



RV: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA RAD 2023-00280-01

Desde Secretaría Sala Civil Tribunal Superior - Santander - Bucaramanga <seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Fecha Mar 04/03/2025 8:22

Para Despacho 02 Sala Civil Familia Tribunal Superior - Santander - Bucaramanga <des02scftsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC Maria Fernanda Poveda Rodriguez <mpovedar@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Leydi Carolina Aldana Perez <laldanap@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivo adjunto (2 MB)

3. SUSTENTACION RECURSO DE APELACION SENTENCIA 1ER INSTANCIA.pdf;

RAD INT. 108/2025

SERAFIN AGREDO
CITADOR

De: eleazar soto contreras <eleazarst@hotmail.com>

Enviado: martes, 4 de marzo de 2025 8:10

Para: Secretaría Sala Civil Tribunal Superior - Santander - Bucaramanga <seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: joselustolozar@hotmail.com <joselustolozar@hotmail.com>

Asunto: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA RAD 2023-00280-01

Señores:

SECRETARÍA DE LA SALA CIVIL - FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA

seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Asunto: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

DEMANDANTE: JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA – LINA MARIA CABALLERO GOMEZ

joselustolozar@hotmail.com

DEMANDADO: CLAUDIA MARIA TORO GARCIA – INVERSIONES BOHORQUEZ Y CIA S.C.S

RADICADO: 2023-00280-01

ELEAZAR SOTO CONTRERAS, identificado con cedula de ciudadanía número 91.349.962; portador de la T.P. No. 221838 del Consejo Superior de la Judicatura; en calidad de apoderado de las demandadas, CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA y la sociedad INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA. S.C.S. me permito presentar SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA dictada dentro del proceso de la referencia

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

Señores:

SECRETARÍA DE LA SALA CIVIL - FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA

seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Asunto: **SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

DEMANDANTE: JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA – LINA MARIA CABALLERO GOMEZ

joselulistolozar@hotmail.com

DEMANDADO: CLAUDIA MARIA TORO GARCIA – INVERSIONES BOHORQUEZ Y CIA S.C.S

RADICADO: 2023-00280-01

ELEAZAR SOTO CONTRERAS, identificado con cedula de ciudadanía número 91.349.962; portador de la T.P. No. 221838 del Consejo Superior de la Judicatura; en calidad de apoderado de las demandadas, CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA y la sociedad INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA. S.C.S. me permito presentar SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA dictada dentro del proceso de la referencia en los siguientes términos:

PRIMERO: manifiesta el honorable despacho que se trata de un contrato de arrendamiento comercial y no de vivienda urbana, tal cual presento la oposición está presente defensa.

Teniendo como fuente para tomar esa decisión lo siguiente:

"excepciones PF 35 del expediente se aportaron documentos concernientes a una actuación policiva adelantada el año 2010 por la demolición de la vivienda de 2 pisos que existió en el inmueble objeto de esta contienda, a los referidos documentos se les asigna credibilidad, en tanto no fueron controvertidos, a lo cual ha de sumarse que según lo expresaron los testigos Juan Carlos Arrieta, Gerardo Rojas Ariza, Milton Martínez Fuentes, Mérida Mejía país y Álvaro Bautista, para el año 2009, momento en el cual Julian, Mauricio y Manrique.

Empezó su vínculo material con el inmueble, ya no existía casa alguna y el inmueble consistía en un simple lote con algunas adecuaciones para parqueadero y una pequeña cafetería.

sobra agregar además que según lo expresó el testigo Uverney Lopera, Zapata Zapata, para cuando él empezó a venir a Bucaramanga a personarse del inmueble en representación de sus propietarios y en el año 2019 o 2020 ya no existía vivienda alguna, sino un lote en el que funcionaba un parqueadero y una cafetería.

Lo expresado por los testigos es concordante con los documentos de la investigación policial adelantada por la demolición de la vivienda, razón por la cual en este específico ítem se le confiere peso probatorio.

Lo anterior significa que se descarta la tesis de la parte demandada según la cual el arrendamiento fue de vivienda urbana"

Lo anterior **NO ES CIERTO**. Por lo que la A-QUO se apartó lejanamente de lo ordenado en el artículo, Artículo 280, del CGP que reza:

"(...) Contenido de la sentencia, La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.
eleazarst@hotmail.com

conclusiones, exponiéndolas con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella”.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, el señor juez toma como prueba inobjetable el PDF35 del expediente, el cual hace referencia a la resolución numero 0237 del 12 de mayo de 2015 de la secretaria del interior inspección de control urbano y ornato del Municipio de Bucaramanga. que manifiesta lo siguiente:

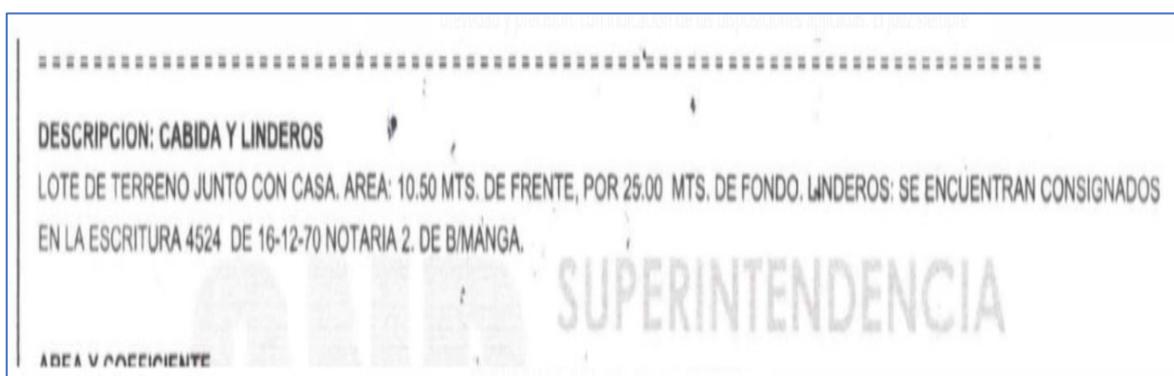
I. ANTECEDENTES

1. Mediante el GDT 6044 de 08 de noviembre de 2010, la Oficina Asesora de Planeación Municipal remite a este Despacho el informe técnico contenido del concepto técnico No. 450 de fecha 08 de noviembre de 2010, realizada visita técnica al predio ubicado en la carrera 35 A No. 46- 103 barrio Cabecera del Llano de ésta ciudad, donde se pudo constatar lo siguiente: “Se **observó la demolición de una vivienda de dos pisos con un área demolida de 211.36 metros²**. También se observó un local comercial con baño, con unas dimensiones y unas áreas de 12.00 mt x 4.00 mt = 48 m² y 1.70 m x 1.60 m = 2.72 m² respectivamente. El área total del predio es de 262,00 m² con unas dimensiones de 10.40 m x 25,20 m. esta demolición no cuenta con la licencia expedida por la curaduría urbana para su ejecución.”

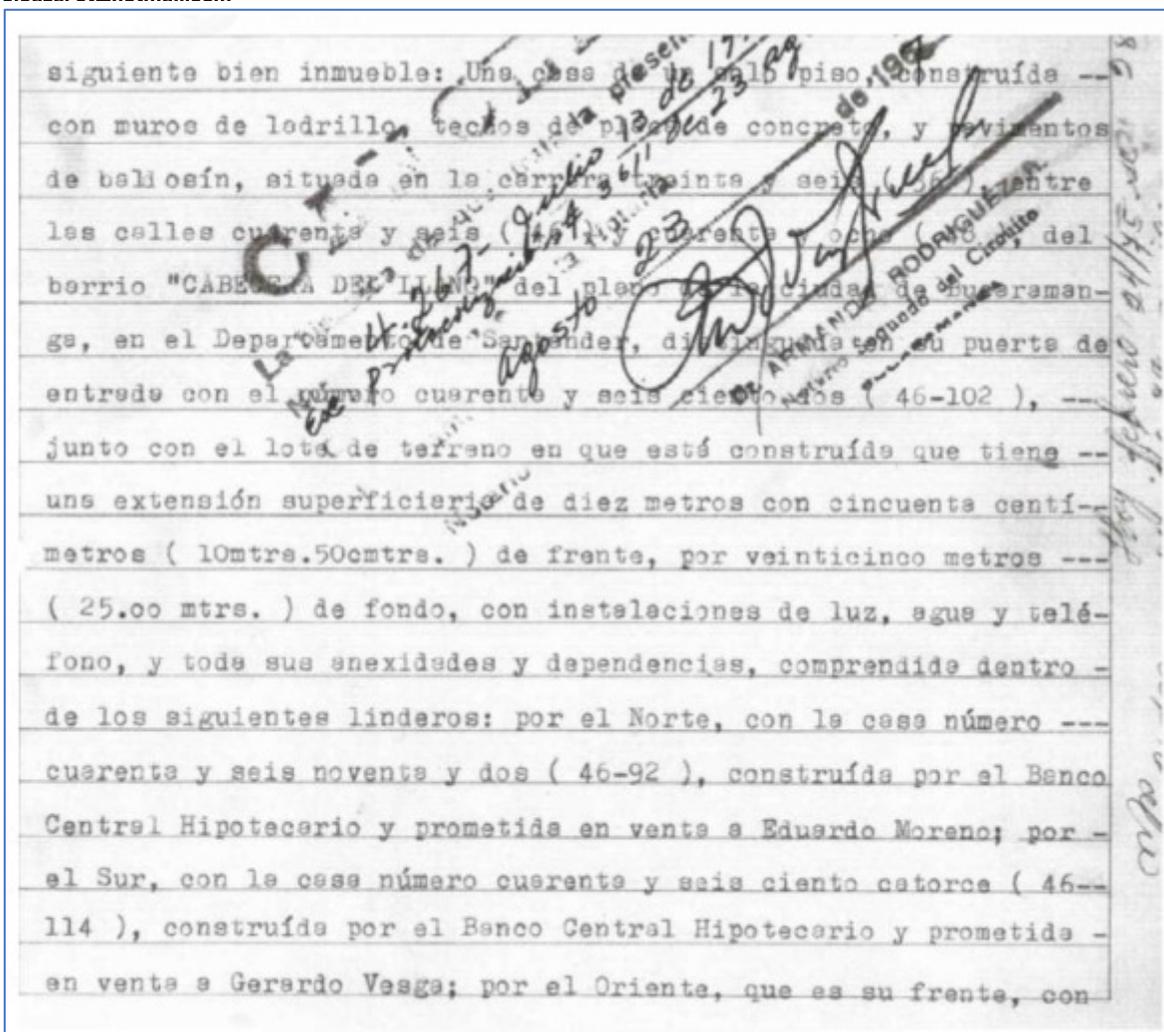
Pues según el señor juez esta es plena prueba de que lo se que se le arrendo al señor ALCIBIADES NNIÑO MONTOYA, era las adecuaciones para un parqueadero y una cafetería y que no existía ninguna casa. (manifestación literal del fallo)

La interpretación del señor juez es absolutamente errada, pues nótese que el referido documento. Primero, HABLA DE UNOS HECHOS OCURRIDOS EN EL AÑO 2010, siendo que el mismo demandante declara y se le reconoce por el juzgado que el contrato de arrendamiento es del 2009.

Entonces tenemos que, para el año 2009 tal y como lo demuestra el folio de matrícula inmobiliaria numero 300-48748 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, aportado por el mismo demandante, que pertenece al inmueble objeto del presente proceso se tiene que consignar la siguiente descripción del inmueble:



En igual sentido, se tiene que la escritura pública numero 4524 del 16-12-1970 de la notaria segunda de Bucaramanga se describe lo siguiente:



El cual describe una casa de 262,5 metros cuadrados terreno en el cual se encontraba una casa con todas las descripciones de la escritura referida.

