

La necesidad de investigaciones sobre el impacto que genera el incumplimiento de contratos de arrendamiento de inmuebles, en materia de indemnización de perjuicios¹

Alfonso Hernández Tous² 
Universidad de Cartagena-Colombia



Para citaciones: Hernández Tous, A. (2023). La necesidad de investigaciones sobre el impacto que genera el incumplimiento de contratos de arrendamiento de inmuebles, en materia de indemnización de perjuicios. *Revista Jurídica*, 20, 43-47.

Editor: Tatiana Díaz Ricardo. Universidad de Cartagena-Colombia.

Copyright: © 2023. Hernández Tous, A. Este es un ensayo de acceso abierto, distribuido bajo los términos de la licencia [Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivados 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/) la cual permite el uso sin restricciones, distribución y reproducción en cualquier medio, siempre y cuando que el original, el autor y la fuente sean acreditados.



El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en virtud del cual dos partes se obligan recíprocamente, una, denominadora arrendadora, a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra, denominada arrendataria, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.³

De la celebración de este contrato, dependiendo del objeto de este, es decir si es local comercial, vivienda urbana, oficina, bodega o predios rústicos, se derivan obligaciones para ambas partes.

Dentro de las obligaciones que tiene el arrendador, por vía de ilustración, se encuentran las de conceder el uso y goce del bien, entregar el bien, mantenerlo en buen estado, librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien arrendado, acatar el término de duración pactado en el contrato o el legal, respetar el derecho de preferencia del arrendatario en caso de restitución condicionada, respetar la promesa empleada en el desahucio. Por otra parte, dentro de las obligaciones que se derivan para el arrendatario se pueden mencionar, las de pagar un precio por el goce, pagar oportunamente los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes, notificar al arrendador si es perturbado en su goce por un tercero, usar el bien según los términos o el espíritu del contrato, conservar el bien recibido en arriendo, hacer las reparaciones locativas, acatar el término de duración pactado, abstenerse de ceder la posición contractual y subarrendar, a menos que exista autorización expresa, restituir el bien al finalizar el contrato de arrendamiento en el estado que lo recibió.

Cuando una de las partes que interviene en la celebración de un contrato de arrendamiento, sea arrendador o arrendatario, incumple sus prestaciones puede generar perjuicios a la otra, los cuales debe indemnizar. Se trata de una premisa aplicable y que se puede extender al incumplimiento de cualquier figura contractual.

¹ Este artículo constituye un aporte a la línea de investigación que desarrolla el grupo de investigación Derecho privado, procesal y probatorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Cartagena (Colombia) y concretamente pretende señalar la importancia de abordar una investigación que permita definir unos criterios para determinar y cuantificar la indemnización de perjuicios derivados de incumplimientos de contratos de arrendamiento en derecho privado, que sirvan de insumos a los operadores judiciales, apoderados y auxiliares de justicia que les corresponda trabajar este tipo de temas en su quehacer profesional.

² Docente e investigador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Cartagena.

³ Artículo 1973 del Código Civil colombiano.

Al cuantificar dicha indemnización el asunto se mueve en dos extremos: por un lado, en el derecho que tiene el acreedor afectado con el incumplimiento de que le resarzan la plenitud o totalidad de los perjuicios en virtud de la aplicación del principio de reparación integral que impera en el ordenamiento jurídico y, por otro lado, en la limitación consistente en que tal indemnización no puede convertirse en fuente de enriquecimiento.

En la reclamación de este tipo de perjuicios es usual que los demandantes acreedores soliciten ante los administradores de justicia indemnizaciones importantes, pero no siempre les son concedidas, por cuanto en este asunto se presentan dos tipos de problemas: los relativos a la prueba de la existencia del citado perjuicio y los que tienen que ver con la relación de causalidad entre el incumplimiento y el perjuicio. Igualmente es usual que los reclamantes no planteen reclamaciones de perjuicios que soportan por desconocimiento del mecanismo que se debe emplear para ello; por ejemplo, no es frecuente que los arrendadores soliciten perjuicios morales que padecen por la demora del arrendatario en la restitución del inmueble arrendado.

