

Honorable Magistrado
JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA
Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá
Correo electrónico: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

**ASUNTO. SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION
PROCESO DE PERTENENCIA DE REINALDA SANTAMARIA GONZALEZ CONTRA
FABIAN ARLEY CIFUENTES ZAMBRANO Y OTROS
RAD: 11001-3103-012 -2017-00016-01**

CIRO NESTOR CRUZ RICAURTE, en mi condición de apoderado judicial de la demandante, me permito dentro del término legal sustentar **RECURSO DE APELACION**, con el objeto de que sea **REVOCADA** en su totalidad la Sentencia de primera Instancia emitida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, el día 12 de Marzo de 2020 y en su lugar se acojan las pretensiones de la demanda y condenar en costas a los demandados, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1°. Parte el Juez de instancia, por describir inicialmente los elementos que conforme al Art. 2512 del Código Civil, se requieren para obtener la prosperidad de la demanda de pertenencia extraordinaria adquisitiva de dominio a saber:

a). Cosa corporal singular que este en el comercio, y no este proscrita la prescripción.

b). Posesión pública pacífica e ininterrumpida

C. Que la posesión se prolongue por el término mínimo de 10 años. (Ley 791 de 2002)

d). Identidad y coincidencia entre lo poseído y el bien pretendido

Para el Despacho los ordinales (a y d), se encuentran plenamente acreditados. Se echa de menos por el despacho la prueba de los numerales (b, c), por lo que da al traste con las pretensiones de la demanda, no obstante estar dichos elementos acreditados fáctica y legalmente, pero que por no haber llevado a cabo el fallador una interpretación integral de la prueba conforme a los preceptos del Art. 176 del CGP, no los tuvo en cuenta. Ya sobre estos elementos me había pronunciado de una manera más amplia tanto en los alegatos de conclusión como en la formulación del recurso de apelación, ante el Juzgado 12 del Circuito y que ahora volveré a abordar pero de una manera más sintética.

- **POSESION PUBLICA, PACIFICA, TRANQUILA E ININTERRUMPIDA.**

Esta más que acreditado y así lo reconoce el fallo, que mi mandante, entró en posesión real y material del 50% del inmueble ubicado en la Calle 25 F No. 33-33 de esta ciudad, M.I. 50C 1102936, junto con el señor FABIO ENRICO CIFUENTES DUARTE (QEPD), conforme a la Escritura Pública No. 724 del 26 de agosto de 2002, Notaria 18 de Bogotá, desde el mes de septiembre de 2002.

Desde esa data la accionante ha vivido o habitado la totalidad del inmueble y no una cuota parte o fracción del mismo y ha ejercido sobre ella actos propios de señora y dueña sin reconocer derecho ajeno y así lo han reconocido los testigos FRANCISCO ARGUMEDO, JUAN JOSE FIERRO, ANCIZAR GRANADA VILLEGAS, que de manera clara y precisa, porque les consta que la señora REINALDA SANTAMARIA y su hija, llegaron a realizar las reparaciones locativas y mejoras necesarias para poder ocupar el inmueble que se encontraba en pésimas condiciones físicas y era inhabitable desde finales del año de 2002 y principios de 2003, así mismo que la hoy demandante es la única persona que ha ejercido la posesión desde esa época y hasta la actualidad, al unísono, todos manifiestan no haber conocido al otro copropietario señor FABIO ENRIQUE CIFUENTES DUARTE, pues nunca habitó el inmueble o lo tuvo en posesión material, ni realizó actos de señorío sobre el mismo, como tampoco han tenido la oportunidad de conocer a los aquí demandados, herederos del anterior, quien falleció el día 05 de noviembre de 2005, toda vez que estas personas tampoco han realizado actos de posesión material en aquel.

La posesión indicativa de tener la cosa para sí y sin reconocer dominio ajeno ha sido pública, pacífica, e ininterrumpida, haciendo notar al Honorable Magistrado que por auto de 29 de septiembre de 2020 del Juzgado 3 Civil del Circuitito transitorio de Bogotá, dio por terminado por desistimiento tácito el proceso divisorio radicado 039-2012-0264-00 formulado por los aquí demandados contra mi patrocinada, pues se ha insistido por parte del Juez de conocimiento, de que la notificación de la demanda en ese proceso interrumpió los términos de prescripción, no obstante haberse opuesto frontalmente a las pretensiones del mismo con fundamento en el derecho a usucapir.

