteriores quedan ustedes, a la fecha, al día con los pagos de arriendo del apartamento 1602 en Natura Oceanic."

- En el correo de fecha 29 de diciembre de 2019 enviado por la señora Diana Marcela Velásquez Bonivento al señor Luis Jaime Corredor Londoño (Folio 51 Pruebas allegadas con la demanda), señaló: *"…que a propósito estamos esperando los recibos mensuales desde agosto donde se pruebe el pago de la administración"*. Empero, no se observa respuesta del convocado.

- En el correo de fecha 17 de febrero de 2020 enviado por el señor Luis Jaime Corredor dirigido a los convocantes (prueba aportada con la contestación de la demanda) menciona:

Recibido Pago Arriendo 1602 de Febrero 2020

Responder | Responder a todos | Reenviar | •••

Luis Jaime Corredor Londoño <lcorr
Para Daniel Porter; Marcela Velasquez
CC Angela Montenegro
lunes 17/02/2020 11:45 a. m.

Estimados Daniel y Marcela,

Conciliando en mi cuenta de Credicorp veo que el día 5 de Febrero ustedes realizaron transferencias por un total de $10.000.000 (diez millones de pesos) con lo cual queda pago el arriendo del mes de Febrero.

Con éste pago y con los anteriores quedan ustedes, a la fecha, al día con los pagos de arriendo del apartamento 1602 en Natura Oceanic.

Un saludo cordial,

Luis Jaime Corredor

- En la declaración del señor Luis Jaime Corredor dijo:

"DRA. ESCOBAR: Manifieste si dio cumplimiento a la obligación estipulada en la cláusula quinta del contrato, objeto de la litis, respecto a expedir un recibo detallado del mismo, en el cual constara fecha, canon y periodo correspondiente, al cual le doy lectura textualmente, "Cláusula quinta. Pago de canon,

oportunidad y sitio. Los arrendatarios pagarán la suma de 10 millones de pesos moneda corriente como canon mensual de arrendamiento, dentro de los cinco días primeros calendario de cada mes, a favor del arrendador o a su orden en el domicilio del arrendador en la ciudad de Bogotá. El pago del canon será realizado a través de transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria que se destina por el arrendador. El arrendador deberá expedir un recibo detallado del mismo, en el cual constará la fecha, canon y periodo correspondiente. El pago del arrendamiento se verificará bajo el criterio de mensualidad anticipada".

SR. CORREDOR: ***Los términos entre los arrendatarios y yo, como arrendador, siempre fueron unos términos muy cordiales y ellos me informaban a mí, vía WhatsApp, "Luis Jaime, ya hicimos la consignación del arriendo del mes tal", y yo les respondía "listo, he recibido su consignación".*** *Los pagos debían hacerlos ellos en los primeros cinco días de cada mes, esto fue incumplido en varias ocasiones, sin embargo, yo no puse problema por eso. En recibo como tal, no expedí nunca pero si… (interpelado)*

DR. ESCOBAR: La pregunta es si usted expidió un recibo detallado en el que constara la fecha y período por cada pago que se realizó durante el contrato de arrendamiento.

SR. CORREDOR: Estaba precisamente en ese punto. ***Recibo como tal con esa información no fue expedido, pero sí vía WhatsApp o vía correo electrónico les daba recibo, o sea acusaba recibido de los cánones de arrendamiento, en cada momento. O sea, no lo hacía; la respuesta es, un recibo como tal no lo hice pero si les acusé recibo, vía WhatsApp o vía correo electrónico. Les decía "ustedes ya están al día hasta tal fecha, etc****."*

Sobre este asunto, el Tribunal encuentra que, pese a que se vislumbra que en el correo del 17 de febrero de 2020 el convocado confirmó que los arrendatarios se encontraban al día en los pagos de los cánones de arrendamiento, queda claro que el arrendador no expidió un recibo detallado del pago del canon, en el cual constara la fecha, valor del canon y el período correspondiente, tal como lo confiesa en su declaración, contrariando lo señalado en la cláusula quinta del contrato y el artículo 11 de la Ley 820 de 2003; sin embargo, para el Tribunal esta desatención es leve e intrascendente y no tiene la suficiente entidad como para que se genere consecuencia alguna.

En efecto, ningún inconveniente generó para los arrendatarios el hecho de que no se haya expedido el referido recibo, a lo cual debe agregarse que nunca se puso en tela de juicio que se hayan pagado los cánones de arrendamiento, por lo que se trata de una leve inobservancia que no tiene entidad como para lograr que se declare el incumplimiento.

Conclusión frente a la pretensión primera

En criterio de este Tribunal, respecto de los puntos alegados por la parte convocante relacionados con los inconvenientes con el aire acondicionado, *"Defectos en la puerta de ingreso al inmueble"*, "*Daños en las puertas internas del apartamento"*, *"Inoperancia del horno de la cocina"*, *"Falta de habilitación de la piscina"* y uso de zonas comunes, *"Falta de funcionamiento de los ascensores"* y ruido, no se evidencia incumplimiento del arrendador. Como tampoco en lo relacionado con la *"expedir un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento"*

Por otra parte, respecto del punto denominado *"Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"; y, "Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento"* el Tribunal si encontró probado su incumplimiento de las obligaciones del Arrendador, pues no logró mantener en estado de servir para el fin que fue arrendado el Inmueble por ciertos periodos de tiempo y efectivamente se pudo probar una perturbación en el uso y goce de la cosa arrendada para los eventos mencionados.

En ese orden de ideas, el Tribunal accederá a la pretensión de manera parcial, declarando el incumplimiento del convocado de las obligaciones contenidas en los literales ii. y iv. de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito el día 10 de julio de 2019, en lo relacionado con los *"Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"*; y "las *Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento".*

4.2.- Pretensión segunda principal

> *"SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELASQUEZ BONIVENTO, las siguientes sumas de dinero por concepto de daño emergente y lucro cesante:*
>
> *2.1. - CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000), los cuales corresponden a los MIL QUINIENTOS EUROS (€1.500) que el demandante DANIEL PORTER dejó de percibir -lucro cesante- a raíz de la falta de funcionamiento de los ascensores del edificio donde estaba*

ubicado el apartamento arrendado, situación esta que le impidió asistir a una reunión de prestar su asesoría mediante videoconferencia, encuentro en virtud del cual habría podido adquirir dicha suma de dinero.

2.2.- UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743), los cuales corresponden a los gastos en que incurrieron, o los dineros que pagaron los actores -daño emergente- por el hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn al cual ingresaron el día 2 de enero de 2020 y del que salieron el día 3 de enero del mismo año; y al alquiler por Booking de otro inmueble al día siguiente, es decir, del 3 de enero de 2020 al 4 de enero del mismo año.

2.3. - CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607), los cuales corresponden a MIL TRESCIENTAS VEINTICUATRO LIBRAS ESTERLINAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (1,324.33 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, al cual ingresaron el 28 de enero de 2020 y del que salieron el 29 de febrero del mismo año.

2.4. - DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450), los cuales corresponden a QUINIENTAS CUARENTA LIBRAS ESTERLINAS (540 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de marzo del mismo año."

4.2.1.- Posición de las partes

En los hechos de la demanda, la parte Convocante manifiesta que se causaron los siguientes perjuicios por daño emergente y lucro cesante:

- *"Debido a la falta de funcionamiento de los ascensores, el día 3 de enero de 2020 el demandante Daniel Porter no pudo subir hasta el apartamento para cumplir con una reunión de trabajo y asesoría por videoconferencia, lo cual le ocasionó una perdida en sus ingresos -lucro cesante- de 1500 euros (€1.500), lo que equivale a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000)"*

- *"gastos de hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn en el que los demandantes ingresaron el 2 de enero de 2020 y salieron el 3 de enero del mismo año; y el alquiler de un inmueble por Booking en el cual*

ingresaron el día 3 de enero de 2020 y salieron el 4 de enero del mismo año, gastos estos que fueron asumidos por la parte actora para alojarse en un inmueble distinto al arrendado, por cuanto en este no podía vivir" y "asciende a la suma UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743)"

- *"daño emergente- en que incurrió la parte demandante para alquilar una vivienda temporal por Airbnb, a la cual ingresaron los actores el 28 de enero de 2020 y de la cual salieron el 29 de febrero del mismo año, con un costo de 1,324.33 Libras Esterlinas que equivalen aproximadamente a CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607)"*

- *"la parte demandante tuvo que arrendar otra vivienda temporal por Airbnb debido a los graves problemas que seguía presentando el inmueble arrendado y sus áreas sociales. Los demandantes ingresaron a este inmueble arrendado por Airbnb el día 29 de febrero de 2020 y salieron de él el 31 de marzo de 2020, pagando en total la suma de 540 Libras Esterlinas, lo cual equivale aproximadamente a DOS MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450)"*

Por su parte, la Convocada se opone a esta pretensión.