El error del señor juez, esta en no haber apreciado en debida forma las únicas pruebas que no pueden ser controvertibles en el proceso y que están revestidas de autenticidad. Como lo son la escritura pública y el folio de matrícula inmobiliaria ya referidos.

Y es que el señor juez le reconoció un contrato de arrendamiento del año 2009 para lo cual no hay discusión, ni existe prueba de que en el lugar objeto del presente proceso NO EXISTIERA LA CASA REFERIDA Y DESCRITA tanto en el folio de matrícula como en la escritura publica

Y es que la anterior manifestación se hace con todo el material probatorio obrante y con plena certeza. Pues nótese que la prueba que toma el juez como lo es el PDF 35, en lo cual lo que se aporta es el acta de la inspección de policía, habla de que en el año 2010 se demolió la casa, pero nótese que no manifiesta que persona la demolió y es que causa sorpresa que el juez no se hubiera percatado QUE SEGÚN ÉL PARA EL AÑO 2010 EL INMUEBLE YA ESTABA ARRENDADO al señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA. Por lo que quien demolió el inmueble fue el señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA y no las propietarias del inmueble.

Y es que desconoció el señor juez la declaración de parte de la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA siendo que el juez le pregunto:

"¿Buena, le pregunto lo siguiente, usted dice que lo que sea arrendó fue una casa, sin embargo acá han narrado varias personas que para el momento en que se celebró ese contrato, en realidad la casa ya no existía, que esa casa ya había sido derrumbada y que lo que había era un lote que sabía usted al respecto.?"

A lo cual la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA respondió:

"No, yo me sorprenda porque para fecha de pandemia, Eh, una persona.

El juvenil operan, que era concejal de Caldas.

¿Paquito me dice, voy para Bucaramanga y le dije, yo mira, pasa por allá, a ver cómo está todo, pues me hizo el favor, yo casi no, no salgo de Medellín, Eh?

Va y me dicen.

Pues obviamente que que no encontró la casa que le preocupa porque allá hay, es es eso, estaba el día, entonces, ahí sí nos preocupamos, no hay una casa antigua, obviamente no puedo decirle el Estado porque pues nosotros no, no estábamos allí, pero es una casa antigua, de unos parques, de un parqueadero como triple.

Entonces, ahí se podía colocar, por ejemplo, algún algún, alguna parte comercial o guardar 3 carros.

¿Entonces, EH?

¿Esas son las casas, pues de ese sector, o eran las casas de ese sector?

Nosotros sí nos quedamos fuera.

Abismados con que ya no teníamos una casa, sino según dicen en esto que leo yo, un parqueadero".

Ahora bien, la misma pregunta se la hizo a UVERNEY LOPERA ZAPATA de la siguiente manera:

"¿Bien el señor Julián Mauricio dice que en el inmueble hizo algunas mejoras, algunos arreglos, algunas transformaciones, y él aduce que para ello obtuvo autorización de los propietarios del inmueble que él se comunicaba en Medellín con algunas personas, incluso creo que mencionó a un señor Hartley, usted en primer lugar, sabe si el señor Julián Mauricio hizo mejoras en el inmueble?"

A lo que el señor UVERNEY LOPERA ZAPATA contestó:

"El doctor hicimos nuevamente, le reitero cuando vi mi primer versión, cuando yo llego yo llego a Bucaramanga, de de hecho yo llego a esa una casa, yo iba.

Era una casa vieja, un lote viejo, pues cierto, hablar de mejoras, no allá.

Básicamente hay 2, habían 2 muros de mampostería con un techo.

¿Pues sencillo, una ramada atrás y recuerde que ahorita les manifesté que una de mis preocupaciones fue que parte de los muros colindantes en el costado izquierdo estaban muy mal demolidos y también me preocupaba de pronto algún tema de una demanda, algún tema de algún tema?

Pues, riesgos.

Pero hablar, no una reja, pues casi caída.

Básicamente un parqueadero.

Haya abierto una ramada y una cafetería.

Le pongo ya, eso tenía.

Eso es una era, una de las habitaciones, presumo yo de la de la habitación de la vivienda vieja".

En contraprestación a lo anterior el señor juez pregunta al demandante JULIÁN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA

"Se asevera también que usted no hizo ninguna mejora ni se le autorizó para ello, que de hecho para Julio de 2021 el inmueble amenazaba ruina, se encontraba en pésimo estado y estaba abandonado.

¿Qué tiene que decir al respecto?"

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.
eleazarst@hotmail.com

A lo que contesta el señor JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA – demandante – lo siguiente:

" Yo estuve haciéndome presente en unas diligencias de Ornato, en la inspección es en las oficinas de Bucaramanga.

Mhm porque habían cómo eran paredes de no eran mediaciones y eran paredes que pegaban una casa con la otra y al tumbarla, Eh.

Las paredes quedaron lógicamente al aire libre.

Ah, YY eso produjo humedad en la casa de de los vecinos.

¿Entonces, desde un comienzo yo tuve que impermeabilizar las paredes, la base de la casa en en el total largo, en el sentido Eh sur de la casa EH?

Que colindaba con la vecina.

Yo tuve que hacer la primero.

Hora fue esa.

Impermeabilizarla a ella la pared porque me aducía que las humedades le estaban dañando tanto la pintura como los muebles.

Luego todas estas cosas.

Yo llamaba AAA una oficina o llamábamos a una oficina en Medellín y allá siempre se les dijo que se iban a hacer las obras.

Después se hicieron unos arreglos que fue el ampliar la el techo del parqueadero, después el arreglo del local comercial.

Y pero siempre estuvo.

Ha avisado.

Absolutamente todo"

Las anteriores declaraciones de parte fueron desconocidas por el juez, pues nótese como los testigos de la parte demudada y la misma señora Claudia DESCONOCÍAN que para el año 2010 el inmueble se había demolido pues nótese que la declaración de todos es que lo que se le arrendo a ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA era una vivienda junto con un parqueadero para tres carros.

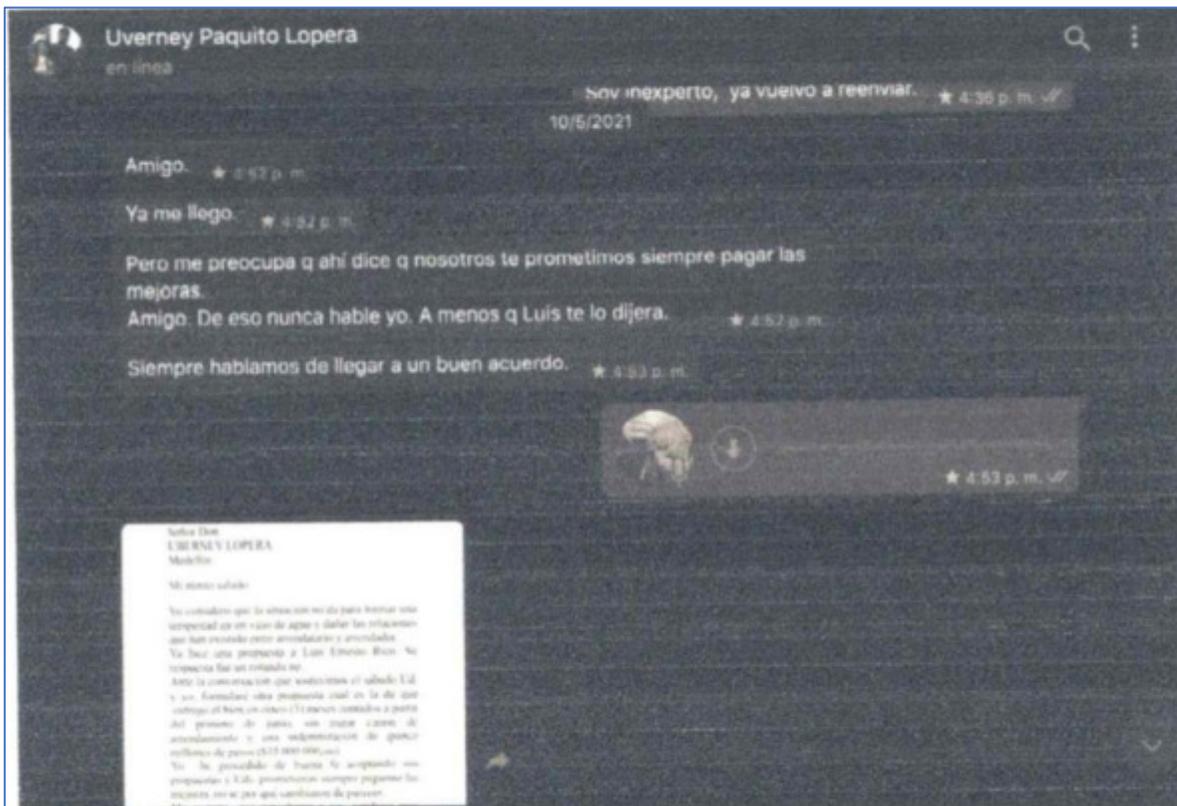
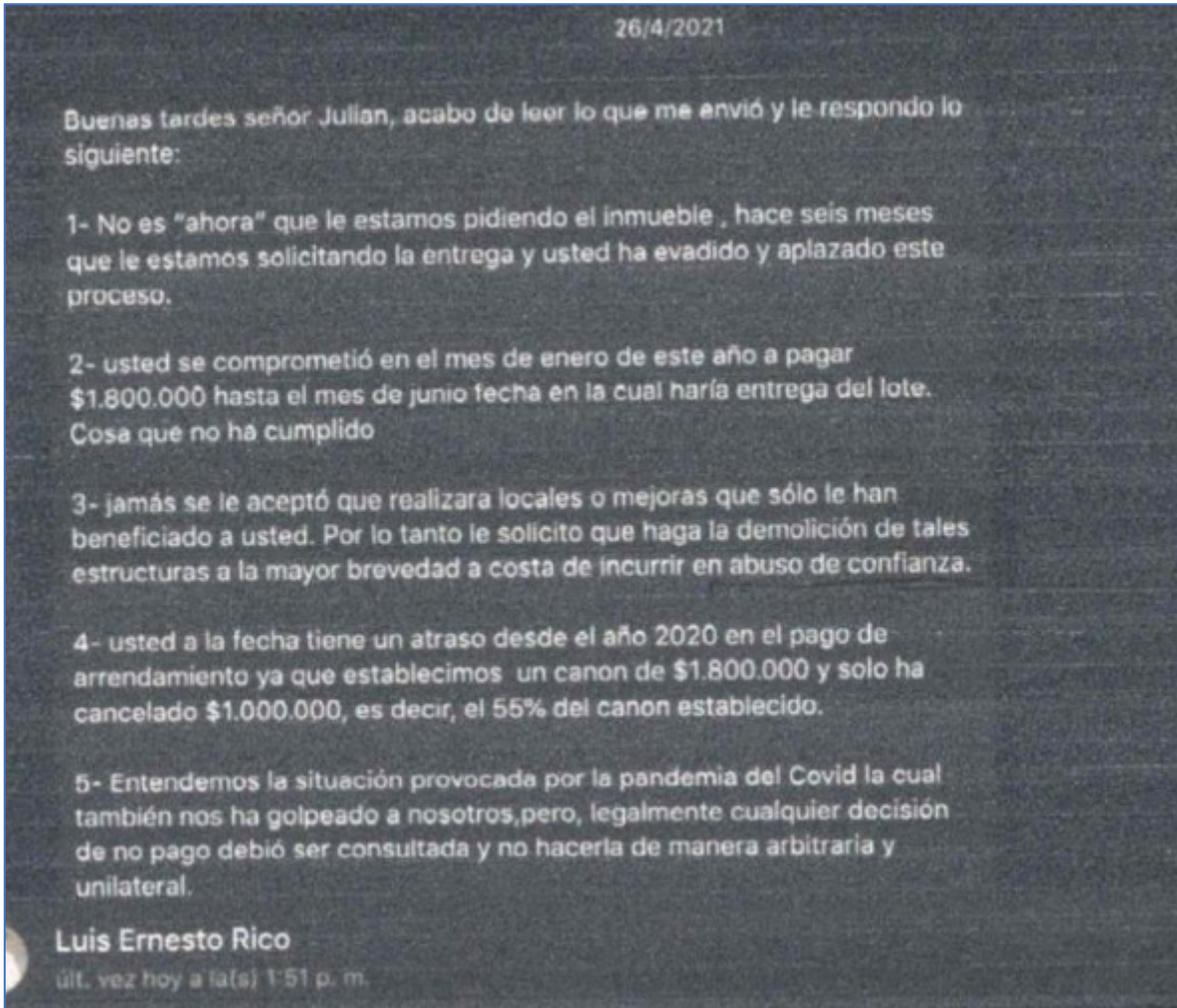
El demandante para la fecha del año 2010 fue quien demolió la casa de mala fe, para convertirla en un local y parqueadero, llevando al detrimento los bienes de mis poderdantes. y es que nótese que la misma declaración del demandante, reconoce que es quien asistió a las diligencias de ornato a lo cual el señor juez le debió de haber causado duda, de por qué él quien para la fecha no era el arrendatario, ni se conocía de su existencia, era quien había asistido a esas diligencias