Especial mención requiere el testimonio del señor HECTOR MARTINEZ CLAVIJO, maestro constructor quien de manera tajante, en audiencia pública y con la asistencia o presencia de la parte demandada acredita su idoneidad y señala como para el año 2002 procede a realizar las primeras mejoras para hacer habitable el inmueble y como a través de los últimos 19 años ha sido el encargado de realizar las reparaciones y mejoras la inmueble aportando dos contratos que corresponden a los años 2013 y 2018, siendo afirmativo en que siempre ha sido contratado para realizar estas actividades por la señora REINALDA SANTAMARIA y por nadie más y así mismo que nunca conoció al primer condueño y mucho menos a las personas en este proceso demandados. La versión de este testigo, esta

corroborada con la Señora FANNY MILENA SANTAMARIA, quien aporta al plenario un álbum fotográfico, sobre el estado en el que se encontraba el inmueble y las mejoras, construcciones y demás que se han hecho al mismo hasta encontrarlo en el estado actual.

Con lo anterior queda plenamente demostrado que la señora REINANDA SANTAMARIA, ha sido poseedora del inmueble de manera quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida.

-POSESIÓN POR EL TÉRMINO MÍNIMO DE 10 AÑOS (LEY 791 DE 2002)

El tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de 10 años conforme a la ley 791 de 2002, está suficientemente acreditada conforme a las siguientes consideraciones:

a). La norma citada empezó a regir el día 27 de diciembre de 2002, fecha desde la cual es pertinente contar el término prescriptivo, que se interrumpió con la presentación de la demanda de pertenencia, 12 de enero de 2017 (f. 280, cd 1,T1); es decir, entre uno y otro extremo habían transcurrido 14 años y 16 días, tiempo más que suficiente para usucapir.

No se comprende por qué se afirma erróneamente en la sentencia atacada que la demanda de pertenencia que nos ocupa se presentó el día (9 de abril de 2015) y como tal se toma dicha fecha para efectos de interrumpir el término de la prescripción. sin justificación fáctica alguna, cercenando de tajo 1 año, 9 meses y 3 días del término real para adquirir por prescripción.

En el fallo impugnado se ordena descontar al período efectivo de prescripción el periodo comprendido entre el 27 de diciembre y el 5 de noviembre de 2005, fecha del fallecimiento del señor FABIO ENRICO CIFUENTES DUARTE, pues llega a la palmaria equivocación que durante ese período mi mandante no realizó actos exclusivos y con exclusión del otro copropietario, sino que más bien que sus actos materiales y el ánimo con los que los realizó obedecieron a la relación afectiva existente entre los mismos, apreciación esta que carece de todo fundamento fáctico y constituye un yerro notorio y trascendente pues no hay evidencia de que dicha relación haya sido permanente, mucho menos que hubiese convivido con el señor CIFUENTES y que éste habitara el predio o realizara sobre el mismo actos de señorío. Los testimonios recaudados y la inspección judicial practicada al predio , demuestran todo lo contrario.

Nótese como desde el momento en que la señora REINALDA SANTAMARIA, entra a poseer el inmueble, lo hace de manera autónoma e independiente del otro codueño y es ella la que emprende las labores de mejoramiento del mismo para hacerlo habitable y lo convierte en la vivienda de ella y su hija de manera permanente, a partir del año 2003, paga el impuesto predial, año a año, las valorizaciones de carácter local, vela por los servicios públicos, ha realizado las reparaciones necesarias y

ha actuado ante diferentes oficinas del estado en procura de que se solucionen problemas que afectan la propiedad, todos estos actos que no contaron con la anuencia del copropietario mientras vivió ni mucho menos de sus herederos y que constituyen actos de posesión independiente, excluyentes, por si y para sí que repudian su condición inicial de copropietaria para tornarse en poseedora regular y de esa manera, convertirse en titular de la totalidad del predio, pues son actos propios del auténtico dueño.