Manifiesta que:

> *"Hay prueba de que los demandantes habitaron el inmueble e hicieron uso de las zonas comunes en los períodos narrados en este hecho. Si alquilaron otro inmueble o se hospedaron en un hotel, no es por causa de problemas de habitabilidad del apartamento o de uso de zonas comunes, las cuales fueron utilizadas por los demandantes, así como por otros copropietarios del edificio Natura, sin contratiempo alguno distinto a restricciones gubernamentales fundadas en la pandemia."* Y señala que *"Además de ascensor el edificio cuenta con escaleras para el acceso a los distintos niveles, incluyendo por supuesto el apartamento objeto del contrato que nos convoca. Riñe con el sentido común y con las reglas de la experiencia que la dificultad transitoria para el uso del elevador eléctrico haya llevado al demandante a no utilizar las escaleras si la llegada al apartamento era para él importante y le podría significar pérdida de ingresos. Una persona media, en circunstancias similares, seguramente habría accedido al apartamento a través de las escaleras".*

4.2.2.- Consideraciones del Tribunal

De conformidad con el análisis realizado en la pretensión primera anterior y quedando probado el incumplimiento por parte del arrendador, es necesario determinar si dicho incumplimiento generó daños o perjuicios a los arrendatarios y si dichos perjuicios se encuentran probados, para lo cual el Tribunal trae a colación el artículo 1613 del Código Civil, que en materia contractual, establece que el daño que puede ser objeto de la indemnización es el que se genera a favor del contratante acreedor y surge en tres eventos: i) cuando no se ha cumplido la obligación; ii) cuando se ha incumplido imperfectamente o; iii) cuando se ha retardado su cumplimiento; de lo que se sigue que los daños que se reclaman deben ser consecuencia de una anomalía en el desarrollo de la relación contractual, debiendo además cumplir las características de ser cierto, personal y directo, esto es que se evidencie que el mismo ha sido efectivamente causado, que la persona que lo reclama, sea quien lo ha sufrido, y que es consecuencia de un incumplimiento definitivo o de un cumplimiento retardado o imperfecto por parte del deudor contractual.

El daño, para ser reconocido en el proceso, debe revelarse como demostrado en la actuación judicial, siendo la parte que lo reclama la llamada a aportar el material probatorio que permita determinar tanto su existencia como su magnitud, atendiendo a la carga que le impone la ley de procedimiento en el artículo 167 del Código General del Proceso, conforme el cual quien reclama el reconocimiento de una determinada consecuencia jurídica, está llamado a demostrarla.

En este sentido se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia[36] que, en relación con la prueba del daño al tratarse de una reclamación de carácter patrimonial, tanto su existencia como su cuantía deben siempre ser reclamadas por vía judicial y resultar probadas dentro de la actuación, sin que puedan ser objeto de presunción por parte del Juez.

Así mismo, los artículos 1985, 1986 y 1987 del Código Civil Colombiano establecen que cuando el arrendatario es turbado en su goce por causas imputables al arrendador o por un tercero, tendrá derecho a la indemnización de perjuicios.

[36] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC16690-2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, expediente 2000-00196-01, Magistrado Ponente Álvaro Fernando García Restrepo. Dentro de esta decisión, la Corte, reiterando su jurisprudencia precedente, recordó: *"...Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, 'repitiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil* ***no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado.*** *Quien afirma Que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si Quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la* ***realidad del perjuicio*** *demostrando* ***los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración****' (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. n. ° 6623; negrillas fuera del texto)"*

Por lo anterior, para poder determinar si efectivamente se lograron probar los perjuicios solicitados por la Convocante consistentes en el daño emergente[37] y el lucro cesante[38], el Tribunal, procede a pronunciarse individualmente sobre las pretensiones de condena para mayor facilidad:

a.- Frente a la pretensión por el lucro cesante que se encuentra en el numeral 2.1.[39]

Los convocantes pretenden se reconozca la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000) que dejó de percibir el señor DANIEL PORTER *"a raíz de la falta de funcionamiento de los ascensores del edificio donde estaba ubicado el apartamento arrendado, situación esta que le impidió asistir a una reunión de prestar su asesoría mediante videoconferencia, encuentro en virtud del cual habría podido adquirir dicha suma de dinero"*; sin embargo, quedó explicado con suficiencia en la parte considerativa de la pretensión anterior, que esta situación no implica un incumplimiento por parte del Arrendador y en consecuencia, el Tribunal no accederá a esta pretensión indemnizatoria.

b.- Frente a las pretensiones por el daño emergente que se encuentran en los numerales 2.2., 2.3. y 2.4

Respecto a la Pretensión 2.2.[40]:

Los convocantes solicitan el pago de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743) correspondientes a los gastos por: i) el hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn al cual ingresaron el día 2 de enero de 2020 y del que salieron el día 3 de enero del mismo año y; ii) el alquiler por Booking de un inmueble desde el 3 de enero de 2020 al 4 de enero del mismo año.

---

[37] Alegatos de la parte convocante: *"Hay que agregar que además del daño emergente enunciado anteriormente, se ocasionó otro por los problemas graves que impidieron el uso y goce del apartamento y sus áreas sociales en las condiciones en las que el inmueble fue arrendado, rubro indemnizatorio que consiste en los gastos -daño emergente- en que incurrió la parte demandante para alquilar una vivienda temporal"*

[38] Alegatos de la parte convocante: *"Debido a la falta de funcionamiento de los ascensores, el día 3 de enero de 2020 el convocante Daniel Porter no pudo subir hasta el apartamento para cumplir con una reunión de trabajo y asesoría por videoconferencia, lo cual le ocasionó una perdida en sus ingresos -lucro cesante"*

[39] *"2.1. - CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000), los cuales corresponden a los MIL QUINIENTOS EUROS (€1.500) que el demandante DANIEL PORTER dejó de percibir -lucro cesante- a raíz de la falta de funcionamiento de los ascensores del edificio donde estaba ubicado el apartamento arrendado, situación esta que le impidió asistir a una reunión de prestar su asesoría mediante videoconferencia, encuentro en virtud del cual habría podido adquirir dicha suma de dinero."*

[40] *"2.2. - UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743), los cuales corresponden a los gastos en que incurrieron, o los dineros que pagaron los actores -daño emergente- por el hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn al cual ingresaron el día 2 de enero de 2020 y del que salieron el día 3 de enero del mismo año; y al alquiler por Booking de otro inmueble al día siguiente, es decir, del 3 de enero de 2020 al 4 de enero del mismo año."*

Sobre este punto, el Tribunal observa que en el folio 31 de las pruebas presentadas con la demanda, se encuentra la factura de pago del hospedaje y de los gastos del Hotel Hilton Garden Inn de Santa Marta, como fecha de llegada 02-01-20 y fecha de salida 03-01-20 (folio 31 pruebas allegadas con la demanda) y la factura de pago del hospedaje en Booking (folios 33 a 36 pruebas allegadas con la demanda). De igual manera en los testimonios, al respecto se pronunciaron la señora Yamile Llerena[41] y la convocante[42].

Sin embargo, dentro del proceso no se pudo evidenciar si efectivamente esos gastos en los que incurrieron los arrendatarios fueron consecuencia del incumplimiento de las obligaciones del arrendador demostrados en este proceso (Los *Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"*; las *Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento")* luego el Tribunal no podrá reconocer este valor por no estar evidenciado el nexo de causalidad entre esos gastos y el perjuicio por el incumplimiento reconocido en el presente laudo.

Adicionalmente, a folios 33 a 36 de las pruebas presentadas con la demanda, se encuentra el documento relacionado como *"Copia de la factura de pago del hospedaje rentado por Booking"* en la ciudad de Barranquilla, pero dicho soporte se encuentra en idioma extranjero y del estudio del expediente no se advierte su traducción al castellano, obligación a cargo del Convocante; razón por la cual, de conformidad con el artículo 251 del Código General del Proceso[43], no puede ser apreciado como prueba.

---

[41] SRA LLERENA: … Un día me llamó a decirme que no podía entrar al apartamento porque se reventó un tubo, entonces yo no podía subir porque era el piso 16 y los ascensores estaban bloqueados, porque corría agua por la escalera, corría agua por los ascensores. Entonces esa vez tuvo que ella quedarse en un hotel

[42] SRA. VELÁZQUEZ: Las respuestas que tuvimos a través de Luis Jaime, que quien le entregaba esa respuesta era obviamente la ingeniera, era que en varias ocasiones era el tanque que lo estaban limpiando, fueron como 3 veces que lo estaban limpiando; otras veces, tubos rotos, obviamente no teníamos que no lo contaran porque lo evidenciábamos en los corredores, tubos rotos, en varias ocasiones diferentes pisos. Y el daño más grande que también nos afectó porque no estuvimos, no pudimos acceder a nuestro apartamento ese día, hubo una especie de inundación a través de las escaleras del edificio por un tubo roto. Incluso los ascensores también tenían agua y los cerraron, los dos ascensores.