Y es que el documento que aporta el demandante como prueba y que el juez acepta y rotula como PDF 35 es del año 2015 pero narra hechos del 2010 así las cosas durante 5 años el demandante junto con el señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA demolieron y construyeron unas mejoras precarias para utilizarlo como parqueadero, sin el conocimiento de las propietarias. Quedo plenamente probado que el señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA no informo, pues, nótese que de su misma declaración, él manifestó que no se comunicaba con los propietarios para pedirles permiso, ocultando de mala fe la realidad de la situación y por el contrario quedo probado y declarado por el juez que el señor JULIÁN MANRIQUE TARAZONA no podía haberse comunicado con las propietarias pues no ostentaba la calidad de arrendatario

Por lo anterior, no debía el juez haber declarado un contrato de arrendamiento de local comercial, pues se equivoca el juez al darle validez y haber configurado que las obras que hizo el demandante hubiesen sido aprobadas y aceptadas por las propietarias y que de paso estas hubieran aprobado que el cambio de uso del inmueble hubiese sido comercial.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.
eleazarst@hotmail.com

Y es que el juez desconoció los chats aportados por el mismo demandante, donde efectivamente se denota y deja claro que nunca se le arrendo un inmueble de carácter comercial pues la propuesta que se le hizo es que tenía que demoler y entregar el inmueble, pues no estaba autorizado para que lo explotara comercialmente. Estos chats fueron totalmente desconocidos por el juez y no se les dio el valor probatorio ni tampoco fueron tachados de falsos ni se objetaron por el demandante quien fue el que los aporto.



ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

Por todo lo anterior yerra el A-Quo, al reconocer un supuesto contrato de arrendamiento comercial, como uno de los elementos esenciales del contrato. Siendo que pasa por alto que uno de los elementos esenciales del contrato, que es la VOLUNTAD.

Y es que tratándose de contratos de carácter comercial, se debe aplicar el artículo 4 del código de comercio que establece:

"C. Co. Art. 4o. Preferencia de las estipulaciones contractuales. Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles".

Siendo que el artículo 518 del código de comercio, esa voluntad de celebrar un contrato de carácter comercial debe establecerse sobre las características que precisamente el arrendador debe presentar el objeto, es decir el inmueble con características propias de un inmueble que se preste para que sea explotado económicamente y en el ámbito comercial. El juez descoció a destajo que lo que se le indico al señor JULIÁN MANRIQUE en calidad de demandante, no era que se le arrendaba UN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS COMERCIALES, sino que se le permitía por un término de seis (6) meses seguir ocupando el inmueble y desocuparlo, y como los mismos chats lo mencionan, retirar si fuera necesario las cosas que tuviera allí.

De lo anterior, también se colige que desconoce el juez, que se dejó claro que por parte de los testigos de la señora CLAUDIA MARÍA TORO que al demandante se le requirió una vez se conoció de él, para que desocupara el inmueble, pues el mismo iba a ser objeto de venta, demolición y de construcción, situación que quedo plenamente probado con el aporte de la licencia de construcción y las fotografías que prueba que hoy existe un local comercial con características muy diferente a las del proceso. Con lo anterior se deja claro que el juez debió darle aplicación al artículo 1996 que continuación se transcribe

"ARTICULO 1996. <OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO>. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo".

Y es que no tenía por qué el señor juez haber reconocido el uso comercial del inmueble cuando, como ya se explicó, no media, ni hay prueba de la voluntad del propietario del inmueble, de que este hiciera uso de este en esas condiciones. Por lo tanto, debió haberle dado aplicación al artículo 1996 ya esbozado, pues al señor JULIÁN MANRIQUE lo que se le dio fue un término perentorio para que desocupara el inmueble.

Siendo que nunca se le manifestó, ni tampoco se le dio a entender siquiera por error que se tratara de un contrato de características comerciales.

Por todo lo anterior, su señoría es que el señor juez de primera instancia no debió haber declarado el contrato de arrendamiento de características comerciales. Pues el demandante no fue capaz de probar la voluntad de ambas partes para que se mencionara este elemento fundante para que se declarara el contrato de características comerciales.

SEGUNDO: manifiesta el señor juez que se encuentran los elementos del contrato de arriendo comercial de la siguiente manera:

"Dicho esto, se verifica la presencia de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de local comercial, tales como la obligación de entregar el goce de un local comercial por un lado, y la de pagar un precio por dicho goce, por el otro.

En cuanto a la validez de este contrato, basta con mencionar que se trata de un negocio eficaz, con la capacidad del consentimiento y el objeto, y la causa lícita no fueron controvertidos.

Se encuentra entonces probado el primer presupuesto de la responsabilidad civil contractual, esto es, la existencia de un contrato válido".

De lo anterior manifiesta el señor juez que se probaron los siguientes elementos:

1. *Primero: la obligación de entregar el goce de un local comercial*
2. *Segundo; pagar un precio por dicho goce*
3. *Tercera; que el contrato fue válido por tratarse de un negocio eficaz*
4. *Que se contó con la capacidad y el consentimiento*
5. *Que se probó el objeto*
6. *La causa lícita*
7. *Y que lo anterior no fue controvertido*

LO ANTERIOR, NO ES CIERTO.

Pues fueron controvertidos y objeto de debate los anteriores elementos dentro del proceso, por lo que el juez no le dio la apreciación y valoración probatoria a los testigos y pruebas aportadas. Así las cosas, tenemos que,

1. Frente al primero, no se va a recalcar nuevamente este elemento ya que fue tratado en el primer punto de esta apelación dejando claro que nunca se trató de un arrendamiento de local comercial, situación que fue atacada en todo momento y no como lo dice el juez que nunca fue controvertida
2. Ahora bien, frente al segundo: *pagar un precio por dicho goce* - nótese que esto también fue controvertido en varias ocasiones, pues a pesar de que se estipuló en la presente sentencia que el valor del canon fue de un millón de pesos, en realidad los chats y manifestaciones de Uberney Lopera Zapata y LUIS HERNESTO RICO es que el canon de arrendamiento era de \$1.800.000.

Nótese que de la declaración de Uberney Lopera Zapata, manifiesta que el demandante propuso subir el arriendo de \$1.800.000 a Dos millones de pesos, siendo que esto fue propuesta del mismo demandante y no de mis poderdantes, y tampoco cancelo ese canon de arrendamiento pues tal y como se prueba de las tirillas de pago pese a que el señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA, NO VUELVE a aparecer, las consignaciones siguen figurando a nombre de él.

Lo que da a entender que entre el demandante MANRIQUE y el señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA existió un entramado para que el primero de ellos se presentara para *-poner la cara-* mientras que el segundo prestaba la titularidad pagando el arriendo. Con lo cual lo que pretendían era efectivamente establecer una estrategia por medio de la cual poder llegar a tener un resarcimiento de las características que el día de hoy el señor juez les concede

Y es que no debe dejar de causar curiosidad el hecho de que el juez manifiesta que el señor MANRIQUE tenía la calidad de arrendatario hasta el año 2021 y que del 2020 hacia atrás era ALCIBÍADES NIÑO pues las colillas

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

de pago aportadas al proceso prueban la calidad de arrendatario desconociendo el juez que para el 2021 ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA siguió cancelando el canon de arrendamiento.

Por lo que se recalca que no es cierto lo manifestado por el juez en cuanto a que no fue objeto de controversia el canon de arrendamiento.

3. Tercero; que el contrato fue valido por tratarse de un negocio eficaz:
 NO ES CIERTO. Y es que el juez nuevamente le da validez a un contrato de carácter comercial, sin que se tenga en cuenta los presupuestos de la voluntad,

Nunca quedo probada la voluntad expresa y materialmente exigible de la persona jurídica INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO en el presente proceso, desde ya se manifiesta al A-QUEM que no es cierto lo que manifiesta el juez, que la señora CLAUDIA MARÍA TORO reconoció haber representado a INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO y a ella dentro de un contrato de características comerciales

Para lo anterior solo basta tener en cuenta la declaración de parte de la señora CLAUDIA MARÍA TORO, que siempre manifestó que nunca represento a INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO dentro de ningún negocio con la parte demandante, situación corroborada por sus testigos y por las declaraciones del demandante y alguno de sus testigos.

A lo anterior hay que sumarle lo siguiente, la señora CLAUDIA MARÍA TODO GARCÍA cumplió tal y como lo mencionó el señor Uberney Lopera Zapata, con hacerle una oferta al señor JULIÁN MANRIQUE TARAZONA a fin de que en un plazo de seis (6) meses desocupara el inmueble, retirara sus cosas y cancelara un canon de \$ 1.800.000 pesos. LO ANTERIOR QUEDO MATERIALIZADO a través de comunicación telefónica vía chat, tal y como quedo constancia en los chats insertos como prueba por el demandante en el proceso.

Lo anterior, constituye una oferta la cual está regulada desde el punto de vista comercial en el art 845 del código de comercio que reza:

"ARTÍCULO 845. <OFERTA ELEMENTOS ESENCIALES>. La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario."

Siendo que fue una propuesta seria, con un plazo, con unas condiciones y con un valor.

EL SEÑOR MANRIQUE NO MANIFESTÓ, NI TAMPOCO SE PRONUNCIÓ FRENTE A ESTA PROPUESTA por lo cual NUNCA TUVO LA INTENCIÓN DE TENER LA CALIDAD DE ARRENDATARIO. LO ANTERIOR SE AFIRMA POR LAS SIGUIENTES RAZONES

PRIMERO: el señor MANRIQUE nunca firmo ningún contrato de arrendamiento. Habiéndosele propuesto firmar uno.