La necesidad de investigar sobre el asunto surge de la observación crítica de una serie de falencias que acontecen en la práctica judicial o arbitral, debido a que los apoderados judiciales, los auxiliares de justicia y los administradores de justicia, incurren, con alguna frecuencia, en errores al plantear y cuantificar indemnizaciones derivadas de incumplimientos de las prestaciones derivadas de contratos de arrendamiento. Una revisión de diversos fallos de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y de laudos arbitrales proferidos al interior de Tribunales de Arbitramento que se han tramitado en el país, muestra esas inexactitudes que se perfilan en diversos aspectos. Pero, además, dicha casuística muestra claramente una serie de errores en que incurren los sujetos que participan tanto en la celebración como en el cumplimiento de dichos contratos de arrendamiento, en sus diversas modalidades: vivienda urbana, locales comerciales, oficinas y demás, los cuales ameritan corrección. Para ilustrar lo dicho destacaremos el contenido de dos laudos arbitrales en los términos siguientes.

El arrendatario de locales comerciales incurre en incumplimientos consistentes en realizar mejoras al inmueble no autorizadas en el contrato y por ello es condenado a pagar indemnización de perjuicios⁴. Esta conducta puede tener diversas causas: no consultar el texto contractual, al suscribir el contrato no le dio importancia a la cláusula sobre mejoras, a sabiendas de la prohibición realizó las mejoras porque consideró intrascendente las consecuencias de dicha conducta, no solicitó una asesoría jurídica en la materia, entre otras.

También el arrendatario de locales comerciales suele incurrir en equivocaciones al no haber usado el inmueble según los términos pactados en el contrato o por haber subarrendado totalmente el local a una empresa con

⁴ COLOMBIA, CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. (2, diciembre, 2019) Árbitros Carlos Angarita Angarita y otros; Disponible en <https://www.legis.com.co/laudos-arbitrales-xperta/p>

objeto social diferente, lo cual le ha acarreado una condena dentro de un proceso.⁵ Las razones para desplegar ese tipo de comportamientos por parte del arrendatario, pueden ser diversas como en el caso anterior, pero en este caso vale la pena destacar, además, algunos errores, no provenientes de la conducta inapropiada del arrendatario, sino del propio juzgador al momento de resolver la controversia, tal como se examina a continuación.

En efecto, en el laudo citado los árbitros decidieron declarar el incumplimiento del arrendatario, pero al momento de cuantificar la indemnización solo tasaron perjuicios por el equivalente al 10% de los perjuicios probados en el proceso, con el argumento de que la parte demandante, como agencia inmobiliaria, solo tenía derecho a ese 10% que es el importe de la comisión pactada en el contrato de administración celebrado con el propietario del inmueble. Estimamos que tal decisión es errónea porque la parte demandante tenía derecho al 100% de la indemnización por ser la arrendadora, es decir, parte del contrato de arrendamiento incumplido; otra cosa es el manejo del valor de esa condena en las relaciones internas entre la inmobiliaria arrendadora y el propietario del inmueble, asunto que no se estaba discutiendo en este proceso. Lo anterior amerita un mayor conocimiento de ese tipo de relaciones que vinculan a las empresas inmobiliarias con sus respectivos propietarios, como el tipo de contrato utilizado y sus repercusiones para el caso en mención.

Además de lo anterior, se incurrió en otros errores, porque: en el citado laudo hubo poco análisis del tema de los perjuicios y su indemnización, pues se limitó a aceptar las cifras expresadas en un dictamen pericial, sin hacer una adecuada valoración de su contenido; negó los perjuicios inmateriales pedidos por la parte convocante, sin expresar las razones de esa negativa y finalmente hubo una condena por daño emergente que no corresponde a ese concepto, sino a lucro cesante, error en que también incurrió la prueba pericial.

Lo anterior exige que quienes intervienen en los conflictos de este tipo, trabajen correctamente el asunto desde sus respectivas competencias: el demandante, tratase de arrendador o arrendatario, que reclama la indemnización debe probar adecuadamente tanto la existencia como la cuantía de ésta; el demandado, en el mismo escenario, deberá proponer apropiadamente las defensas que tenga en su favor para que esa indemnización corresponda al perjuicio realmente sufrido por el actor; el juez deberá ser proactivo en la actuación que despliega dentro del proceso judicial respectivo, tomando en consideración tanto lo esbozado por el demandante como por el demandado.