[43]ARTÍCULO 251. DOCUMENTOS EN IDIOMA EXTRANJERO Y OTORGADOS EN EL EXTRANJERO. Para que los documentos extendidos en idioma distinto del castellano puedan apreciarse como prueba se requiere que obren en el proceso con su correspondiente traducción efectuada por el Ministerio de Relaciones Exteriores, por un intérprete oficial o por traductor designado por el juez. En los dos primeros casos la traducción y su original podrán ser presentados directamente. En caso de presentarse controversia sobre el contenido de la traducción, el juez designará un traductor.
Los documentos públicos otorgados en país extranjero por funcionario de este o con su intervención, se aportarán apostillados de conformidad con lo establecido en los tratados internacionales ratificados por Colombia. En el evento de que el país extranjero no sea parte de dicho instrumento internacional, los mencionados documentos deberán presentarse debidamente autenticados por el cónsul o agente diplomático de la República de Colombia en dicho país, y en su defecto por el de una nación amiga. La firma del cónsul o agente diplomático se abonará por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, y si se trata de agentes consulares de un país amigo, se autenticará previamente por el funcionario competente del mismo y los de este por el cónsul colombiano.

Así las cosas, el Tribunal no podrá acceder a esta pretensión por ausencia de prueba de los perjuicios que reclama y que están representados en los recibos aportados al expediente.

Sobre las Pretensiones 2.3.[44] y 2.4.[45]:

El Tribunal observa que los documentos que reposan en el folio 37 allegado con la demanda y el folio allegado con la reforma de la demanda, están en idioma extranjero y al estudiar el expediente no se evidencia su traducción al castellano; razón por la cual, de conformidad con el artículo 251 del Código General del Proceso, no pueden ser apreciados como prueba.

De las pruebas testimoniales, encontramos que algunos de ellos[46] refirieron que los convocantes debieron salir del inmueble por causa de las molestias presentadas en el apartamento arrendado[47], lo que evidencia efectivamente su salida, es decir, para el Tribunal se encuentra probada la existencia del daño o perjuicio, pero no se logró determinar la cuantía de los gastos incurridos pues no pueden tenerse como prueba los recibos aportados en idioma extranjero como ya se dijo, por lo que no se accederá a lo solicitado.

Con apoyo en lo anterior, esta pretensión no prosperará, tal como se determinará en la parte resolutiva.

4.3.- Pretensión tercera principal

> *"TERCERA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones principales, se le ordene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO devolver la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000) a DANIEL PORTER y DIANA MARCELA*

Los documentos que cumplan con los anteriores requisitos se entenderán otorgados conforme a la ley del respectivo país.

[44] *"2.3. - CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607), los cuales corresponden a MIL TRESCIENTAS VEINTICUATRO LIBRAS ESTERLINAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (1,324.33 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, al cual ingresaron el 28 de enero de 2020 y del que salieron el 29 de febrero del mismo año."*

[45] *"2.4. - DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450), los cuales corresponden a QUINIENTAS CUARENTA LIBRAS ESTERLINAS (540 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de marzo del mismo año."*

[46] *SR. VELÁSQUEZ: Bueno, ellos se desplazaron, yo sé que ellos salieron junto con los suegros inicialmente a un hotel, posterior volvieron al hotel en un tiempo y luego estuvieron, arrendaron un apartahotel en el sector también, por inconveniencia y falta de comodidad en el apartamento que había tomado, del que estamos hablando*

[47] DRA. CASTILLO: Usted acaba de mencionar que los problemas que sucedieron con el agua fueron en el mes de diciembre y enero, es así? Le entendí bien?

SRA. VELÁSQUEZ: Sí señora.

> *VELÁSQUEZ BONIVENTO, correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por los demandantes para cubrir el arriendo de los meses de febrero y marzo del año 2020, como quiera que durante dicho período los actores no pudieron usar, gozar y disfrutar del apartamento arrendado y sus áreas comunes..*"

4.3.1.- Posición de las partes

La parte Convocante indica que debido a que no fue posible "*usar, gozar y disfrutar del apartamento arrendado y sus áreas comunes*" en los meses de febrero y marzo de 2020 se le reconozca lo correspondiente a los cánones de arrendamiento pagados. Por su parte, el Convocado se opone a la prosperidad de esta pretensión.

4.3.2.- Consideraciones del Tribunal

Teniendo en cuenta lo mencionado en las consideraciones de la pretensión anterior, para que haya un reconocimiento de perjuicios de carácter patrimonial como consecuencia de un incumplimiento se debe demostrar tanto su existencia como su cuantía. El artículo 1987 del Código Civil, señala que el arrendatario tiene derecho a ser indemnizado cuando es perturbado el goce la cosa arrendada, indemnización que, por supuesto se debe alegar, probar y tasar en juicio:

> *"ARTICULO 1987. INDEMNIZACIÓN POR PERTURBACIÓN. Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios."*

Descendiendo al objeto de estudio, teniendo en cuenta lo analizado en la pretensión primera anterior y en el material probatorio obrante en el expediente, se observa que desde finales del mes de enero de 2020[48] los convocantes no se encontraban en el inmueble y regresaron hasta el mes de marzo de 2020, tal como lo indicó la señora Diana Marcel Velásquez[49] y el señor Luis Jaime Corredor[50].

---

[48] Declaración del convocado: *"No, de febrero en adelante no hubo ninguna reclamación."*

[49] *SRA. VELÁSQUEZ: Nosotros nos fuimos del apartamento por un período de 2 meses, que fue de inicios de febrero a fines de marzo.*

[50] *DRA. CASTILLO: Usted conoció que los arrendatarios, hoy demandantes, tuvieron que irse del apartamento por un tiempo?*
SR. CORREDOR: Si me lo dijeron en unos correos electrónicos bastante agresivos, de que ellos se iban porque no soportaban más. Esos correos fueron más o menos en enero y tengo entendido que a finales de enero, o a comienzos de febrero, salieron del apartamento por un tiempo. Sin embargo, luego me enteré por la administración que habían regresado a pasar la pandemia en el apartamento y tengo entendido que regresaron y duraron hasta la terminación del contrato. Incluso un poco más, porque el contrato terminaba el 31 de julio, yo les mandé una carta de suspensión del contrato y sin embargo ellos se quedaron varios días más de agosto, en el apartamento, hasta que finalmente accedieron a salir del apartamento.

De igual manera, el Tribunal advierte que los motivos por los que los arrendatarios no estuvieron en el inmueble arrendado durante los meses antes referidos fueron por los problemas de habitabilidad y perturbación que vivieron en los meses de noviembre, diciembre y enero, motivo por cual la convocante señaló en su interrogatorio que: *"el tema no se solucionó"* y *"no había un tema de solución total"*[51].

Además, mencionó:

> *"DRA. CASTILLO: Pero en eso sí quiero que nos precise, cuando ustedes regresan del apartamento, los problemas de la presión de agua… (interpelado)*
>
> *SRA. VELÁSQUEZ: Seguían igual. Nosotros, así como Luis Jairo, fue muy enfático en que no le volviéramos a enviar vídeos, en enero, que dijo que por favor no le enviaremos más video, sin embargo nosotros tomamos algunos videos después de que volvimos, entendiendo que nosotros nos fuimos a final de enero. El tema del agua fue exactamente igual, no se iba, no hubo cortes, no puedo decir que hubo cortes porque no lo hubo, pero el tema fue igual, la presión no cambió nunca.* ***Lo que pasa es que ya estábamos cansados de quejarnos que ya ni siquiera tenía caso****, porque nosotros ya no nos estábamos enviando mensajes con el dueño, hasta ahí, nosotros dejamos de enviar solicitudes, mensajes, de dejar ingresar personal. Asumimos que volvíamos teniendo en cuenta que íbamos a tener, de pronto íbamos a continuar con los problemas, inclusive cuando ellos habían dicho que en enero ya todo estaba solucionado, no evidenciamos nada porque nosotros nos fuimos a final de enero o a principios de febrero. Pero los problemas de la presión, continuaron.*

DRA. CASTILLO: Usted nos puede precisar el término que estuvieron los arrendatarios por fuera del apartamento objeto del contrato?
SR. CORREDOR: No con exactitud. Por correos de ellos, me dijeron que habían salido a finales de enero, comienzos de febrero; la fecha exacta en la que regresaron no la sé, pero creo que fue a comienzos de marzo, cuando comenzó la pandemia.

[51] *SRA. VELÁSQUEZ: Por las idas de agua, que era lo que entendíamos, se ocasionaba el tema de la presión de agua, tema que nunca fue igual que al principio cuando tomamos el apartamento, la presión de agua estaba perfecta. Nosotros, hasta que nos fuimos a final de enero, bueno, a principios de febrero, el tema no se solucionó, fueron a chequear varias veces, fueron a limpiar los filtros de las duchas, el filtro del lavaplatos, pero el tema volvía. Entonces, iban a revisar que efectivamente la presión estuviera otra vez de vuelta, y en efecto si, en ese momento pasaba y entonces chequeaban y estaba bien, pero yo enviaba nuevamente un video, tipo a la hora y les decía "mira, otra vez". Entonces, estaba uno con la llave abierta y otra vez el chorrito de agua, así mismo para la lavadora, entonces se me quedaba la ropa estancada con el chorrito de agua, independientemente hayan venido dos horas antes a revisar y que todo estuviera bien, porque era muy variable. Entonces, no había un tema de solución total para yo decir que a partir de tal día ya la presión volvió a ser igual, no, eso no pasó hasta que nos fuimos del apartamento al fin del contrato, como tal.*

DRA. CASTILLO: Y cuál fue la razón por la cual usted, como acaba de manifestar, no dejaba ingresar a las personas para los ajustes que tenían que hacer, las revisiones?