SEGUNDO: el demandante nunca pago un canon de arrendamiento, siempre los cancelo ALCIBÍADES NIÑO

TERCERO: nunca tuvo la VOLUNTAD de querer aceptar un contrato de arrendamiento. Siendo que el artículo 850 del código de comercio si tenemos en cuenta que las comunicaciones fueron vía telefónica se tiene que

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.
eleazarst@hotmail.com

"ARTÍCULO 850. <PROPUESTA VERBAL>. La propuesta verbal de un negocio entre presentes deberá ser aceptada o rechazada en el acto de oírse. La propuesta hecha por teléfono se asimilará, para los efectos de su aceptación o rechazo, a la propuesta verbal entre presentes".

Pues tal y como se observa en la comunicación que el mismo JULIÁN MAURICIO MANRIQUE entrega al proceso, lo que exige es una continuidad de un contrato de 12 años donde según el fue autorizado entre otras cosas las mejoras por un señor llamado DAVID VALENCIA desconociendo de paso como siempre lo hizo, a ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA

Por lo que en realidad EL DEMANDANTE NUNCA TUVO NI LA VOLUNTAD, NI LA MENOR INTENSIÓN DE OCUPAR LA CALIDAD DE ARRENDATARIO, NI A TÍTULO DE INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA, NI DE LOCAL COMERCIAL

respuesta aviso

1 mensaje

Julián Mauricio Manrique Tarazona <julianmauriciomanriquetarazona@gmail.com>
 Para: "Contabilidad indecap.edu.co" <contabilidad@indecap.edu.co>

10 de junio de 2021, 17:56

ELIANA SUÁREZ

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD INDECAP S.A.S.

He recibido su comunicación de mayo 18 del 2.021 en enviada el 19 siguiente, en donde se me comunica la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento del lote de la carrera 35-A No.46-102 de Bucaramanga, identificado con la matrícula 300-48748. Espero que me comunique las causales de incumplimiento a que hacen referencia sin decir cuáles. Para cerrar el capítulo en los mejores términos le ruego que nos atengamos a la ley, que es clara, precisa y de estricto cumplimiento. Los artículos 518 y 520 del Código de Comercio de Colombia son precisos y claros, a ellos me atengo. Debe haber una causa para no renovar el contrato después de un año de duración y el aviso formal debe darse cuando se trata de locales para uso comercial con SEIS MESES DE ANTICIPACIÓN. Lo cual no ha sucedido. Ustedes saben que llevo doce (12) años largos detentando ese inmueble como arrendatario sin que haya habido motivo alguno de desavenencias, que hice unas mejoras autorizado por el arrendador Señor DAVID VALENCIA quien me entregó el bien en arrendamiento y que tanto la cafetería con parqueadero de mi propiedad que allí funciona, cumple con todos los requisitos de legalización desde hace muchos años. Mis deseos son de que esto se solucione de la mejor manera dejando de un lado las afirmaciones de incumplimiento falaces, a las que hacen referencia y las advertencias de proceder por todas las vías, hasta las más malas para privarme de mis derechos. Atentamente. JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA. CÉDULA 91234877 de Bucaramanga.

4. *Que se contó con la capacidad y el consentimiento*

No es cierto, que se haya contado con capacidad y consentimiento. Yerra el juez, pues en líneas anteriores ya se dejó claro que INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO nunca presto su consentimiento, ni aprobación, a través de su representante legal para aceptar o firmar ninguna clase de contrato

De otro lado el consentimiento y la capacidad de CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA se limita a la propuesta hecha a través de sus representantes al demandante de desocupar el inmueble en un término no mayor a seis (6) meses, pues se requería el mismo para demolición y construcción ya que el inmueble llamaba ruina

Nunca presto su consentimiento para que el demandante ocupara el inmueble a título de arrendamiento de local comercial.

De otra parte, el demandante como ya se dejó claro en líneas anteriores nunca ostento las calidades propias de un arrendatario. Pues nunca cumplió con el pago de un canon de arrendamiento a ningún título pues lo hizo otra persona, este es ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA Identificado con la cedula de ciudadanía numero 91.233.303 incluso tomando como prueba los recibos aportados al proceso como prueba del canon se tiene que el ultimo pago fue el día 28 de junio de 2021.



Por lo anterior, no se tienen un solo pago de arrendamiento a nombre de JULIÁN MAURICIO MANRIQUE identificado con cedula de ciudadanía numero 91.234.877

Por lo anterior, se tiene que la jurisprudencia de nuestros honorables jueces tiene que, para la validez del contrato de arrendamiento de características comerciales, se debe cumplir con lo esbozado en el artículo 898 del código de comercio:

“ARTÍCULO 898. <RATIFICACIÓN EXPRESA E INEXISTENCIA>. La ratificación expresa de las partes dando cumplimiento a las solemnidades pertinentes perfeccionará el acto inexistente en la fecha de tal ratificación, sin perjuicio de terceros de buena fe exenta de culpa.

Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales”.

Siendo que, para la validez del mismo como lo reza el artículo referenciado deben configurar todos los elementos del mismo. Siendo que el señor juez a destajo manifiesta que existen los mismos, sin que llegue al estudio pormenorizado de los mismos.

Del artículo anterior el mismo debe estar sustentado con el artículo 1501 del código civil, que reza:

“ARTÍCULO 1501. <COSAS ESENCIALES, ACCIDENTALES Y DE LA NATURALEZA DE LOS CONTRATOS>. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”.

Siendo que a su vez el artículo 1973 del código civil manifiesta:

“ARTÍCULO 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”.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

Así las cosas, se tiene que, para el presente caso nunca se contó con la voluntad de la señora CLAUDIA MARÍA TORO de arrendar un inmueble de condiciones comerciales.

De otro lado INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO nunca presento, ni se probó que hubiera sido representada en legal forma para la aceptación de un contrato de características comerciales con el demandante.

De otro lado se tiene que el demandante JULIÁN MANRIQUE TARAZONA nunca acepto, ni cumplió con ninguna clase ni de propuesta, ni obligación de carácter contractual, pues nunca pago canon de arrendamiento, no se allano a firmar un contrato de características comerciales y todo el tiempo desconoció a CLAUDIA MARÍA TORO y a sus representantes, pues tal y como quedo inserto en el chat de fecha 10 de junio de 2021 queda claro que el reconoce a DAVID VALENCIA a quien no presenta al proceso y que de las declaraciones de los testigos y de la señora CLAUDIA MARÍA TORO falleció hace muchos años.

respuesta aviso

1 mensaje

Julián Mauricio Manrique Tarazona <julianmauriciomanriquetarazona@gmail.com>
 Para: "Contabilidad indecap.edu.co" <contabilidad@indecap.edu.co>

10 de junio de 2021, 17:56

ELIANA SUÁREZ

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD INDECAP S.A.S.

He recibido su comunicación de mayo 18 del 2.021 en enviada el 19 siguiente, en donde se me comunica la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento del lote de la carrera 35-A No.46-102 de Bucaramanga, identificado con la matrícula 300-48748. Espero que me comunique las causales de incumplimiento a que hacen referencia sin decir cuáles. Para cerrar el capítulo en los mejores términos le ruego que nos atengamos a la ley, que es clara, precisa y de estricto cumplimiento. Los artículos 518 y 520 del Código de Comercio de Colombia son precisos y claros, a ellos me atengo. Debe haber una causa para no renovar el contrato después de un año de duración y el aviso formal debe darse cuando se trata de locales para uso comercial con SEIS MESES DE ANTICIPACIÓN. Lo cual no ha sucedido. Ustedes saben que llevo doce (12) años largos detentando ese inmueble como arrendatario sin que haya habido motivo alguno de desavenencias, que hice unas mejoras autorizado por el arrendador Señor DAVID VALENCIA quien me entregó el bien en arrendamiento y que tanto la cafetería con parqueadero de mi propiedad que allí funciona, cumple con todos los requisitos de legalización desde hace muchos años. Mis deseos son de que esto se solucione de la mejor manera dejando de un lado las afirmaciones de incumplimiento falaces, a las que hacen referencia y las advertencias de proceder por todas las vías, hasta las más malas para privarme de mis derechos. Atentamente. JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA. CÉDULA 91234877 de Bucaramanga.

Por lo anterior, no es cierto que se configuren los elementos del contrato, lo que hay es UNA AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO por lo que no es válida la declaración del juez.

5. Que se probó el objeto

De acuerdo con la siguiente sentencia del Tribunal superior del distrito judicial sala civil familia de Cartagena de Indias Magistrado Sustanciador MARCOS ROMAN GUID FONSECA de radicado 13001310300120190010901.

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO/ EL OBJETO/ Constituye un elemento esencial en el contrato de arrendamiento, que equivale a la cosa o el bien que se compromete entregar el arrendador para el goce del arrendatario a voces del artículo 1973 del Código Civil, amén que, son susceptibles de arrendamiento".

El anterior elemento fue objeto de contradicción y hasta el final nunca se pudo establecer en realidad cual fue el objeto que realmente se arrendaba, no es cierto como lo manifiesta el juez, que el objeto este claro, pues nótese que las declaraciones de parte y testigos de ambas partes, se tiene que mientras la parte demandante afirma que es un local comercial con un terreno que sirve de parqueadero, la parte demandada por el contrario afirma que es una casa de habitación con un pequeño parqueadero que como lo declara la señora CLAUDIA MARÍA TORO tiene un espacio para tres carros.

Y es que la controversia nace y está probada por la misma declaración del demandante que como ya se trató en líneas anteriores manifiesta que para el año 2010 el inmueble fue demolido.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

El juez le pregunta al señor JULIAN MANRIQUE TARAZONA

"Se asevera también que usted no hizo ninguna mejora ni se le autorizó para ello, que de hecho para Julio de 2021 el inmueble amenazaba ruina se encontraba en pésimo estado y estaba abandonado. ¿Qué tiene que decir al respecto?"

A lo que el señor JULIÁN MANRIQUE TARAZONA responde:

"Totalmente falsa, señor juez desde un principio, cuando ellos hicieron la demolición, la hicieron de forma apresurada y rápida y no tuvieron en cuenta muchos de los parámetros y cánones que esto eh necesita. Yo estuve haciéndome presente en unas diligencias de Ornato, en la inspección es en las oficinas de Bucaramanga.

Mhm porque habían cómo eran paredes de no eran meditaciones y eran paredes que pegaban una casa con la otra y al tumbarla, Eh.

Las paredes quedaron lógicamente al aire libre.

Ah, Y eso produjo humedad en la casa de de los vecinos.

¿Entonces, desde un comienzo yo tuve que impermeabilizar las paredes, la base de la casa en en el total largo, en el sentido Eh sur de la casa EH?

Que colindaba con la vecina".

Como ya se explicó en líneas anteriores, no es posible que el señor haya recibido lo que asevera en su declaración. Por los siguientes motivos.