Con fundamento en lo antedicho se cuestiona qué lineamientos deben tener en cuenta los partícipes en los procesos judiciales en los cuales se reclama y cuantifica la indemnización de perjuicios por concepto de perjuicios derivados de incumplimientos de negocios jurídicos de arrendamiento en derecho privado colombiano, en otras palabras, ¿Qué parámetros sustanciales y

⁵ COLOMBIA, CÁMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. (12, marzo, 2010) Árbitros Arnaldo Mendoza Torres y otros; Disponible en <https://www.legis.com.co/laudos-arbitrales-xperta/p>

procesales se deben tener en cuenta por los partícipes de los procesos judiciales para determinar y cuantificar la indemnización de perjuicios ante incumplimientos de contratos de arrendamiento en derecho privado colombiano?.

La necesidad de investigar sobre este tema tiene su justificación también porque la indemnización de perjuicios derivada de incumplimientos en contratos de arrendamiento en derecho privado ha tenido poco desarrollo y articulación jurídica en el sistema jurídico colombiano; no existe material doctrinario ni jurisprudencial que plantee el tema de forma organizada y sistemática.

En Colombia, apremia que el derecho civil tenga estructurados los lineamientos generales para determinar y cuantificar la existencia de indemnizaciones por perjuicios causados, tanto por el arrendador como por el arrendatario, debido a incumplimientos de sus obligaciones contractuales. Esto con el fin, por un lado, de lograr certeza en su manejo por parte de los operadores judiciales, al momento de dirigir los procesos judiciales e imponer condenas en perjuicios, y por otro, para que sirvan de insumo a los abogados al estructurar sus reclamaciones, así como a los auxiliares de justicia para efectuar sus dictámenes periciales en el ámbito de los daños derivados en la materia.

Las circunstancias específicas por las que atraviesa el país obligan a dar un tratamiento coherente y sistemático al tema de la existencia y cuantificación de estas indemnizaciones. Existen diferentes tipos de instituciones en el campo del derecho privado y procesal civil que ameritan un conocimiento pormenorizado sobre los elementos básicos que se necesitan para determinarla y cuantificarla adecuadamente.

Un primer aspecto tiene que ver con el requerimiento imperante en el campo del derecho privado de la obligación de estimar de manera fundada, bajo juramento, los perjuicios que se reclaman por la vía judicial o arbitral, discriminando cada uno de sus conceptos (artículo 206 del Código General del Proceso); ello impone a los apoderados ser objetivos, sensatos y prudentes a la hora de reclamar perjuicios, pues el exceso puede aparejar consecuencias sancionatorias de carácter patrimonial.

Un segundo asunto se refiere a la onerosidad propia de la justicia arbitral, en la cual se ventilan, básicamente, controversias contractuales derivadas de contratos de arrendamiento que, como tales, exigen de las partes una profunda razonabilidad y ponderación a la hora de reclamar perjuicios en sus diferentes modalidades, pues de ello dependen los costos del arbitraje y obviamente el éxito de las pretensiones planteadas. Y un tercer aspecto tiene que ver con la consagración en el Código General del Proceso del denominado dictamen pericial de parte, que obliga a los sujetos procesales a contratar la elaboración de este y aportarlo en la etapa procesal oportuna, lo que exige que los trabajos periciales que tengan como objeto cuantificar perjuicios contractuales de este tipo sean lo más idóneo posible.

Actualmente, no existen en la doctrina colombiana trabajos profundos sobre los alcances de la indemnización de perjuicios derivados de incumplimientos en los contratos de arrendamiento que puedan servir de orientación a todas las personas que intervienen en este tipo de conflictos.

El contrato de arrendamiento se examina por la doctrina básicamente de dos maneras aisladas, es decir, completamente desconectadas: por un lado, desde la perspectiva sustancial, se estudia el contrato desde el punto de vista estático, como una estructura que deriva unas obligaciones y derechos, y por otro lado, desde el punto de vista procesal, se estudian los diferentes tipos de acciones judiciales que se utilizan por el contratante cumplido para reclamar situaciones de incumplimiento del otro. En ninguno de los dos escenarios se detiene la doctrina a examinar con detalle cómo se determina y cuantifica la indemnización que se debe reclamar ante estos incumplimientos.

El adecuado conocimiento y manejo del tema propuesto, sin lugar a duda, redundará en beneficio de la justa y equitativa resolución de controversias relacionadas con la determinación y cuantificación de la indemnización de perjuicios derivada de incumplimientos en contratos de arrendamiento en derecho privado y además traduce un mensaje a los sujetos de la relación contractual (arrendadores y arrendatarios) de cómo deben comportarse en el contexto de esa relación contractual, tanto en la etapa preparatoria del contrato, su celebración, ejecución e inclusive su terminación.