SRA. VELÁSQUEZ: Nosotros, desde un principio estuvimos abiertos, siempre dispuestos a hacer lo que tuviéramos que hacer para que el apartamento estuviera en adecuado funcionamiento. Quien más que nosotros interesados en poder habitar un apartamento que sirviera todo. Más o menos esto fue en noviembre, final de noviembre, que nosotros decidimos por tantos trabajos, porque sino era el agua, era el techo, cada vez que hacían trabajos, siempre absolutamente, doctora, era algo que tenía que ver con el apartamento; ***ya estábamos saturados****, emocionalmente estábamos disgustados entre nosotros como pareja. Yo preferí decirle también que dejáramos a un lado y que no entrara nadie más y dejáramos los temas como estaban hasta ese momento en noviembre. Por eso de un tiempo para allá, que fue final de noviembre, diciembre y enero, dijimos que no queríamos más trabajos."*

Así mismo, se observó que los problemas con el agua continuaron en el mes de marzo y siguientes, tal como lo manifestó la convocante[52] [53] [54] y también se aprecia en la comunicación de la sociedad TITULOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. dirigida a los propietarios del edificio NATURA OCEANIC, de fecha 11 de abril de 2020 y con el asunto *"Informe situación actual red Hidráulica"*, aportada con la reforma de la demanda, en la que se señala que los problemas con el agua continuaron, incluso en el mes de marzo[55], con lo que queda demostrado que salieron a finales de enero del inmueble huyendo de los problemas que estaban padeciendo.

Por lo anterior, es claro para el Tribunal que los convocantes no hicieron uso del inmueble arrendado en los meses de febrero y marzo del 2020 por causa de los problemas del agua, entre otros, que sin duda alguna, afectan

[52] Declaración de la convocante*: "Nosotros, hasta que nos fuimos a final de enero, bueno, a principios de febrero, el tema no se solucionó, fueron a chequear varias veces, fueron a limpiar los filtros de las duchas, el filtro del lavaplatos, pero el tema volvía.". "*

[53] Declaración de la convocante*: Entonces, no había un tema de solución total para yo decir que a partir de tal día ya la presión volvió a ser igual, no, eso no pasó hasta que nos fuimos del apartamento al fin del contrato, como tal."*

[54] Declaración de la convocante*:" Cuando volvimos, hubo problemas con el estado del agua que llegaba, que literalmente era el agua café, muchas veces sea porque estaban arreglando los tanques, por cualquier tipo de cosa había algo que ver con el agua y eso lo identificamos cuando volvimos al apartamento por temas de que inició este tema de la pandemia"*

[55] *"A comienzos del mes de marzo se encontró que las bombas estaban succionando aire, al revisar nos percatamos que los adaptadores macho que uno los tubos galvanizados con los de PVC (que va dentro del agua del tanque) se habían fisurado. (…)*
De los dos tubos a reemplazar ya se ejecutó el trabajo de uno, se están realizando las respectivas pruebas. En el momento en que esta labor quede realizada al 100%, se procederá al reemplazo del siguiente tubo.
Para la semana del 13 de abril se continuará con la labor, haciendo lo posible por no suspender el servicio de agua, de requerir algún corte será informado oportunamente a través de la administración como también la culminación de los trabajos…"

la habitabilidad, el uso y goce del apartamento y, en consecuencia, tuvieron que desalojarlo durante los dos meses ya mencionados, como lo prueban con el testimonio del señor Manuel Alberto Velásquez Gómez y las declaraciones de la convocante y el convocado, por lo que procede la indemnización por perturbación consagrada en el artículo 1987 del código Civil.

Ahora bien, respecto al valor que se solicita, este equivale al canon mensual acordado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, que asciende a la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) mensuales multiplicado por los dos meses que los arrendatarios no usaron el inmueble (febrero y marzo), suma que fue relacionada en el juramento estimatorio que no fue objetado y es válido como prueba de la cuantía del perjuicio.

En ese orden de ideas, esta pretensión prosperará y así se indicará en la parte resolutiva, con la anotación de que su pago se ordenará debidamente indexado.

4.4.- Pretensión cuarta principal

> *"CUARTA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones principales, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de cada uno de los actores DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELASQUEZ BONIVENTO, la suma de CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (50 smlmv), correspondientes a los daños morales sufridos por éstos como consecuencia de los defectos del apartamento arrendado y sus áreas comunes."*

4.4.1.- Posición de las partes

La parte Convocante señala que *"Los permanentes inconvenientes que presentaba el apartamento arrendado y sus áreas comunes, sin lugar a dudas causó perjuicios de índole moral a los actores, quienes estuvieron expuestos a altos niveles de estrés y preocupación, por cuanto consideraban que continuar viviendo en el inmueble arrendado podía desmejorar el estado de salud de su pequeña hija".*

Al respecto, el Convocado se opone a esta pretensión e indica que "*Los perjuicios morales en procesos de responsabilidad contractual no se presumen sino que deben probarse en los términos del artículo 167 del CGP".*

4.4.2.- Consideraciones del Tribunal

Respecto a los daños morales, jurisprudencialmente se ha dicho:

> *"El Consejo de Estado en Sala de lo Contenciosos Administrativo, específicamente la Sección Tercera, ha desarrollado el precedente jurisprudencial que permite identificar cómo se ha entendido y cuantificado el daño moral, fijando unas reglas que se han tenido en cuenta, en la jurisdicción contenciosa administrativa y en la ordinaria. De la jurisprudencia del Consejo de Estado se desprende que el daño moral puede probarse por cualquier medio probatorio; sin embargo, la prueba solo atañe a la existencia del mismo, pero no permite determinar de manera precisa el monto en que deben reconocerse los perjuicios morales que, por su naturaleza (no puede intercambiarse la aflicción por un valor material), no tienen un carácter indemnizatorio sino compensatorio (en alguna manera intentan recomponer un equilibrio afectado). Para la tasación del daño, el juez se debe guiar por su prudente arbitrio, pero está obligado a observar, por expreso mandato legal los principios de equidad y reparación integral. Así, el máximo tribunal de lo Contencioso Administrativo decidió establecer las condenas por perjuicios morales en términos de salarios mínimos, considerando que es un parámetro útil en tanto éste se fija de acuerdo con el IPC, de forma que mantiene un poder adquisitivo constante; fue útil establecer el máximo del equivalente a 100 s. m. l. m. v. como tope, con el fin de que exista un parámetro que evite el desconocimiento al principio de igualdad. Sin embargo, esa suma no vincula en forma absoluta a los jueces, quienes deben tomar en cuenta consideraciones de equidad al tasar ese tipo de condenas por debajo de tal máximo. Esa jurisprudencia en materia de daño moral establece parámetros vinculantes para los jueces administrativos, que manteniendo la libertad probatoria, han de utilizar su prudente arbitrio para tasar los perjuicios morales, en el marco de la equidad y la reparación integral."*[56]

En consecuencia, para poder conceder el pago por daños morales, si bien la parte tiene libertad probatoria, es necesario que estén debidamente demostrados. Así las cosas, al estudiar las pruebas allegadas y practicadas en el presente trámite, el Tribunal encuentra que no reposa ni una sola prueba que sustente la causación de los daños morales alegados, por lo que esta pretensión no será acogida.

4.5.- Pretensión quinta principal

> *"QUINTA: Que las sumas de dinero de que tratan los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, al igual que la contenida en la pretensión tercera de este acápite de*

[56] Sentencia T-169/13. Magistrado Ponente: NILSON PINILLA PINILLA, 1 de abril de 2013

pretensiones principales, sean indexadas al momento de proferirse el fallo que le ponga fin a esta controversia."

4.5.1.- Posición de las partes

Los Convocantes solicitan que las pretensiones sean indexadas al momento de proferirse el fallo. A su turno, la Convocada se opone a la prosperidad de esta pretensión.

4.5.2.- Consideraciones del Tribunal

En primer lugar, es conveniente precisar que:

> *"La indexación o corrección monetaria no tiene por finalidad incrementar o aumentar el valor nominal de las sumas económicas, sino actualizarlo, es decir, traerlo a valor presente. Es natural que en épocas de relativa estabilidad monetaria se aplique el principio nominalista en todo su vigor.*
>
> *Sin embargo, cuando la pérdida del poder adquisitivo del signo monetario adquiere proporciones mayores, el nominalismo deja de ser una opción adecuada en términos de justicia y equidad. Como puede observarse, en Colombia la constancia no ha sido precisamente la de establecer mecanismos de corrección monetaria por vía de Ley, lo que ha llevado a la necesidad de acudir a mecanismos de indexación fundados en principios constitucionales como la equidad, la justicia y la reparación plena."*[57]

Habiendo quedado probado el incumplimiento parcial del convocado por los "*Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"* y la obligación del arrendador de *"expedir un recibo detallado del pago del canon de arrendamiento"*, tal como se analizó en la pretensión primera anterior y que dio lugar a la indemnización de los perjuicios relacionados en la pretensión tercera anterior, el Tribunal considera que es procedente la corrección monetaria de las sumas que se conceden en el presente laudo, por lo que accederá a esta pretensión.