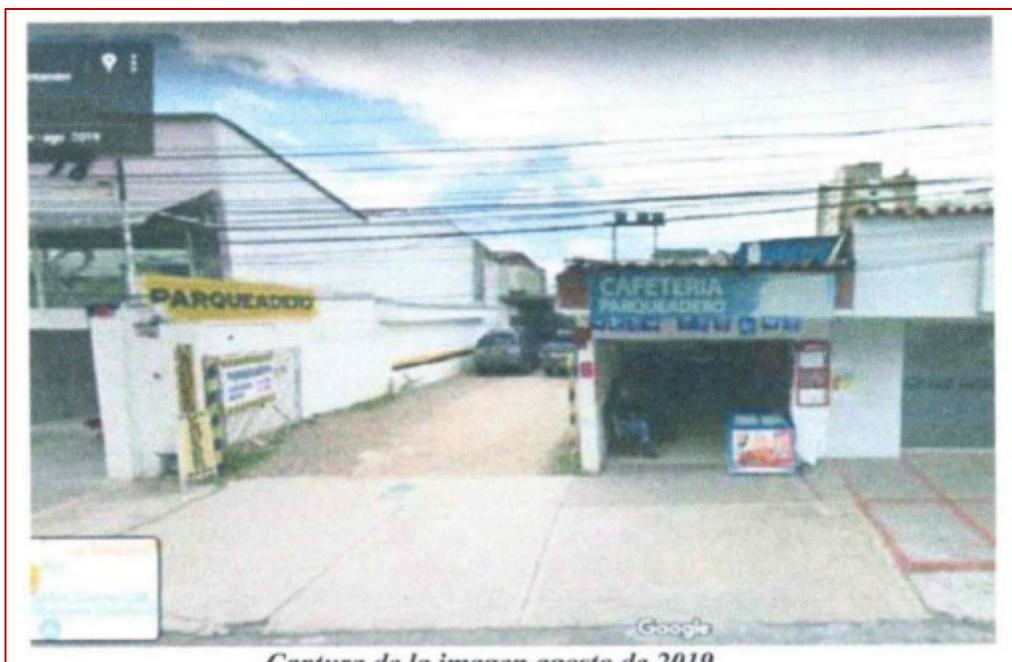
1. Tal como quedo probado ante el honorable despacho para el año 2010 el no era el arrendatario
2. Solo existe un documento que es el que el señor juez denomina PDF35 en el que se hace alusión a un documento de la inspección de policía de Bucaramanga donde no lo mencionan a él por ninguna parte, ni tampoco a mis poderdantes. Pero, donde consta una demolición hecha para el año 2010
3. Teniendo en cuenta lo anterior, sí se probó que el inmueble estaba arrendado para el año 2009 al señor ALCIBIADES NIÑO MONTOYA sin que se tuviera conocimiento de la existencia del señor JULIAN MANRIQUE TARAZONA.

Por lo anterior, se tiene probado que, para el año 2010 el arrendatario era ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA persona que demolió la casa, dejando solo como se menciona en el documento de la inspección de policía de Bucaramanga, lo que aparentemente es un local comercial y un baño.

Llano de ésta ciudad, donde se pudo constatar lo siguiente: "Se observó la demolición de una vivienda de dos pisos con un área demolida de 211.36 metros ². También se observó un local comercial con baño, con unas dimensiones y unas áreas de 12.00 mt x 4.00 mt = 48 m² y 1.70 m x 1.60 m = 2.72 m² respectivamente. El área total del predio es de 262,00 m² con unas dimensiones de 10.40 m x 25,20 m. esta demolición no cuenta con la licencia expedida por la curaduría urbana para su ejecución."

Lo anterior como fin que el inmueble le sirviera como parqueadero, que es lo que para el año 2020 **tomo en el estado que estaba el señor JULIÁN MANRIQUE TARAZONA**. Quien entonces **NO REALIZO NINGUNA MEJORA, NI TAMPOCO NINGUNA CLASE DE ADECUACIÓN**. Pues nótese que como lo decreta el mismo despacho judicial, para el año 2010 fecha en la que consta la demolición y aparece lo que aparentemente es un local comercial, quien hace estas adecuaciones y daños es el señor ALCIBIADES NIÑO MONTOYA.

Como prueba de lo anterior se tiene la fotografía aportada en la portada del avalúo NO.041-2021, anexada como prueba por el mismo demandante al folio 126 de la demanda principal.



En la fotografía anterior se puede observar en lo que quedó convertida la casa, en una habitación con baño para poderla explotar como parqueadero.

Por lo anterior se tiene que, **NUNCA EL OBJETO DEL CONTRATO** fue definido de manera clara, ni tampoco fue un acuerdo de voluntades, entre el señor JULIÁN MANRIQUE TARAZONA en calidad de demandante y mis poderdantes.

Por lo que otro de los elementos esenciales del contrato TAMPOCO, NUNCA SE PROBO.

TERCERO: Manifiesta el A-Quo lo siguiente:

" el Despacho tiene por demostrado que en este caso la recuperación del inmueble por parte de sus propietarios se llevó a cabo por las vías De hecho, es decir, de forma irregular por la fuerza, sin acudir a la administración de Justicia, que era lo exigible para el efecto".

Con lo anterior, lo que pretende el juez es probar un uso de la fuerza. Por parte de mis poderdantes. Desconociendo que la parte demandante, no fue capaz de probar por ningún medio el uso de la fuerza. Y es que el juez utiliza y tiene como fundamento los testigos de la parte demandante, como el señor ALCIBÍADES NIÑO MONTOYA **persona que esta viciada** y de la cual no es creíble su versión, pues nótese que le mintió al despacho judicial, afirmando que no era arrendatario, cuando quedo probado que SÍ ERA EL ARRENDATARIO.

Además de eso, tuvo en cuenta los demás testigos de la parte demandante, sin que los mismo hubiesen probado que existió la fuerza. Siendo que **todos mintieron**, al afirmar que el demandante JULIÁN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA era el arrendatario desde el año 2009. Situación que quedo a destajo descartada por el mismo despacho judicial. Por lo que estos testimonios debieron haber sido analizados con cautela, precisamente porque estuvieron amañados y acordados con una versión que pretendía inducir al error al señor juez. Por lo que son poco creíbles.

De otro lado manifiesta el señor juez, y tiene como prueba contundente la versión del señor JEISON MARÍN TRUJILLO y HAROL ENRIQUE SÁNCHEZ BAUTISTA – de la policía nacional-.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

Siendo que el señor juez manifiesta:

"Y Jason Saavedra Martínez, sino también el agente de policía Jason Marín Trujillo, que en el 5 de julio de 2021 acudió al local ante el llamado de su arrendatario por no haber podido ingresar al mismo".

Las dos declaraciones de los policías quedaron descartadas en el interrogatorio pues en primera medida, HAROL ENRIQUE SÁNCHEZ BAUTISTA frente a las preguntas del despacho manifiesta no tener conocimiento. Y téngase en cuenta que se le pregunta por el juez:

"En la demanda se afirma que en esa dirección funcionaba un parqueadero y una cafetería y que por ser lunes festivo, el día del Sellamiento, pues entonces Eh.

Allá no estaban los empleados, pero en la contestación de la demanda se afirma que eso era un lote que llevaba un buen tiempo abandonado.

Un hacienda memoria Julio de 2021.

¿Usted recuerda si en esa dirección 35 a 46 102 había un parqueadero y cafetería o un lote abandonado en esa dirección?

Solo si lo recuerda".

A lo que HAROL ENRIQUE SÁNCHEZ BAUTISTA responde

"No, señor"

Por otro lado, el apoderado del demandante, le pregunta:

"En la demanda se espera en la contestación de la demanda se ha dicho que dicho inmueble, sobre el cual supuestamente estamos hablando acá y nada ubicado en la carrera 35, era constantemente utilizado para consumir alucinógenos.

Esta situación tenía que estar registrada también en dichas minutas del cai".

Siendo que HAROL ENRIQUE SÁNCHEZ BAUTISTA responde:

"De pronto sí.

En el libro de la minuta que lleva el comandante de guardia, porque usted bien sabe que uno como policía anda en moto, conoce muchos casos, entonces uno deja el Registro verbal para que el compañero allá posterior haga la anotación, porque a nosotros no nos da tiempo".

Por otra parte, el patrullero JEISON MARÍN TRUJILLO al ser interrogado por esta defensa y al preguntarle, si eran los encargados del cuadrante, o si por el contrario los encargados eran los agentes de policía LAGUADO JAIMES HAROL ANDREY y LÓPEZ PEREIRA JEFRY JOHAN. Manifiesta que efectivamente son estos últimos. Y que a ellos es, a quien debieron haber llamado a rendir declaraciones, pues eran los encargados del cuadrante. y no estos dos patrulleros que hicieron llegar al despacho que nada conocen.

Ahora bien, el señor juez desconoció el informe de policía aportado por el mismo demandante que se rotula al folio 88 del expediente primario. Informe de fecha del 19 de agosto de 2021 donde un señor GERARDO ROJAS ARIZA hace una petición, al comandante de policía del CAI DE SAN PÍO -dejando claro que se desconoce quién será esta persona-. Este señor GERARDO ROJAS actúa supuestamente en calidad de arrendatario, tal como quedo consignado en el informe de policía.

Para el día 05/07/2021 no se registra y/o observa algún tipo de anotación de ese caso mencionado, por ende se verificó con las patrullas de turno para la fecha si alguno había conocido el caso, por lo que se pudo evidenciar que la patrulla conformada por la señorita PT SANCHEZ BAUTISTA HAROLD ENRIQUE y el señor PT MARIN TRUJILLO JEISON adscritos al CAI San Pio atendieron el requerimiento policial llegando a la dirección carrera 35ª n 46-102 establecimiento Manrique parqueadero y cafetería donde tomaron contacto con el señor Gerardo Rojas Ariza quien les manifestó que llegó a eso de las 07:00 horas para abrir el negocio, pero observan un tumulto de arena frente a la puerta del establecimiento y unas cadenas amarradas con unos candados lo cual bloquean la apertura de este y según, sabían quién posiblemente había realizado esta acción, por lo cual la patrulla le dio las respectivas indicaciones para que se dirigieran a las autoridades competentes para que interpusiera las acciones legales quede a lugar.

Por lo anterior, cabe una duda que el señor juez no tuvo en cuenta, y es que, en la declaración de parte, del demandante el señor JULIAN MANRIQUE TARAZONA manifiesta que él no se encontraba en la ciudad, pues se encontraba en la ciudad de Barrancabermeja. Versión que es creíble, pues allí es donde vive su compañera permanente LINA MARIA CABALLEERO tal y como lo reconoce en su declaración de parte al identificarse y exponer su domicilio. Y es que queda probado con estas dos declaraciones y con la presencia de un tercero que no llegó al proceso, de que el señor JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA no estaba dándole el uso de arrendatario, ni siquiera de tenedor al inmueble. Pues no se encontraba en la ciudad y no fue capaz de explicar por qué razón.

El juez no tuvo en cuenta lo anterior, y en su fallo tiene al señor JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA como víctima de un supuesto desalojo, sin tener en cuenta que este señor, desde mucho tiempo atrás, abandono el inmueble. Se recalca, que el juez desconoce el informe de policía allegado por el demandante y elaborado por el capitán RICARDO ALFONSO MONTOYA OVIEDO en el que se evidencia que al inmueble ingresan personas de calle a sustraer los elementos del inmueble.

El día 25/07/2021, no se evidencia ninguna anotación en el libro referente a la sustracción de algunos elementos del establecimiento Manrique parqueadero y cafetería, pero verificando con el personal del CAI San Pio, informan que el día 29/07/2021 hay una anotación de un caso donde la patrulla del CAI San Pio aborda a un habitante de vivienda no formal a la altura de la carrera 33 con calle 48 el cual llevaba una bolsa azul y verificando el contenido llevaba comida como yogurt, galletas, enlatados a quien se le pregunta la procedencia de estos elementos manifestando a verlos sacado de un parqueadero por el sector de la carrera 35ª con calle 46, seguidamente procedemos a verificar la información suministrada llegando al lugar indicado donde tomamos contacto con el vigilante Milton Martínez fuentes nos comunica que hay un parqueadero y cafetería que hace varios días no abren y posiblemente sacaron esa mercancía

1DS - OF -0001

Página 1 de 2

Aprobación: 27-03-2017

No es como lo manifiesta el juez que se ingresó a la fuerza, pues nótese que al preguntar a quienes asistieron al proceso, si el portón de ingreso al lote estaba forzado o las puertas se veían forzadas, manifiestan que no. En las mismas fotografías aportadas por el demandante y que rotula con fecha 25-06-2021 se notan los portones en pie y efectivamente hay unas cadenas nuevas y nótese que las mismas fotografías aportadas por el demandante, se observa el estado de ruina y abandono que tenía el inmueble y que no tuvo en cuenta el señor juez.