De la misma manera y vuelve el fallador a cometer otro yerro fáctico, al descontar del término arriba expuesto el período comprendido entre la fecha del fallecimiento de FABIO ENRICO CIFUENTES 5 de Noviembre de 2005 y la fecha de la Escritura Pública 3956 del 27 de septiembre de 2007 de la Notaría 35 de Bogotá, a través de la cual se liquidó la herencia del causante y se adjudicó a los aquí demandados el 50% del derecho de dominio sobre el predio ya tantas veces mencionado, partiendo del principio establecido en el Art. 754 del C.C. que establece " que en el momento de deferirse la herencia la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; es decir, desde el mismo momento de la muerte del causante Art. 1013 inciso 2 CC". Aquí se confunden los textos legales ya que una cosa es la posesión legal del heredero que es una ficción o podría decirse una posesión ficticia, diferente en todo caso a la posesión material que es la única verdadera.

No hay discusión en que la posesión de la herencia no es incompatible con la posesión material, en la medida en que ambas pueden concurrir en un mismo individuo, pero también puede ocurrir que se escindan, en procura de obtener el dominio por modos distintos, la una la sucesión mortis y la otra el derecho de dominio a través de la prescripción adquisitiva, en el caso que nos ocupa, mi patrocinada nunca ha dejado de poseer real y materialmente, desde cuando entro en contacto con el inmueble y hasta la fecha.

Se confundió por parte del despacho, el derecho de herencia con el derecho de dominio, que no obstante de ser juntos derechos reales, en la práctica son diferentes, en cuanto a su objeto pues el primero son las cosas universales o universalidad sobre las cosas incorporables o la sucesión, mientras que el segundo recae sobre las cosas singulares respecto de cada uno de los bienes de la sucesión (C.S.J -SC- 10 de agosto 1981) .

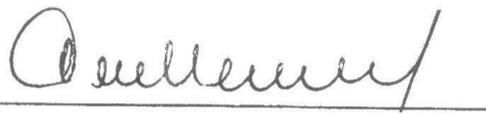
En conclusión en este orden de ideas sea la posesión material por el tiempo que exige la ley de manera pública, quieta, tranquila y pacificada, la que habilita para adquirir el dominio de las cosas por el modo de la prescripción, siendo susceptibles de ellos los bienes que conforman la herencia, sin que resulte impedimento para ello la posesión legal de la herencia diferida por la ley. Dicha posición constituye doctrina probable reiterada por la CSJ en la sentencia 10304-14.

CIRO NESTOR CRUZ RICAURTE
ABOGADO

Como colorarlo se afirma que el descuento de este término por parte del Juzgado de conocimiento, carece de todo fundamento jurídico y fáctico al respecto.

Por lo anteriormente expuesto y al encontrarse acreditados plenamente los requisitos de que trata el Art. 1251 del C.C., ruego a usted acceder a las pretensiones de la demanda, solicitando se tenga en cuenta además los alegatos de conclusión y argumentación del recurso ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.

Atentamente,



CIRO NESTOR CRUZ RICAURTE
C.C. No. 19.262.976 de Bogotá
T.P. No. 23.374 de C.S de la J.

HONORABLE MAGISTRADA
MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA – SALA CIVIL-
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO –DECLARATIVO-
TRANSPORTES Y BODEGAS LINARES LTDA.
CONTRA
OXIGENOS DE COLOMBIA LTDA.
11001310302120120021002

Teniendo en cuenta lo dispuesto por su Despacho en la providencia de fecha 15 de enero de 2021, me permito **SUSTENTAR** en oportunidad, el **RECURSO DE APELACION**, interpuesto en contra de la Sentencia calendarada 24 de septiembre de 2020, proferida por la Juez 50 Civil del Circuito de Bogotá:

Tal y como lo expresé en el escrito de impugnación a cuyo contenido me remito y reitero lo allí consignado, “ *la SENTENCIA atacada resuelve el litigio- pretensiones y condenas- solicitadas en la demanda, acogiendo o aceptando la ocurrencia del fenómeno de la PRESCRIPCION alegado como EXCEPCION DE MERITO por la parte demandada; para llegar a ésa decisión hace un análisis y aplicación equivocada del cómputo de los términos de inicio, duración y terminación del contrato de prestación de servicios de transportes celebrado entre OXICOL LTDA. y TRANSLINARES LTDA.*”, y, de los términos y oportunidades para adelantar los trámites -arbitral y ante la jurisdicción civil ordinaria-.