Para tal efecto, se utilizará la fórmula jurisprudencialmente aceptada, que es la siguiente:

$$VA = VH \times [IPC\ Final\ /\ IPC\ Inicial]$$

[57] CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA. Consejera ponente: MARIA ELIZABETH GARCIA GONZALEZ. 30 de mayo de dos mil trece (2013). Radicación número: 25000-23-24-000-2006-00986-01

En consecuencia, se actualizará tanto la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) de febrero de 2020, como de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) de marzo de 2020, hasta la fecha del Laudo.

Para ello, se procede así:

VA= 10.000.000 x 108,78 / 104,94 = **$10.365.923**

VA= 10.000.000 x 108,78 / 105,53 = **$10.307.969**

Por lo expuesto, se condenará a la parte convocada al pago de la suma de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS ($20.673.892).

4.6.- Pretensión sexta principal

> *"SEXTA: Que a partir de la ejecutoria de la sentencia que le ponga fin a este litigio, se causen intereses de mora a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto de las sumas de dinero identificadas en los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, y en las pretensiones tercera y cuarta de este acápite de pretensiones principales."*

4.6.1.- Posición de las partes

La parte Convocante solicita que se condene al pago de intereses de mora a la máxima tasa legal sobre las pretensiones segunda, tercera y cuarta principales. Por su parte, la Convocada se opone a la prosperidad de esta pretensión.

4.6.2.- Consideraciones del Tribunal

Toda vez que la parte convocante solicita en la pretensión quinta anterior, la indexación y en esta pretensión, los intereses de mora, es pertinente indicar que, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, se trata de dos conceptos excluyentes, entendiéndose que los intereses moratorios contienen un elemento indexatorio, por lo cual si prosperan estos es necesario negar aquella.

Lo anterior encuentra sustento en lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, a saber:

> *"Pues bien, la razón está de parte del Tribunal y no del recurrente en casación, como quiera que es criterio de la Sala, que la condena por indexación de las sumas adeudadas o dejadas de percibir y los intereses de mora son efectivamente incompatibles.*

Al respecto, basta con traer a colación lo sostenido en la sentencia de la CSJ SL, 6 sep. 2012, rad. 39140, en la que se dijo:

(…) que el criterio actualmente imperante en la Sala es el de la ***incompatibilidad*** *de intereses moratorios con la indexación, ya que los primeros involucran, en su contenido, un ingrediente revaluatorio; tal como se dijo, al rectificar el antiguo criterio de compatibilidad de ambas figuras vertido en sentencia del 1º de diciembre de 2009, radicación 37279, en la sentencia del 6 de diciembre de 2011, radicación 41392, la que acogió, para ello, pronunciamiento de la Sala de Casación Civil de la esta misma Corporación datado el 19 de noviembre de 2001, expediente 6094."*[58]

En relación con los intereses moratorios, el Tribunal analizará si es procedente concederlos. Frente a este punto ha dicho la Corte Constitucional:

"El Código Civil consagró en su artículo 1617 las reglas para la indemnización de perjuicios por mora en las obligaciones dinerarias. Ubicando este artículo dentro del sistema que constituye el Código Civil, se observa como dentro del mimo Título XII del libro IV se encuentra el artículo 1608 que regula lo referente a la constitución en mora por parte del deudor así:

"El deudor está en mora:

1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley*, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.*

2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."

Lo anterior implica que, como es conocido, la mora, en sentido estricto, no se genera de manera inmediata con el incumplimiento de una obligación, sino que cuando no hay un término estipulado para el cumplimiento de la misma y no se trate de una obligación que sólo podía ser ejecutada dentro de cierto tiempo, se requiere

[58] Corte Suprema De Justicia, SL9316-2016, Radicación No. 46984, M.P. Dr. GERARDO BOTERO ZULUAGA y JORGE MAURICIO BURGOS RUIZ.

de reconvención judicial para la constitución en mora, excepto en obligaciones dinerarias.

Para determinar la manera de fijar los perjuicios por mora en obligaciones dinerarias el artículo 1617 del Código Civil estableció que:

"Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1. Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2. El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3. Los intereses atrasados no producen interés.

4. La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas" (el resaltado es nuestro).

La mora, como título jurídico para hacer efectivo el cobro de perjuicios en obligaciones dinerarias, se constituye desde el momento en que la persona que tiene a su cargo tal tipo de obligación, incumple con el pago de la misma de acuerdo con el plazo estipulado. Se trata de un retardo sin reconvención. El perjuicio que se cobra es aquél que el legislador ha presumido; se trata de un perjuicio que al no poder ser dividido claramente entre lucro cesante y daño emergente se ha tasado acorde con la propiedad del dinero, la cual es producir más dinero. En esa medida, el sólo retardo en ese cumplimiento, es indicio claro de perjuicio, que por producirse en una obligación dineraria, genera intereses de mora.

***Téngase en cuenta que frente a las obligaciones dinerarias, el momento de constitución en mora es claramente precisable si se tiene en cuenta que la mora se da cuando se incumple con la obligación de acuerdo con el plazo establecido**. Lo anterior es fácilmente aplicable a obligaciones dinerarias derivadas de la responsabilidad civil*

contractual puesto que las partes pueden fijar una fecha cierta en la cual deba ser cumplida la obligación dineraria."[59]

Frente a la prueba de los intereses moratorios, el artículo 180 del Código General del Proceso consagra que "*todos los indicadores económicos nacionales se consideran hechos notorios.*" Además, como es sabido, el último inciso del artículo 167 ibidem indica que los hechos notorios no requieren prueba.

De conformidad con lo expuesto, es claro que es excluyente el decreto de corrección monetaria e intereses moratorios; sin embargo, como la pretensión está dirigida al reconocimiento de los intereses desde la ejecutoria del laudo, estos solo se darán en caso de incumplimiento del pago de la obligación a cargo del deudor y así se determinará en el resuelve, con la precisión de que como el contrato objeto de este proceso es uno celebrado para vivienda urbana, no se ordenará el pago de intereses comerciales de mora, sino de los civiles previstos en el Código Civil.

4.7.- Pretensión séptima principal

"SÉPTIMA: Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada."

Frente a esta pretensión, el Tribunal se referirá en el capítulo destinado al respecto.

4.8.- Pretensiones subsidiarias

"PRIMERA: Que con fundamento en el artículo 1990 del Código Civil, se declare la rescisión del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito el 10 de julio de 2019 por los demandantes DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, en su condición de arrendatarios, y el demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO, en su calidad de arrendador, debido al mal estado del inmueble arrendado y sus áreas comunes, así como por los vicios ocultos de ambos, circunstancias estas que impidieron que los demandantes pudiesen usar y gozar de la vivienda arrendada en la forma que ellos contrataron.

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, las siguientes sumas de dinero por concepto de daño emergente y lucro cesante:

[59] Corte Constitucional. Sentencia T-901/02. M.P. Dr. MARCO GERARDO MONROY CABRA. 24 de octubre de 2002.

2.1. - CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($5.490.000), los cuales corresponden a los MIL QUINIENTOS EUROS (€1.500) que el demandante DANIEL PORTER dejó de percibir -lucro cesante- a raíz de la falta de funcionamiento de los ascensores del edificio donde estaba ubicado el apartamento arrendado, situación esta que le impidió asistir a una reunión de prestar sus asesoría mediante videoconferencia, encuentro en virtud del cual habría podido adquirir dicha suma de dinero.

2.2. - UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.352.743), los cuales corresponden a los gastos en que incurrieron, o los dineros que pagaron los actores -daño emergente- por el hospedaje en el Hotel Hilton Garden Inn al cual ingresaron el día 2 de enero de 2020 y del que salieron el día 3 de enero del mismo año; y al alquiler por Booking de otro inmueble al día siguiente, es decir, del 3 de enero de 2020 al 4 de enero del mismo año.

2.3. - CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS M/CTE ($5.831.607), los cuales corresponden a MIL TRESCIENTAS VEINTICUATRO LIBRAS ESTERLINAS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (1,324.33 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, al cual ingresaron el 28 de enero de 2020 y del que salieron el 29 de febrero del mismo año.

2.4. - DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.378.450), los cuales corresponden a QUINIENTAS CUARENTA LIBRAS ESTERLINAS (540 Libras Esterlinas) que los demandantes tuvieron que gastar o pagar -daño emergente- para alquilar por Airbnb otro inmueble distinto al arrendado donde vivir, desde el 29 de febrero de 2020 hasta el 31 de marzo del mismo año."

TERCERA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones subsidiarias, se le ordene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO devolver la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000) a DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por los demandantes para cubrir el arriendo de los meses de febrero y marzo del año 2020, como quiera que durante dicho período los actores no pudieron usar,

gozar y disfrutar del apartamento arrendado y sus áreas comunes.