FOTOGRAFÍAS aportadas por el demandante al folio 126 del cuaderno principal de su demanda.

Nótese que, el demandante no tenía ningún impedimento para poder abrir la puerta de lo que el denomina local comercial, pues es totalmente independiente del portón del parqueadero, que es un portón escueto que debido al abandono en que se encontraba, se podía ingresar con tan solo moverlo, debido a su grave estado de deterioro y abandono.

Luego la pregunta siempre fue. ¿Dónde está la fuerza? Si es que lo que se nota es el abandono en que se encontraba el inmueble por la ausencia del demandante que de manera descuidada en su interrogatorio por mas que quiso inducir al error al despacho, declaro que se encontraba habitando en Barrancabermeja y nótese que quien llama a la policía para hacer entender que allí hay un arrendatario, es un señor de nombre

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

GERARDO ROJAS ARIZA quien no fue llevado al proceso y quien se desconoce porque se presenta como arrendatario, tal como quedo consignado en el informe de policia a folio 88

Y es que el señor juez no le da ningún trato al elemento contundente denominado FUERZA que es aquel elemento capaz de trasgredir por vías de hecho, no solo la voluntad, sino también aquellos elementos físicos que deben ser dañados, destruidos, o despojados para lograr el fin o cometido en un terreno.

En la demanda, ni en fotografías, ni en testimonios, ni en ninguna prueba, quedo acreditada ninguna clase de fuerza, por el contrario, con la ausencia de este elemento lo que si quedo probado incluso con el informe de policia del comandante del CAI, es que cualquier persona podía ingresar de manera libre al inmueble. Nótese las fotografías aportadas por el mismo demandante el alto grado de abandono y de ausencia de mantenimiento o de cuidado en el inmueble, quedando probado como se afirma por parte de esta defensa que el inmueble llamaba ruina, techos por caerse, pisos en tierra, sin ninguna clase de tratamiento y una fachada totalmente deteriorada que tiene muchos años sin que se le haya hecho un tratamiento.

Lo anterior contrasta, efectivamente con la ausencia de una persona que este interesada de manera constante y que cuide el inmueble, pues el mismo se encuentra en uno de los sectores mas prestigiosos de la ciudad como lo es cabecera del llano, a solo una cuadra del centro comercial cuarta etapa, uno de los centros comerciales mas prestigiosos de la ciudad.

Por ninguna parte quedo probada la fuerza. Y es que la fuerza no es simplemente mencionarla o manifestarla en el papel con una declaración, debe estar probada. Y nótese que pese a que se llevaron a los agentes de policia, los mismos manifiestan que no se avizoraron ninguna clase de fuerza en el inmueble.

Por lo que no se esta de acuerdo con lo que manifiesta el señor juez en cuanto que "*queda probado en debida forma las vías de hecho irregular por la fuerza*". PUES EL JUEZ NO EXPLICA EN DONDE QUEDO PROBADA LA FUERZA.

CUARTO: Manifiesta el señor juez que:

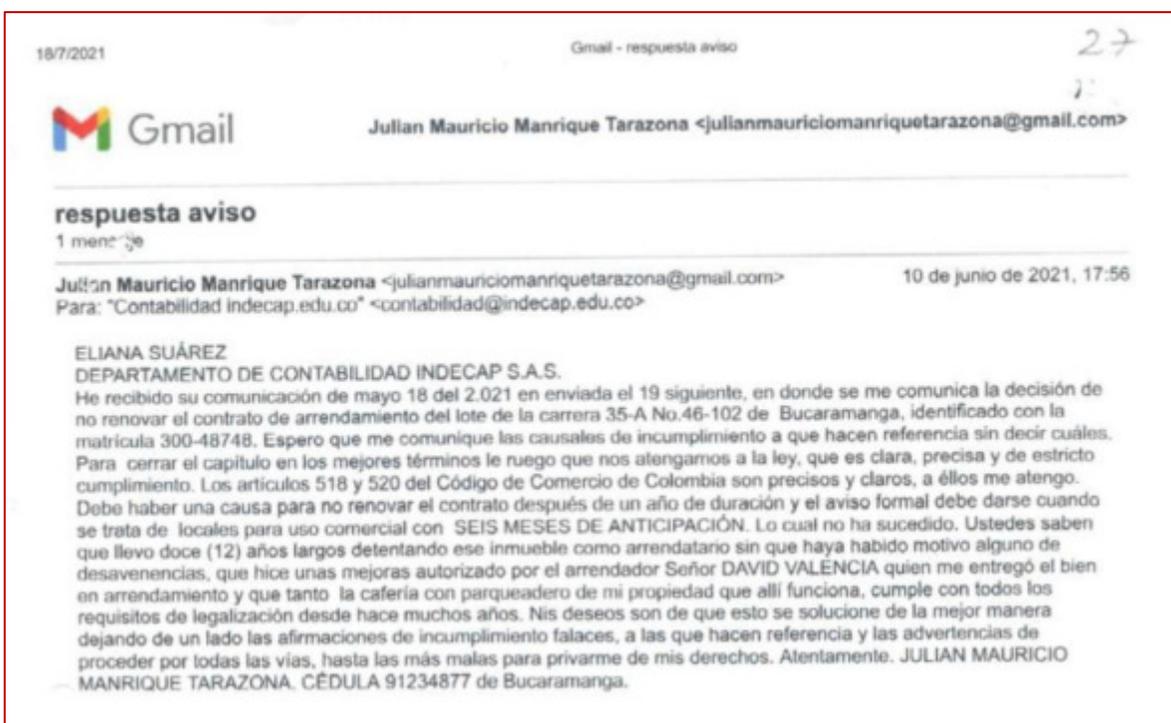
"No sobra, sin embargo, acotar que no obran pruebas de que se haya hecho el preaviso de 3 meses, de que trata el artículo 22 de la Ley 8202 1003, pues de las comunicaciones cruzadas entre las partes aportadas al DESCORRER el traslado de las excepciones, se observa que la más antigua en la que se solicita la restitución del inmueble data del 26 de abril de 2021, es decir, con menos de 3 meses de anticipación a la fecha de recuperación de facto del local.

Y si bien dicha comunicación se hace alusión a preavisos más antiguos, lo cierto es que estas no fueron aportadas por el extremo demandada, lo cual se toma como un indicio de su inexistencia, pues según la norma previamente citada, el aviso previo debe ser escrito".

Lo anterior tampoco concuerda con las pruebas aportadas al proceso. Pese a que el señor juez le da el tratamiento de un contrato de arrendamiento de inmueble urbano pues le aplica la ley 820 en la cual manifiesta que debe existir un preaviso para que exista el desahucio del arrendatario. Desconoció las pruebas aportadas al proceso. Como lo es la carta de fecha 18-05-2021



En la que la señora CLAUDIA MARIA TORO GARCIA a título personal le requiere la entrega del inmueble, siendo que confirma que, desde hace tres (3) meses atrás, se le había hecho la solicitud de la entrega del inmueble. La anterior situación quedó corroborada en el correo electrónico de JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA del 10-06-2021 en el que reconoce que se le da por terminado el contrato de arrendamiento.



Así las cosas, tal y como lo manifiesta el señor JULIÁN MAURICIO en su correo electrónico, reconoce que se le dio terminación al contrato de arrendamiento desde el 18 de mayo de 2021.

Y es que el fin de este comunicado en el cual se da por terminado el contrato, cumplió a cabalidad con su objeto, y quedo materializado en la respuesta de JULIÁN MANRIQUE quien responde desde el 18 de mayo solo hasta el 10 de junio. Mostrando su grave grado de desinterés y desidia en cumplir con sus obligaciones como arrendatario.

Así las cosas, no es cierto lo que manifiesta el señor juez que no existe prueba que al demandante se le haya requerido la restitución del inmueble.

Con lo cual el señor juez, al mencionar que no se cumplió con la carga del artículo 256 del CGP desconoció las pruebas aportadas y que reposan en el expediente PUES SÍ EXISTE PRUEBA DE LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN ENTRE EL DEMANDANTE Y DEMANDANDO por la ausencia en el cumplimiento de las obligaciones del demandante.

Pues la propietaria del inmueble cumplió con su obligación del preaviso, situación que niega el despacho. Desconociendo el material probatorio.

Y argumentando para poder erigir su posición frente al fallo de que está probada de las vías de hecho. En las cuales se incurrió por la parte demandada. Recalcando que no es capaz de probar el demandante ni argumento en debida forma el juez cuales fueron las vías de hecho y la ausencia del preaviso para la entrega del inmueble.

QUINTO: Manifiesta el juez que la señora CLAUDIA MARÍA TORO actuó en nombre propio y de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S. identificada con NIT 900.220.235-2, lo cual no es cierto. En ninguna de las declaraciones del presente proceso se afirmó o se probó que la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA haya actuado a nombre de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S. identificada con NIT 900.220.235-2, incluyendo la declaración del mismo demandante, quien desconocía y manifestó no haberse comunicado nunca con la persona jurídica de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S. identificada con NIT 900.220.235-2.

De conformidad con el Código de Comercio en su artículo 196 y en términos generales la representación de las personas jurídicas será ejercida por su administrador o por quien se encuentre inscrito en la cámara de comercio para tal fin.

Sin embargo, esa representación legal debe ser clara, en que la persona que represente la sociedad lo hace en su condición y está autorizado para la misma. Nótese que aquí no quedo probado por ninguna parte que la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA haya actuado en nombre y representación de la entidad INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S pues la ausencia total de esta prueba es evidente. Por lo que no debió el señor juez haberse referido a la probanza de que la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA en calidad de representante legal de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S celebros un contrato con el demandante. Pues esto nunca ha ocurrido.

Ahora bien, se tiene que el inmueble objeto del presente proceso, es de propiedad de dos personas una CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA y otra INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S en calidad de comuneros,

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

siendo que no tienen porcentajes iguales, tal como se prueba en el folio de matrícula inmobiliaria 300-48748 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

Frente a lo anterior han manifestado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Cesación civil con ponencia del Magistrado LUIS ALFONSO RICO PUERTA radicado SC3957-2022 al tratar un caso de arrendamiento de un inmueble de propiedad de comuneros, al desatar la litis sobre el inmueble de sus comuneros. que manifiesta entre otras cosas.

“Algo similar ocurre con la explotación, esto es, la posibilidad de percibir los réditos que genera la cosa –v.gr cosechando las plantaciones allí sembradas, o cobrando las rentas que produzca su arrendamiento–. A veces del artículo 2328 del Código Civil, si el bien común produce frutos, civiles o naturales, estos «deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas»; por consiguiente, todos ellos recibirán una porción de la utilidad generada por la copropiedad, que equivaldría a su participación en el dominio.