En efecto se planteó en el libelo de la demanda que:

- El inicio de la relación contractual entre TRANSLINARES y OXICOL se produjo a través de contrato verbal con vigencia desde el 10 de septiembre de 2007. (numeral 5.1. de los hechos)
- Que Oxicol entregó el contrato principal para su firma el día 28 de diciembre de 2007. (Numeral 5.2. de los hechos)
- Que Oxicol impuso la firma de un acta de asignación de servicios con fecha 26 de noviembre de 2007 y vigencias de 1 de febrero de 2008 para la ruta Bogotá – Barranquilla y, 25 de noviembre de 2007 para la ruta Bogotá –Villavicencio. (numeral 5.3 de los hechos)
- Que los hechos anteriormente narrados afectaron el término de renovación automática de 3 años pactado en el contrato, pruebas que obran en los documentos aportados e incorporados en los folios 44 a 73, 61, 85, Doc.No. 3.
- Que la vigencia del contrato de prestación de servicios entre TRANSLINARES OXICOL LTDA, fue entre septiembre de 2007 y junio de 2009. (numeral primera de las declaraciones)
- Que EL CONTRATO se había prorrogado AUTOMATICAMENTE, con vigencia hasta el 15 de febrero de 2012.
- Que contrariando la vigencia contractual OXICOL informó la terminación del contrato a partir del 12 de mayo de 2009.
- Que en la terminación unilateral del contrato OXICOL informa a TRANSLINARES que su ejecución iría hasta EL DÍA 12 DE DE JULIO DE 2009.
- Que OXICOL solicitó a TRANSLINARES, la continuidad del contrato hasta agosto de 2009.
- Que la terminación unilateral y abusiva, del contrato por parte de OXICOL con base en la aplicación del literal A de la cláusula Décima Quinta, fue extemporánea y con errada interpretación de los plazos o términos para comunicar ésa decisión, a Translinares.
- Que solo habría lugar a la aplicación del Literal C de la Cláusula Decima Quinta para la terminación del contrato.

Sucintamente expuestos los argumentos de la demanda y sin hacer referencia puntual a los relativos al desarrollo del contrato y otros hechos, pruebas y pretensiones, reitero de igual manera lo manifestado en el escrito de interposición del recurso de Apelación; en lo concerniente a las fechas de los trámites correspondientes al cumplimiento de la cláusula compromisoria pactada entre las partes, la declaratoria de Cesación de sus efectos y, la presentación de la demanda ante la Justicia Ordinaria:

-La presentación de la demanda en el Tribunal de arbitramento se hizo el 5 de agosto de 2010.

-La cesación de los efectos de dicha cláusula fue declarada por el Tribunal de arbitramento el 18 de noviembre de 2010.

-La presentación de la demanda ante la jurisdicción civil ordinaria fue el 30 de abril de 2012.

Tal y como lo afirmé, **“LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ocurrió con la presentación de la demanda en el Tribunal de arbitramento el 5 de agosto de 2010 y, debe contarse el término de nuevo a partir de la cesación de los efectos de dicha cláusula el 18 de noviembre de 2010 hasta la presentación de la demanda ante la jurisdicción ordinaria que se realizó el 2 de mayo de 2012. Por lo tanto es evidente que no ocurre la PRESCRIPCIÓN y no aceptar la INTERRUPCIÓN es un error de derecho en la Sentencia.”**