CUARTA: Que como consecuencia de la prosperidad de la pretensión primera de este acápite de pretensiones subsidiarias, se condene al demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO a pagar a favor de cada uno de los actores DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELASQUEZ BONIVENTO, la suma de CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (50 smlmv), correspondientes a los daños morales sufridos por éstos como consecuencia de los defectos del apartamento arrendado y sus áreas comunes.

QUINTA: Que las sumas de dinero de que tratan los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, al igual que la contenida en la pretensión tercera de este acápite de pretensiones principales, sean indexadas al momento de proferirse el fallo que le ponga fin a esta controversia.

SEXTA: Que a partir de la ejecutoria de la sentencia que le ponga fin a este litigio, se causen intereses de mora a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto de las sumas de dinero identificadas en los numerales 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 de la pretensión segunda, y en las pretensiones tercera y cuarta de este acápite de pretensiones principales.

SÉPTIMA: Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada."

De conformidad con el deber que le asiste al Tribunal de interpretar la demanda que permita decidir de fondo el asunto[60], el Tribunal entiende que la primera pretensión subsidiaria hace referencia a la primera pretensión principal pues la demás son consecuenciales y son exactamente iguales a las principales. En este sentido, teniendo en cuenta que se accedió de manera parcial a la primera pretensión principal, no se accederá a resolver las subsidiarias.

5.- Excepciones propuestas por la parte convocada en la contestación de la demanda

5.1.- Inexistencia de razones de derecho para tener por incumplido el contrato, o para rescindirlo o terminarlo

La parte convocada en su contestación manifiesta que:

[60] Artículo 42 de; CGP

"Ninguna de las afectaciones narradas en la demanda implica que la vivienda objeto de arrendamiento, a la luz de la jurisprudencia constitucional, afectara el uso que por ley debe darse a los inmuebles destinados a vivienda conforme señala el artículo 1º de la Ley 820, tal y como ese uso se ha entendido como objeto de protección constitucional, toda vez que problemas con el aire acondicionado de una de las cuatro habitaciones del inmueble y que cuentan cada una con baño individual, o fugas o filtraciones de agua en algunos de los múltiples puntos de acceso a tal servicio con que está dotado el apartamento de 442 metros cuadrados, o desajustes o ruidos en algunas de sus muchas puertas, o intermitencias en los ascensores contando con escaleras que también le sirven de acceso, son defectos que impiden el uso normal del apartamento con destino a la vivienda de la familia del demandante.

Pero es que además, antes de celebrar el contrato, según explícitamente reconocieron los arrendatarios en el texto del contrato que nos atañe, tuvieron la posibilidad de conocerlo y palpar de primera mano que se trataba de un apartamento recién construido, en un edificio en que se estaban adelantando obras de terminación de algunos inmuebles privados y de algunas zonas comunes, que por supuesto imponían molestias como ruidos, cerramientos de espacios, algo de polvo y mugre que no son defectos del apartamento que impidieran su uso, pero que además consintieron en asumir al manifestar su conocimiento y conformidad para suscribir el contrato.

Al no haberse señalado en los hechos de la demanda daños intrínsecos del apartamento o defectos constructivos que impidieran el goce de la cosa en su destino natural, sólo molestias menores, por supuesto no se podrán probar tales extremos, llevando a concluir que no se dan los fundamentos de hecho para que se abra paso la rescisión del contrato, ni la terminación del mismo."

El Tribunal, teniendo en cuenta los documentos allegados, las pruebas practicadas y los alegatos de conclusión, determinó que existió incumplimiento del convocado de las obligaciones contenidas en las cláusulas cuarta y quinta del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito el día 10 de julio de 2019, en lo relacionado con los las *Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento" y los "Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"* que tal como se mencionó no es un tema menor, pues las afectaciones constantes de corte de agua impiden, sin lugar a dudas, el uso y goce del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, no está llamada a prosperar esta excepción bajo los argumentos de inexistencia de razones de derecho para tener por incumplido el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en relación con la recisión del contrato de arrendamiento que esgrime el convocado en la presente excepción, observa el Tribunal que va encaminada a desestimar la pretensión primera[61] subsidiaria la cual no fue objeto de estudio habida cuenta que prosperó la pretensión principal de manera parcial, por lo que tampoco estaría llamada a prosperar la presente excepción.

5.2.- El contrato ya se cumplió. Imposibilidad de terminarlo.

El Convocante propuso esta excepción, argumentando lo siguiente:

> *"En este asunto, conforme se prueba documentalmente, los arrendatarios convocantes mantuvieron la tenencia del inmueble y continuaron con su uso pacífico hasta la fecha en que convencionalmente se convino terminaría, acaecido el cual se restituyó al propietario su tenencia precaria.*
>
> *(…)*
>
> *NO hay en el proceso, ni puede haber dado el origen de la pretensión, prueba de que haya habido incumplimiento del contrato, confesado como está que durante toda su vigencia los demandantes y arrendatarios tuvieron bajo su poder material la tenencia del inmueble, y su uso y goce, no habiendo sido molestados ni jurídica ni materialmente en su tenencia pacífica, obligación principal, ni en su uso, goce y disfrute de conformidad con su naturaleza y propósito que lo fue de servir de vivienda familiar para tres personas.*
>
> *Pero es que, además, no sería justo, en términos de equivalencia de prestaciones, que se enriquecieran con los efectos pedidos de la recisión del contrato habiendo mantenido su uso y goce, pues supondría la pretensión de devolución de cánones un enriquecimiento sin causa en la ley, ni en la justicia, estando*

[61] PRIMERA: Que con fundamento en el artículo 1990 del Código Civil, se declare la rescisión del contrato de arrendamiento para vivienda urbana suscrito el 10 de julio de 2019 por los demandantes DANIEL PORTER y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO, en su condición de arrendatarios, y el demandado LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO, en su calidad de arrendador, debido al mal estado del inmueble arrendado y sus áreas comunes, así como por los vicios ocultos de ambos, circunstancias estas que impidieron que los demandantes pudiesen usar y gozar de la
vivienda arrendada en la forma que ellos contrataron.

expresamente prevista la terminación para el día 31 de julio de 2020 ante la falta de acuerdo expreso sobre la renovación."

Eta excepción también va encaminada a desestimar una pretensión subsidiara la cuál no fue objeto de estudio por haber prosperado de manera parcial la pretensión principal; sin embargo el Tribunal quiere dejar sentado que teniendo en cuenta lo analizado a lo largo de este laudo y con apoyo en el acta de entrega del apartamento 1602 de fecha 6 de agosto de 2020, allegada con la reforma de la demanda, es claro que los Convocantes hicieron uso del Inmueble hasta su finalización o terminación.

En consecuencia, no hay duda que el contrato ya finalizó y que hicieron uso del mismo durante su vigencia, salvo el tiempo que debieron alojarse en otro lugar por las perturbaciones ocasionadas por los constantes cortes de agua. Es más, el inmueble fue recibido por la señora Oriana Camargo, persona autorizada por el arrendador. De este modo, es evidente para el Tribunal que, si bien se culminó el contrato, esto no implica la satisfacción de las obligaciones contendidas en el mismo durante su vigencia, pues tal como ya se mencionó, se logró probar su incumplimiento por los *"Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"*.

Entonces, por las consideraciones acá expresadas esta excepción no prosperará y así será declarada en la parte resolutiva de la providencia.

5.3.- Desistimiento tácito de las pretensiones. Hecho superado

La parte Convocada manifestó que:

"Como se demostrará en el proceso, a pesar del anuncio del abandono voluntario del inmueble los arrendatarios han permanecido en él, haciendo uso del apartamento y beneficiándose de la prestación principal a cargo del arrendador, hasta la fecha.

Tal conducta, a la luz de la alegación de inutilidad del apartamento para satisfacer la necesidad de vivienda familiar que es su propósito y objeto conforme señala la el artículo 820 de 2003, es prueba de que o las alegaciones de inutilidad no son fundadas, o que las mismas fueron superadas, en todo caso indican que de facto las han aceptado como hecho superado, que implica que tácitamente hay desistimiento de la causa material para pedir, como se pide reconocer, dando lugar a lo que la jurisprudencia ha conocido como hecho superado."

En la revisión de las pretensiones principales, el Tribunal encontró suficientes argumentos y pruebas para concluir que los arrendatarios

estuvieron fuera del inmueble durante los meses de febrero y marzo de 2020 a causa de los constantes problemas que presentaba el apartamento objeto de arrendamiento, particularmente lo relacionado con el servicio de agua y, que para el Tribunal, fue claro el incumplimiento del uso y goce del mismo; no obstante, es un hecho probado que los aquí convocantes regresaron al inmueble hasta su restitución y que pese a si fueron o no superados los problemas, decidieron continuar con el uso del mismo.

No obstante lo anterior, como ya lo había dicho el Tribunal, esta situación no le impide a los Convocantes reclamar los perjuicios derivados de los incumplimientos que se generaron en la ejecución del contrato, razón por la cual esta excepción no prosperará.