En contraposición, la concreción entre condóminos resulta muy compleja en tratándose del uso, o el poder del dominus de servirse de su propiedad para conseguir propósitos legítimos –v.gr. habitar un inmueble destinado a la vivienda–. Es innegable que el legislador trató de regular algunos supuestos en los que el uso se distribuye de forma proporcional al porcentaje de copropiedad (artículos 2330 y 2331, Código Civil); pero en el grueso de los casos –que no tienen que ver con tierras labrantías o para la crianza de bestias, supuestos que regulan los preceptos citados–, una solución como esa sería inadmisibles, pues al segmentar la facultad de uso de un bien común, se desnaturalizaría el derecho del comunero o, incluso, el bien mismo.

Ello explica que la posibilidad de servirse de la copropiedad se comparta por defecto, y en igualdad de condiciones –esto es, sin correlación con la magnitud de las cuotas– entre todos los condueños.

Y es que la honorable corte es clara en manifestar como a continuación se trae a colación que el hecho de que se sea copropietario no quiere decir que por adhesión se sea responsable o se haya incurrido en la manifestación de la voluntad frente a un contrato de uno solo de los comuneros.

“Por esa vía, si el uso no compartido de la copropiedad deriva de un contrato, a sus términos deberán estarse los condueños, especialmente en punto a la posibilidad de obtener alguna retribución por el hecho de permitir que otro de ellos sea quien se sirva de la cosa común. Pero si guardan silencio frente al particular, no surgirá para el condueño que se sirve de la cosa ninguna obligación –adicional a las que son inherentes a su condición–.”

Y es que la honorable Corte Suprema de Justicia en la presente sentencia trato el rol residual de la responsabilidad civil en la relación entre comuneros dejando claro que no por ser comuneros se tiene la absoluta responsabilidad frente a los actos que otros comuneros hayan cometido o se vean inmersos sin que esté claramente manifiesta la voluntad de todos y cada uno de los condueños.

“En conclusión, por el mero hecho de servirse en solitario de una copropiedad, no es viable imponer débito indemnizatorio o compensatorio alguno, pues ningún condueño es responsable de las secuelas que pudiera traer para sus semejantes el ejercicio legítimo de las ventajas que le confiere la titularidad de su cuota. En cambio, cuando el uso no compartido sea abusivo, y constituya una verdadera afrenta a las reglas de la comunidad, sí resultará apropiado imponer el deber de asumir los perjuicios irrogados a los condóminos injustamente privados del uso.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
 ABOGADO.
 eleazarst@hotmail.com

Por vía de ejemplo, si el administrador de la comunidad resuelve que la cosa común sea arrendada, para distribuir el producto de las rentas, será antijurídica la conducta de aquel condueño que persista en darle al predio una destinación distinta, impidiendo que el gestor haga su trabajo. Como no hay legitimidad alguna en ese proceder, no puede ser caracterizado como el ejercicio de un privilegio propio del dominio, sino como un abuso de ese derecho, cuyas secuelas deben repararse, según lo tiene decantado, de antaño, la jurisprudencia:

«La teoría del abuso del derecho o, más ceñidamente, la posibilidad de que su uso por excesivo o desviado justifique una demanda de indemnización de perjuicios consiguientes a ese exceso o desvío, está admitida y sostenida uniformemente por la Sala (...), al punto de constituir doctrina jurisprudencial. La sentencia del 19 de mayo de 1941, cita la que la Corte pronunció en 1899, en que, sin nombrar aún la figura del abuso del derecho, la presintió para nuestra jurisprudencia e indicó su ajustamiento a nuestro sistema legal, declarando desde entonces que “el derecho sólo puede existir para satisfacer necesidades justas, legítimas y racionales y teniendo en cuenta que nadie puede tener una facultad emanada de la norma del derecho objetivo cuya finalidad no sólo sea estéril para el bien propio, sino dañosa para los demás o para el fin social”.

Así se preludiaba lo que han expuesto uniforme y reiteradamente las sentencias de la Sala relacionadas con esa tesis, a partir de 1935. Según ella, el derecho reconocido o conferido por las leyes al individuo mira, ante todo, al bien social y al interés público; de suerte que, al ejercitarlo el individuo en forma reñida con ese interés público, con ese bien social, ya por llevarlo en su ejercicio más allá de lo señalado por su propia seguridad y conveniencia, ya al desviarlo de su fin estricto y efectivo, no puede ampararse con la máxima nemo laedit, porque con ese exceso o desvío sí lesiona, sí perjudica, sí daña» (CSJ SC, 7 mar. 1944, G. J. t. LVII, pág. 74).”

Y es que la honorable Corte deja claro que solo aquella parte que se haya visto beneficiada o lucrada de la comunidad es quien debe responder. Pues de lo contrario no resulta apropiado imponer cargas a quien primero no ha prestado su voluntad y segundo no ha recibido ningún beneficio:

“En conclusión, por el mero hecho de servirse en solitario de una copropiedad, no es viable imponer débito indemnizatorio o compensatorio alguno, pues ningún condueño es responsable de las secuelas que pudiera traer para sus semejantes el ejercicio legítimo de las ventajas que le confiere la titularidad de su cuota. En cambio, cuando el uso no compartido sea abusivo, y constituya una verdadera afrenta a las reglas de la comunidad, sí resultará apropiado imponer el deber de asumir los perjuicios irrogados a los condóminos injustamente privados del uso”.

Y es que el juez de primera instancia desconoció de manera total que INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S, primero, no presto su voluntad por su representación legal, segundo, nunca ha recibido una sola cuota de arrendamiento en los 12 años que habla el proceso. Tercero, ha sido sujeto pasivo y no activo de la presente litis llevando su defensa, pero desconociendo de manera absoluta la ausencia de responsabilidad en la misma. Y es que el señor juez no le dio un trato aparte y prolijo a INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S sino que tomo el camino corto y le dio el mismo trato que a la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA desconociendo que son dos personas totalmente diferentes. Pues nótese que nunca interrogo a CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA como representante legal de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S por aparte. Y la única pregunta que le hizo la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA le manifestó que nunca ha actuado en representación legal de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

Por lo que no debió el juez haberle dado el trato de responsabilidad a ambas demandadas, de manera igual. Pues ni siquiera tienen igualdad de porcentajes en la copropiedad, situación que también desconoció el honorable despacho. Por todo lo anterior, no es cierto que este probada la responsabilidad de INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S

SEXTO: manifiesta el despacho que le concede el derecho a cobrar mejoras al demandante, pues según él amplió el espacio destinado a cafetería, puso techos, esparció cascajo, adecuo el parqueadero, impermeabilizo un techo entre otros.

Que el señor juez le cree porque los testigos que apporto el demandante manifestaron lo mismo.

Yerra el juez al reconocer estas mejoras, pues no obra prueba de que haya hecho las mismas, no aporta una factura, no aporta un comprobante de pago, un contrato de trabajo, ni tampoco aporta las fechas en las que las hizo.

Por el contrario, lo que si está claro es que en su narrativa – declaración – deja sentado que las mismas se hicieron para el año 2009-2010 siendo que para esa fecha **no era arrendatario**, ya que el arrendatario era ALCIBÍADES NIÑO. Lo que realmente hizo, fue un daño al demoler la casa, y tercero que las mismas no contaban con el permiso de las propietarias.

Así las cosas, las mejoras no las prueba. Pues nótese que aporta unos avalúos de los que nada contienen. Avalúos que fueron atacados en la contestación de la demandan y fue totalmente desconocido por el despacho judicial. Ya que los mismos son totalmente contradictorios y no son fehacientes. Pues toman como prueba el avalúo aportado por la señora CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA. Es decir, los evaluadores y peritos de la parte demandante **nunca estuvieron en contacto de las cosas que avaluaron y periciaron.**

Nótese que por ejemplo el dictamen denominado "DICTAMEN PERICIAL DE MEJORAS" elaborado por IVÁN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR inserto al folio 108 del presente proceso, no aporta absolutamente ninguna prueba de lo que el señor materializa en su informe. **Lo único que dice es que son versiones de quien lo contrato, esto es JULIÁN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA.**

De manera muy precaria y poco profesional hace esta experticia

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial de las mejoras realizadas por el señor Julián Manrique, teniendo en cuenta su testimonio, toda vez que no se puede ingresar al establecimiento de comercio, por encontrarse cerrado por cadenas y candados.

DETERMINAR EL VALOR DE LAS MEJORAS REALIZADAS EN EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MANRIQUE PARQUEADERO Y CAFETERIA	
ITEM	CONCEPTO
1.	ADECUACION ZONA DE PARQUEADERO IMPERMEABILIZACIÓN PARED SUR DEL PARQUEADERO (ZANJA Y ZAPATAS DE APROXIMADAMENTE 26 MTRS DE LARGO POR UN METRO DE ANCHO, ALZAMIENTO DE MUROS DE APROX 2MTR POR 1.50 MTR CON EL PREDIO DEL SUR Y DEL OCCIDENTE PARA EVITAR FILTRACIONES CON PARED DE LA CASA VECINA)
2.	IMPERBEALIZACION TECHO DE CAFETERÍA Y ADECUACIÓN DEL BAÑO
3.	INSTALACIONES ELECTRICAS (TUBERIA Y CAJAS)
4.	MUEBLES Y ENSERES

10. ADECUACION DEL TERRENO-PARQUEADERO

Área, materiales y mano de obra necesarios para realizar trabajo de impermeabilización de pared sur, para evitar filtraciones

DETALLE	METRO ²	VALOR mtr	TOTAL
adecuación zona de parqueadero impermeabilización zanjas, zapatas,(20mtr de largo x 1mtr de ancho x 7mtr de profundidad, bases y columnas para techo de parqueadero, láminas de zinc, remoción de tierra, triturado, instalaciones eléctricas	80 aprx de trabajo en todo el parqueadero	\$ 150.000	\$12.000.000

Siendo que el señor juez paso por alto lo ordenado En el artículo 231 del CGP que reza lo siguiente:

"ARTÍCULO 231. PRÁCTICA Y CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN DECRETADO DE OFICIO. Rendido el dictamen permanecerá en secretaría a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva, la cual solo podrá realizarse cuando hayan pasado por lo menos diez (10) días desde la presentación del dictamen.

***Para los efectos de la contradicción del dictamen, el perito siempre deberá asistir a la audiencia, salvo lo previsto en el parágrafo del artículo 228".** -Subrayas y negrillas mias-*

Así las cosas, teniendo en cuenta que el peritaje es una simple manifestación de lo que el demandante le indico al perito "determinar el valor comercial de las mejoras realizadas por el señor JULIAN MANRIQUE, teniendo en cuenta su testimonio, toda vez que no se puede ingresar al establecimiento de comercio" queda claro que el perito **NUNCA CONOCIÓ, NI PERCIBIÓ, NI SABE CUALES SON LAS MEJORAS** pues fue una versión amañada de quien más interesado estaba en cobrar un dinero, que es el demandante JULIÁN MAURICIO MANRIQUE

Así las cosas, no se debió tener en cuenta este peritaje y menos indemnización alguna.

SÉPTIMO: Manifiesta el juez que el peritaje no fue controvertido y por ende le da credibilidad al mismo. Lo anterior **NO ES CIERTO**. Pues nótese la contestación de la demanda, que el peritaje sí fue objetado y controvertido en todos y cada uno de los puntos.

Tanto por parte de CLAUDIA MARÍA TORO GARCÍA como por INVERSIONES BOHÓRQUEZ TORO Y CIA S.C.S. Ya que los peritajes y avalúos fueron totalmente atacados. Como se prueba frente a los hechos cuadragésimo y siguientes de las contestaciones. Dentro de lo cual también se tuvo en cuenta la fecha de elaboración de los informes presentados por la parte demandante.