En cuanto a la Interrupción de la prescripción el Despacho en su Sentencia manifiesta que*“puesto que la norma vigente -Artículo 22 del Decreto 2279 de 1989 compilado en el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998-indicaba que una vez extintos los efectos del pacto arbitral, las partes quedarán en libertad de acudir a la jurisdicción, sin que contemplara ninguna consideración especial frente al fenómeno de la interrupción de la prescripción ...”*, haciendo errada interpretación y aplicación normativa al afirmar que, como la norma vigente no contemplaba ninguna consideración especial frente al fenómeno de la interrupción de la prescripción, éste no tenía o tiene ocurrencia; **pudiendo y debiendo afirmar por nuestra parte, bajo el mismo argumento, que puesto que no existe ninguna consideración especial sobre el fenómeno de la prescripción, este se configura y debe tenerse en cuenta.**

Cabe anotar que, obra en el expediente que la entrega de la documentación correspondiente al trámite arbitral por parte de la secretaría, indispensable para poder acudir a la Justicia ordinaria, se realizó aún mucho después de la fecha de la declaratoria que deja sin efectos la cláusula compromisoria; ello por razones que no fueron del resorte de la parte demandante y que no fue alegada en ninguna instancia procesal, toda vez que del examen documental y jurídico del caso, no se afectaba el término y oportunidad para la presentación de la demanda ni sus efectos.

Ratifico igualmente que, el Juzgado **ignorando el material probatorio**, *“desconoce su propia decisión que emitió el 16 de junio de 2016 al despachar negativamente la misma excepción de prescripción formulada como previa, auto apelado y que fue CONFIRMADO, por el H. tribunal Superior de Bogotá, a pesar de la salvedad hecha sobre los “elementos de convicción”, los que no han cambiado para poder tener fuerza modificatoria de la misma.”* *“A las razones de dicha decisión como a los argumentos expuestos por el suscrito en esa oportunidad que obran a folios 51 y 52 del cuaderno de excepciones previas me remito*

y reitero que, los efectos de la cláusula compromisoria y el decreto de su cesación por parte del Tribunal de arbitramento, se encuentran dentro del término y oportunidad para la presentación de la demanda ordinaria, sin que hubiere lugar a invocar y llevar a prosperidad la prescripción de la acción”.

No se puede entender (salvo porque el Juez que decidió la excepción previa negando la prescripción y el que emitió la Sentencia acogéndola fueran diferentes funcionarios con dicha investidura y en dos momentos procesales distintos) que, en el mismo proceso se decida **-sin que haya ocurrido cambio procesal alguno en los elementos de convicción**, a los que hizo referencia la decisión de la alzada que hubiera tenido la fuerza modificatoria, - se profieran dos providencias contrarias y/o contradictorias sobre el mismo asunto.

En el análisis del proceso que llevo a la señora Juez a la decisión que se impugna y de nuevo tal y como la manifesté previamente “... *descarta la realidad contractual no solo escrita sino verbal, que formó parte de la relación entre el contratante OXICOL y el contratista TRANSLINARES; sus fechas reales de inicio, vigencia y terminación del contrato, incurriendo el despacho en error de hecho en la apreciación de las pruebas documentales aportadas que lo sustentan documental No 3 folio 61, entre otras”.*

Desconoce igualmente la posición dominante de la demandada OXICOL LTDA. afirmando que, -por ejemplo-, las sanciones impuestas a TRANSLINARES y la disminución de las rutas en forma unilateral, arbitraria y en contra de los mismos procedimientos contractuales pactados **fue “un simple acto de acuerdo entre las partes”**, a pesar de las pruebas aportadas que obran entre otros documentos 22 y 23 a folios 151 a 157 y, que prueban fehacientemente que se violó por parte de OXICOL el pacto contractual actuando con amenazas de terminación del contrato.

De la misma manera hago alusión a lo expresado en el recurso en el sentido de que, ... “a pesar de ser reconocido, por parte de la demandada, el incumplimiento en el pago de la factura por valor de \$79.140.504 mcte “... el Despacho le hace gracioso obsequio.” En efecto, otra demostración del **incumplimiento, la posición dominante y la mala fe contractual** fue y sigue siendo, entre otras, la retención **SIN JUSTA CAUSA, de dineros causados y debidos a TRANSLINARES POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS**; sumas de dinero que OXICOL **admitió deber** y que, fiel a su comportamiento de imposición arbitraria de sus dictámenes se negó y se ha negado a pagar sin que exista justificación legal o contractual, hecho que en la **Sentencia se PREMIA**.