5.4.- Enriquecimiento sin causa

El Convocado argumentó que:

> *"Se darían los elementos del enriquecimiento en caso de acoger las pretensiones de la demanda, ante la prueba aportada de que los arrendatarios demandantes han continuado con el uso del inmueble en forma ininterrumpida desde la entrega de su tenencia en julio de 2019, si se llegase a acoger la súplica principal de la demanda.*
>
> *Si mi mandante fuese obligado a restituir los cánones, se quedaría sin la contraprestación a cargo de los arrendatarios y que fuera la causa por la cual se desprendió de la tenencia de su apartamento, en tanto que los arrendatarios ya se habrían lucrado con el uso ininterrumpido del inmueble, siendo imposible retrotraer la ganancia que para ellos supuso el cumplimiento de la principal obligación a cargo del arrendador, por la naturaleza misma de la prestación. Ello supondría un enriquecimiento sin causa que no puede prohijar el Tribunal, como se pide reconocer."*

Esta excepción va encaminada a derrocar cualquier decisión del Tribunal que ordene la restitución de los cánones de arrendamiento, empero, no hay ninguna pretensión dirigida a lo aquí mencionado por el convocado; sin embargo, teniendo en cuenta que el Tribunal accederá a la pretensión tercera relacionada con la devolución de los cánones de febrero y marzo, entraremos analizar de fondo esta excepción.

Es conveniente traer a colación lo mencionado jurisprudencialmente sobre el enriquecimiento sin justa causa. La Corte Constitucional dijo:

> *"La Corte Suprema de Justicia determinó que para que haya enriquecimiento sin causa se requiere que un patrimonio reciba un aumento a expensas de otro, sin una causa que lo justifique.*

Son tres, entonces, los requisitos que a su juicio deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico."[62]

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

"El ordenamiento jurídico patrio, como integrante del sistema romano germánico, acogió algunas de las condictiones incorporándolas al Código Civil (tal es el caso de los artículos 2313 y siguientes que disciplinan el pago de lo no debido –condictio indebiti-, y 1747, contentivo de la actio in rem verso en su sentido primitivo), pero no reguló de manera general la figura sub examine sino hasta la aparición del Decreto 410 de 1971. Ciertamente, antes de la entrada en vigencia del Código de Comercio, los asuntos que perseguían la declaratoria del enriquecimiento sin justa causa eran desatados –vía judicial- con base en los artículos 4, 5, 8 y 48 de la Ley 153 de 1887, mientras que a partir de aquel se empezaron a analizar desde la perspectiva de su artículo 831, según el cual, '[n]adie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro', norma que estatuyó el principio expresamente, aunque de manera excesivamente escueta –en contraste al detalle con que el Código Civil Italiano de 1942 (artículos 2041 y 2042), inspirador de la compilación mercantil colombiana, regula la figura y la acción que de ella se deriva-.

"No obstante lo anterior, es decir, a pesar del tardío reconocimiento explícito de la institución, la jurisprudencia de la Corte, además de abundante, ha sido pacífica en cuanto a la ocurrencia, regulación y corrección del desequilibrio inequitativo que el enriquecimiento sin causa genera, encaminándose 'a prevenirlo o corregirlo (…) con preocupación justísima y creciente, de suerte que en la actual es mucho mayor la amplitud de las acciones o recursos de esa clase que la que hubo entre los romanos, por ejemplo, sin desconocer cómo ellos establecieron los varios de que son muestra la excepción y también acción de dolo, la condictio, en sus múltiples conceptos, etc.' (sent. cas. civ. de 19 de septiembre de 1936, G.J. 1918, p. 435).

"En efecto, ***para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, desde***

[62] Sentencia No. T-219/95. Magistrado Ponente: Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ. Mayo de 1995

siempre se ha exigido la producción de un enriquecimiento, ventaja, beneficio o provecho acaecido por el aumento del patrimonio –lucrum emergens- o la ausencia de su disminución –damnum cessans-; un empobrecimiento correlativo; que la ganancia –o ausencia de mengua- carezca de una causa justa, y que el afectado no cuente con otros mecanismos para la satisfacción de su pretensión*; o lo que es igual,* ***'[l]a acción de in rem verso no puede prosperar ni tiene cabida con el solo hecho de que haya enriquecimiento de un lado, sino que necesita que haya empobrecimiento del otro, y no basta la existencia de estos dos factores, sino que se requiere su conjunción****; más todavía, aun mediando ambos y relacionándose entre sí, puede no producirse, ya porque haya habido ánimo de liberalidad que excluye el cobro ulterior, ya porque la ley confiera acciones distintas, que naturalmente excluyen ésa, meramente subsidiaria, o autorice el enriquecimiento en referencia, como sucede v. gr. con la prescripción, con la prohibición de repetir lo dado por causa ilícita, o en relaciones como la de que es ejemplo la del art. 1994 del C. C. Al hablarse de ese enriquecimiento se agrega 'sin causa', lo que claramente indica cómo no pueden englobarse dentro de los casos de él aquellos en que sí es causado, como por ejemplo, los de prestaciones nacidas de contratos, a que ya se aludió' (sent. cas. civ. de 19 de septiembre de 1936, G.J. 1918, p. 435).*

"(…) En síntesis, ***la acerada jurisprudencia en materia de enriquecimiento sin causa exige, tanto en materia civil como mercantil, que un individuo obtenga una ventaja patrimonial; que como consecuencia de dicha ganancia exista un empobrecimiento de otro sujeto, esto es, que entre el enriquecimiento y la mengua haya correlación y correspondencia****, es decir, que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba a u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique sin causa jurídica que lo justifique, o lo que es igual, que la relación patrimonial no encuentre fundamento en la ley o en la autonomía privada; que el afectado no cuente con una acción diversa para remediar el desequilibrio; y, que, con el ejercicio de la acción no se pretenda soslayar una disposición legal imperativa".*[63]

Con fundamento en lo expuesto, los argumentos presentados por el convocado no cumplen con los requisitos para la configuración de

[63] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2012, exp. 1999-00280. Reiterada en la Sentencia del 4 de abril de 2013, Ref.: exp. 11001-3103-013-2008-00348-01. Magistrada Ponente: RUTH MARINA DÍAZ RUEDA

enriquecimiento sin justa causa, pues no existe una ganancia que ocasione el empobrecimiento del demandado, ya que con la indemnización de perjuicios que aquí se ha concedido con la prosperidad de la pretensión tercera principal respecto al pago de los cánones de los meses de febrero y marzo de 2020, se está reconociendo que los convocantes no hicieron uso del inmueble en ese periodo por circunstancias ajenas a ellos, pues era obligación del arrendador garantizar el uso, goce y disfrute del bien arrendado y así no sucedió, lo que ha quedado plenamente probado y justificado.

Por lo anterior, no es posible la prosperidad de esta excepción como lo plantea la parte convocada.

5.5.- Principio "nemo auditur propiam turpitudinem allegans"- (nadie puede alegar a su favor su propia culpa). Existencia de otro remedio para los defectos señalados como causa para pedir

El Convocado en su contestación manifestó que:

> *"Los demandantes reconocieron que el inmueble arrendado estaba ubicado en un edificio que culminaba su proceso de construcción, con las consecuencias en cuanto a molestias, desperfectos, ruidos, etc. Que tales circunstancias ocasionan, que son hecho notorio. Y confesando su conocimiento aceptaron la suscripción del contrato, sustituyendo en la tenencia del inmueble al propietario, y en consecuencia convirtiéndose de hecho en los destinatarios de la obligación de garantía contractual y legal que la Ley 1480 de 2011 le endilga al constructor en favor del propietario, así como en los beneficiarios de las prestaciones que de tal obligación de garantía se desprendían en su favor.*
>
> *(...)*
>
> *En consecuencia, la exigencia de las garantías legales al constructor por parte de quien ostenta la calidad de consumidor real y final del apartamento objeto de la Litis, es el medio adecuado para resolver esas deficiencias constructivas menores, que por supuesto en nada afectan el uso normal del apartamento como vivienda familiar, tal y como se pide reconocer."*

Ha quedado demostrado que los arrendatarios conocían el estado del apartamento y su condición de ser un bien nuevo; sin embargo, respecto de los problemas por cortes y presión del servicio de acueducto, así como las humedades y reparaciones constantes, son situaciones ajenas a los arrendatarios y que se escapan de la esfera del conocimiento y estatus de un edificio nuevo. No se puede olvidar que el servicio de agua que se vio

afectado de manera reiterada y constante en los meses de noviembre, diciembre del 2020 y enero 2021 es una situación vital para el uso y goce del inmueble arrendado, toda vez que surgieron por circunstancias independientes e inherentes de un inmueble nuevo, impidiendo sin duda alguna el uso y goce del apartamento.