Lo que fue totalmente pasado por alto por el juez. Quien aduce en su sentencia que no fueron atacados. Lo cual **NO ES CIERTO**, siendo que debió haber revisado las contestaciones de la demanda y debió haberse dado cuenta que los peritajes no contienen información fehaciente y probada con elementos de prueba que ameriten las inversiones hechas y que los mismos fueron elaborados con una simple versión o como lo dice el perito -"testimonio del demandante". Situación que debió llamar la atención al juez y quien debió llamar a los peritos a rendir su dictamen pericial en audiencia.

OCTAVO: aduce el juez que concede y condena a pagar lucro cesante toda vez que, según el juez el dictamen pericial allegado **NO FUE CONTROVERTIDO, lo anterior NO ES CIERTO**.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
 ABOGADO.
 eleazarst@hotmail.com

Pues en igual manera que en el punto anterior a la presente apelación estos dictámenes fueron atacados en debida forma y además de ello se presentaron excepciones frente a las mismas. Siendo que el señor juez simple y llanamente desconoció la contestación y sus excepciones desconociendo que fueron objeto de contradicción

Y es que es imposible contradecir a un perito que no es llevado a audiencia quedando solo en manos del juez la opción de que analice el peritaje y estudie si con el mismo existen los soportes que prueben la existencia de lo que se avalúa o se perita

Siendo que para el presente caso es más que notable la ausencia de los elementos de prueba por lo que el señor juez no debió haber aceptado y dado por probado lo que contienen estos peritajes y menos diciendo que no se le presento oposición o contradicción a los mismos.

NOVENO: frente al perjuicio moral, manifiesta el juez que le concede la suma de diez millones de pesos al demandante y de cinco millones de pesos a LINA MARÍA CABALLERO GÓMEZ por daños morales.

Lo anterior según el juez por lo siguiente:

"perjuicios queden debidamente demostrados en el presente caso se cumplió con dicha carga probatoria, pues se cuenta con la declaración del testigo José Pablo Santa María Patiño, amigo de los demandantes, quien dio cuenta de la.

Relación de pareja de estos para la fecha del cierre del establecimiento de Comercio, así como de la angustia y ansiedad que experimentaron a raíz de la recuperación de facto del inmueble por parte de sus propietarios. La declaración se aprecia, es sincera, es razonable y verosímil, para lo cual ha de tenerse en cuenta que desde las reglas de la experiencia resulta apenas normal que el cierre abrupto violento de su fuente de ingresos haya generado un impacto en la estabilidad emocional del demandante y de su pareja.

No sobra precisar que en relación con la demandante, Lina María Caballero Gómez, la responsabilidad que lo que da lugar a la indemnización en su favor no hay de tipo contractual, sino extracontractual".

El sustento que el honorable despacho tiene para condenar por el daño moral es nada más que considera que la declaración de la señora LINA MARÍA CABALLERO GÓMEZ se aprecia sincera, razonable y verosímil

Desconoció de manera tajante el juez, que ese daño moral se atacó con las excepciones en las contestaciones de la demanda. Y se puso de presente jurisprudencia por medio de la cual se dejaba claro que,

"(...) Es menester aclarar que la apertura definitiva del espectro probatorio para la acreditación del daño a la salud puede generar circunstancias en las que, como en el caso sub lite, se pueda acreditar la existencia de un cierto tipo de alteración psicofísica, sin que ello comporte certeza sobre su naturaleza, intensidad y duración. **En estos casos, bien puede el juez acudir a la literatura científica para complementar e interpretar las pruebas obrantes en el proceso.** Esta afirmación debe ser cuidadosamente distinguida de la aceptación de que la literatura científica pueda ser tenida como reemplazo absoluto de las pruebas concernientes a los hechos singulares discutidos en el proceso, como lo son la historia clínica, o demás pruebas documentales o testimoniales. Lo que se afirma, más bien es que la literatura científica se acepta como criterio hermenéutico del material probatorio en aquellos casos en los que éste no resulta suficientemente conclusivo (...)" (subrayas y negrillas mías).

De conformidad con los pronunciamientos de las altas cortes y en concordancia con el artículo 167 del CGP. El demandante **NO APORTA NINGUNA PRUEBA DE NINGUNA ÍNDOLE** que permita inferir siquiera sumariamente una afectación a la salud psicológica o moral de los demandantes, en términos que se pretenden.

Por lo anterior frente a **INEXISTENCIA DE PRUEBAS** es imposible tazar daño alguno.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.

eleazarst@hotmail.com

Pero, ahora bien, en gracia de discusión veamos en la declaración, lo que manifiesta LINA MARIA CABALLERO GÓMEZ con respecto a sus afectaciones. Quien debe darse el talante de dudosa o no creíble pues es otra persona que manifiesta que desde el 2009 su pareja JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA es arrendataria del inmueble. Situación que quedo claramente determinada COMO NO CIERTA. Ella siempre manifestó que nunca se hizo cargo del negocio, que era JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA. Además, nótese que ninguna afectación puede tener una persona que en su presentación manifiesta que es abogada litigante, que tiene contratos con la alcaldía, que ha sido funcionaria publica y que ha trabajado en empresas y en IPS.

¿En ese orden de ideas en que espacio está el daño moral? Si lo único que se puede concluir de la narrativa es que es una persona exitosa dedicada a su profesión de abogada y que nada le incumbe o intereso o dependió del supuesto negocio de su pareja JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA

Esta manifestación hecha por LINA MARIA CABALLERO GÓMEZ no contrasta con su dolor o daño, pues no presenta ninguna clase de certificado médico, o tratamiento médico, ni siquiera en sus expresiones manifiesta un sufrimiento, absolutamente nada presenta para poder tasar un daño. El juez simple y llanamente tasa un daño moral casi que por la presencia de esta persona ante el despacho. Sin que exista realmente una sola prueba de en qué consiste el daño moral.

Así las cosas y por lo anterior, no es coherente que una persona exitosa en su profesión sufra un daño moral sin que explique cual es el fundamento de su sufrimiento y en que se vio afectada. Pues la señora LINA MARIA CABALLERO GÓMEZ nunca ni aporto sumariamente, ni en su declaración de parte, cuáles fueron sus aflicciones.

En cuanto al señor JULIAN MAURICIO MANRIQUE TARAZONA es excesivo que el juez le conceda 10 millones de pesos al demandante, cuando **NUNCA PAGO ARRIENDO** cuando el canon de arrendamiento era según el juez de "*un millón de pesos*" y durante un año no lo pago, Es decir, el daño moral está demasiado alejado de la compensación que debía hacer el demandante por el uso del inmueble. Lo que es contradictorio, pues nótese que quedo probado que no pago arriendos. Y en ese orden de ideas debió el juez bajo el principio de la equidad haber contemplado la afectación hacia las demandadas, quien no recibió dinero por canon de arriendo y ahora por el contrario debe indemnizarle por una suma mayor a la que hubiera recibido, si hubieran pagado el canon.

Pero más allá de lo anterior, es que no se prueba, no se observa una persona desesperada, no se le causo ningún daño y es que esto también quedo probado en el hecho de que la parte demandada le puso en conocimiento donde ir a reclamar sus cosas, que fueron embaladas cuidadosamente y depositadas con el mismo cuidado, y nótese que no le interesó en absoluto en ir a reclamarlas. Y es que las reglas de la experiencia y la sana critica dan a entender que una persona que esta en una necesidad económica acude a cualquier medio para resarcir esta necesidad. Siendo que como lo manifestó el juez en la sentencia, bien pudo ir a reclamar los elementos y haber iniciado un negocio en otro lugar. Situación que pasa totalmente por no probada en el presente proceso, pues no se le noto ni la desesperación ni la angustia en absoluto.

Pues también quedo probado de la narrativa del demandante que vivía en Barrancabermeja y también quedo probada como se ha demostrado en las fotografías del demandante que el inmueble llamaba ruina y que estaba en estado de deterioro avanzado. Por lo que no pudo haber causado ninguna clase de daño, ya que se confirma lo que realmente sucedía y es que el inmueble estaba abandonado y siendo objeto de ocupación por habitantes de calle. Como quedo probado y desconocido por el juez en el informe del comandante de policía del CAI SAN PID

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.
 eleazarst@hotmail.com

Por lo que el daño moral no se prueba ya que no se acredita que generara ganancias de un millón de pesos.

DÉCIMO: Señala el A-Quo que *"que el extremo pasivo no objetó el juramento estimatorio planteado en la demanda, por lo que, en principio, según lo consagrado en el artículo 206 del Código General del proceso, dicho juramento hará prueba de su monto"*.

Lo anterior NO ES CIERTO. Con ello se prueba nuevamente que el juez no tuvo en cuenta las contestaciones de la demanda pues el juramento estimatorio si fue objetado por las demandadas así:

FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta que el juramento estimatorio es una medida que permite cumplir con una finalidad procesal legítima, como es desestimular pretensiones sobreestimadas o temerarias y el incumplimiento de esta finalidad será sancionable, si la conducta de la parte es ajena al principio de buena fe procesal, como cuando se falta a la diligencia en su labor probatoria y que de conformidad al Código General del Proceso, reguló el juramento estimatorio en su artículo 206, con el fin de alcanzar el objetivo de la formulación de pretensiones justas, se estipularon sanciones en caso de sobreestimación, considerada como tal la que excediere en un 50 % la cantidad regulada, caso en el cual se impondrá multa equivalente al 10 % de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada; y crea una nueva sanción en caso de falta de prueba de los perjuicios pretendidos, que consiste en el 5% del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron negadas.

Por lo anterior solicito al honorable despacho se condene a los demandados con la sanción que corresponde al haber demandado y no haber probado en absoluto ningún hecho de los alegados frente a esta, menos en cuanto a un contrato que data del 2009, cuando se demuestra que para esa fecha el inmueble estaba arrendado a otro arrendatario y hasta el 2020.

De la siguiente manera: aplicar la sanción prevista en el inciso 3 del artículo 206 del C.G.P. que señala:

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.

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.

Es así por lo que el juez desconoció que, si se objetó, y se solicitó que se aplicara LA SANCIÓN PREVISTA EN EL INCISO 3 DEL ART 206 DEL GGP y demás a que hubiera lugar. El juez debió aplicar esta sanción y no haber desconociendo la objeción hecha al juramento.

Pues nótese que el fallo fue muy por debajo del 50% de lo pretendido por los demandantes. Por lo anterior el señor juez yerra una vez más al manifestar que no se objetó el juramento estimatorio y si omitió por completo aplicar las sanciones que le corresponden a los demandantes.

Por todo lo anterior se solicita al A-Quem las siguientes pretensiones dentro del presente recurso de apelación a la sentencia de primera instancia.

PETICIONES:

PRIMERA: Que se revoque la sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga.

ELEAZAR SOTO CONTRERAS.
ABOGADO.
eleazarst@hotmail.com

SEGUNDO: Que en razón a lo anterior se desestimen las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Que se le condene a la parte demandante a las sanciones del artículo 206 del Código General del Proceso.

CUARTO: Que como consecuencia se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante y a favor de la parte demandada.

En los anteriores términos doy por presentado el RECURSO DE APELACION concedido por el honorable juez, estando dentro de los términos procesales y otorgados por el A-Quo.

Del Señor Juez,



Eleazar Soto Contreras

ELEAZAR SOTO CONTRERAS

cc. 91.349.962.

T.P. No. 221838 del C. S. de la J

eleazarst@hotmail.com