En relación con las garantías legales al constructor, son acciones que debe emprender el titular del dominio del inmueble, pues es este es el legitimado en la causa para las mismas, ya que es sobre quien recae el interés de reclamar las garantías o posibles deficiencias constructivas que pueda tener el inmueble, lo cual no es objeto de la presente litis. Además, para el Tribunal no es cierto que las perturbaciones o las afectaciones al uso y goce solo sean procedentes por deficiencias constructivas como así lo señala el Convocado pues éstas se pueden dar por muchas causas. Así las cosas, esta excepción no prosperará.

5.6.- No hay prueba de perjuicio moral

El Convocado sustento esta pretensión en lo siguiente:

> *"Entre otras vale la pena memorar sentencia de 5 de agosto de 2014 de la sala civil de la Corte Suprema de Justicia, en que precisa que, pudiéndose causar un daño extrapatrimonial con origen en responsabilidad contractual, estos deben fundarse en la plena prueba de la lesión a un sentimiento interior, en daños a la salud o a la vida en relación, o en el caso de lesión o daño a bienes jurídicos de especial protección constitucional, situaciones especiales a las que no apunta ninguno de los hechos de la demanda, y por ello al estar fuera del thema probandum determinado por el propio demandante, se ruega sean negados"*

Tal como se precisó en la revisión de la pretensión cuarta principal, no se encuentra probado el daño moral que solicita la parte convocante, por lo tanto, se acogen los argumentos presentados por el convocado y prospera esta excepción, como se declarará en la parte resolutiva del presente laudo.

6.- CONDUCTA DE LAS PARTES

De conformidad con el artículo 280 del C.G.P. *"(…) el juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las Partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas"*.

Encuentra el Tribunal que las Partes y los apoderados actuaron de manera diligente, colaborativa con la administración de justicia, obraron con pleno apego a la ética y a las prácticas de buena conducta procesal que eran de esperarse, por lo cual no se deduce ningún indicio en su contra.

7.- JURAMENTO ESTIMATORIO Y COSTAS

7.1. Juramento estimatorio

Es menester recordar lo prescrito por el artículo 206 del estatuto procesal, el cual reza:

> *"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo***.** *Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*
>
> *Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*
>
> *Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*
>
> *Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*
>
> *El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*
>
> *El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.*

> ***PARÁGRAFO.*** *También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*
>
> *La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.*"[64]

Teniendo en cuenta que se accede a la pretensión tercera de condena, cantidad que no excede al cincuenta por ciento (50%) de los perjuicios que estimó el convocante, no es aplicable la sanción contenida en el artículo 206 del Código General del Proceso.

8.- COSTAS

Las costas se encuentran compuestas por las expensas, que son aquellos gastos judiciales en que las partes incurrieron por la tramitación del proceso, como por las agencias en derecho, definidas como "los gastos de defensa judicial de la parte victoriosa, a cargo de quien pierda el proceso" (Acuerdo 1887 de 2003 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, Art. 2º). Ambos rubros, expensas y agencias en derecho, conforman el concepto genérico de costas, luego el juez, al momento de realizar la respectiva condena, debe tener en cuenta tal circunstancia.

De igual forma, es importante precisar que de conformidad con el numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso "*5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.*".

En el presente caso la demanda prospera solo parcialmente por cuanto se niegan varias pretensiones y a su vez prospera una de las excepciones propuestas por la parte convocante. En consecuencia, se considera que no se condenará en costas y cada parte deberá asumir los gastos que incurrió en el proceso.

CAPÍTULO CUARTO
DECISIÓN

En mérito de los antecedentes y consideraciones antes expuestos, el Tribunal Arbitral instalado para decidir en derecho las diferencias surgidas

[64] Artículo modificado parcialmente por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014.

entre **DANIEL PORTER Y DIANA MARCELA VELÁSQUEZ** y **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO,** administrando justicia por habilitación de las partes, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO.- Declarar no probadas las siguientes excepciones de mérito propuestas por la parte convocada: "*Inexistencia de razones de derecho para tener por incumplido el contrato, o para rescindirlo o terminarlo*", "*El contrato ya se cumplió. Imposibilidad de terminarlo", "Desistimiento tácito de las pretensiones. Hecho superado", "Enriquecimiento sin causa", "Principio "nemo auditur propiam turpitudinem allegans"- (nadie puede alegar a su favor su propia culpa). Existencia de otro remedio para los defectos señalados como causa para pedir".*

SEGUNDO.- Declarar que el demandado **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO** incumplió, en su condición de arrendador, el Contrato de Arrendamiento para Vivienda Urbana celebrado el 10 de julio de 2019 con **DANIEL PORTER** y **DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO,** específicamente las obligaciones contenidas en los literales ii. y iv. de la cláusula cuarta del contrato, en lo relacionado con los *"Continuos e imparables cortes del servicio de agua y falta de presión del mismo, ocasionados por daños generales del edificio"*; y las "*Humedades y filtraciones en varios lugares del apartamento."*

TERCERO.- Declarar probada la excepción de mérito denominada "*No hay prueba de perjuicio moral*".

CUARTO.- Condenar a **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO** a pagar a favor de **DANIEL PORTER** y **DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO**, la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS ($20.673.892),** debidamente indexada a la fecha del Laudo Arbitral, correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por los demandantes para cubrir el arriendo de los meses de febrero y marzo del año 2020, periodo en que los convocantes no pudieron usar, gozar y disfrutar del inmueble arrendado.

QUINTO.- Condenar a **LUIS JAIME CORREDOR LONDOÑO** a pagar a favor de **DANIEL PORTER** y **DIANA MARCELA VELÁSQUEZ BONIVENTO**, intereses moratorios civiles sobre la anterior suma de dinero desde la ejecutoria del presente Laudo Arbitral.

SEXTO.- Denegar las demás pretensiones tanto principales como subsidiarias de la demanda arbitral.

SÉPTIMO.- Ordenar la cancelación de la caución otorgada por la parte convocada para el levantamiento de las medidas cautelares aquí

practicadas. Ejecutoriado este Laudo Arbitral líbrese oficio por Secretaría informando sobre lo resuelto en este laudo arbitral, para que se proceda de conformidad.

OCTAVO.- Sin condena en costas.

NOVENO.- Ordenar la expedición de copia auténtica de este Laudo Arbitral con destino a las partes, tanto Convocante como Convocada y al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La copia expedida con destino a la Convocante deberá contener las constancias de ley.

DÉCIMO.- Ordenar que por Secretaría se informe sobre la expedición de este Laudo Arbitral al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MARÍA CAROLINA CASTILLO ÁLVAREZ
Árbitro Único

HENRY SANABRIA SANTOS
Secretario

CONTENIDO

CAPÍTULO PRIMERO 1
ANTECEDENTES DEL LITIGIO Y TRÁMITE DEL PROCESO 1
1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES DEL PROCESO 1
1.1.- La parte Convocante: 1
1.2.- La parte Convocada: 2
2.- EL PACTO ARBITRAL 2
3.- SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES SURTIDAS EN LA ETAPA INTRODUCTORIA DEL PROCESO. 2
4.- PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y ALEGACIONES FINALES 5
5.- TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO 5
CAPÍTULO SEGUNDO 6
SÍNTESIS DE LAS CONTROVERSIAS 6
1.- LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL REFORMADA 6
2.- LOS HECHOS DE LA DEMANDA ARBITRAL 10
3.- LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA ARBITRAL REFORMADA 13
CAPÍTULO TERCERO 15
CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL 15
1.- PRESUPUESTOS PROCESALES 15
1.1. Demanda en forma 16
1.2. Competencia 16
1.3. Capacidad 16
2.- LA TACHA DE TESTIGOS 16
3.- DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA SOMETIDA A DECISIÓN ARBITRAL, PROBLEMA JURÍDICO Y METODOLOGÍA PARA PROFERIR EL LAUDO 18
3.1.- El principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes 21
3.2.- El contrato es ley para las partes 23
3.3.- Principio de buena fe contractual 25
4.- LA DEMANDA ARBITRAL 27
4.1.- Pretensión primera principal 27
4.2.- Pretensión segunda principal 76
4.3.- Pretensión tercera principal 82
4.4.- Pretensión cuarta principal 86
4.5.- Pretensión quinta principal 87
4.6.- Pretensión sexta principal 89

4.7.- Pretensión séptima principal 92
4.8.- Pretensiones subsidiarias 92
5.- Excepciones propuestas por la parte convocada en la contestación de la demanda 94
5.1.- Inexistencia de razones de derecho para tener por incumplido el contrato, o para rescindirlo o terminarlo 94
5.2.- El contrato ya se cumplió. Imposibilidad de terminarlo. 96
5.3.- Desistimiento tácito de las pretensiones. Hecho superado 97
5.4.- Enriquecimiento sin causa 98
5.5.- Principio "nemo auditur propiam turpitudinem allegans"- (nadie puede alegar a su favor su propia culpa). Existencia de otro remedio para los defectos señalados como causa para pedir 101
5.6.- No hay prueba de perjuicio moral 102
6.- CONDUCTA DE LAS PARTES 102
7.- JURAMENTO ESTIMATORIO Y COSTAS 103
7.1. Juramento estimatorio 103
8.- COSTAS 104
TERCERA PARTE: DECISIÓN 104
RESUELVE 105