Así mismo manifesté que...” en cuanto refiere a las consideraciones sobre el comportamiento contractual de TRANSLINARES, y sus “incumplimientos” en el desarrollo de la actividad, el Despacho no aprecia y por el contrario minimiza el rol que representaba

la carga que le imponía el transporte de aproximadamente 1.000 cilindros día; las falencias aceptadas por la demandada por la insuficiencia de cilindros, también el grado de peligrosidad y le atribuye en ese sentido una responsabilidad exclusiva a TRANSLINARES, a pesar de las pruebas aportadas y testimoniales recaudadas, las que desdena, y, por el contrario acoge todos los testimonios de OXICOL.

En mi intervención en la AUDIENCIA DE FALLO, expresé que es necesario saber quien es OXICOL para poder tener claro la dimensión y el porqué uno de los principales argumentos de nuestra demanda es el ABUSO DE LA POSICION DOMINANTE CONTRACTUAL, para tal efecto expuse que nos encontramos frente a una de las más grandes MULTINACIONALES, cuya cifra de negocios se cuenta en billones de dólares anuales, con filiales a todo lo largo y ancho del planeta, que ha sido causante de enormes tragedias con pérdidas humanas no reparadas como la del BHOPAL en la India, cuando se llamaba UNION CARBIDE, y que hoy bajo el nombre de PRAXAIR, DOW, WHITE MARTINS, OXICOL o el nombre o insignia que le pongan para su conveniencia, desarrolla sus actividades haciendo esguinces a la Leyes y disposiciones fiscales, tributarias y antimonopolio, en España, México Argentina o cualesquier otro país; **hechos públicos y NOTORIOS; luego pretender hacer creer y/o aceptar que una pequeña empresa familiar de transporte,- en Colombia-, pueda o pudo haber contratado o negociado en igualdad de condiciones, es una ilusión fehérica. Un cuento de hadas.**

Igualmente la Juez en su Sentencia afirma que las exigencias e imposiciones contractuales son de normal ocurrencia en este tipo de relaciones contractuales y que, -a título de ejemplo-, aquella que le impedía a Translinares contratar servicios de transportes, no era óbice para buscar otros nichos de mercado, olvidando en primer lugar que la adecuación de los vehículos es precisamente exclusiva para el transporte de cilindros, e imposibilita desarrollar actividades en otros campos, por el tipo de carrocería, sin dejar de lado que OXICOL también ejerce una posición dominante en el mercado, casi que de forma monopólica.

Como comentario final solo me resta especular como lo hacen los defensores de las teorías de la conspiración cuando se refieren a todas éstas empresas transnacionales, cuyos objetivos y/o propósitos son indescifrables, debido a la maraña entretejida para sus actividades, que, OXICOL o PRAXAIR, o LINDE o DOW o quien quiera que sea el grupo de fondos de inversión que conforma o está detrás, deben estar de pláceme con el BALOTO que ¿se ganaron?, por la pandemia actual y el aumento obvio de la demanda de sus productos y utilidades, que les impide cumplir con el pago de la sumas de dinero debidas a sus contratistas, entre ellos los **\$79.140.504 mcte. que adeuda desde el año 2009 a TRANSLINARES.**

**LEAL VELASQUEZ, PINTO MONTOYA, PINTO SCHMIDT, PETERSSON SAMPER, ROMERO RODRIGUEZ
ABOGADOS ASOCIADOS**

Por todo lo anterior, con el debido respeto, le solicito a la Honorable Magistrada Revocar la Decisión proferida en 24 de septiembre de 2020 en el proceso de la referencia, declarando que no ha ocurrido el fenómeno de la Prescripción, conforme a los argumentos, pruebas aducidas y en consonancia con las decisiones tomadas precedentemente en éste proceso, negando la prosperidad de la excepción.

De igual manera ruego se tengan en cuenta los argumentos planteados a efecto de poder decidir y/o ordenar decidir sobre los hechos, pretensiones y condenas que no fueron objeto de decisión en la Sentencia impugnada.

Honorable Magistrada, respetuosamente,

MARCO ANTONIO LEAL VELASQUEZ
C.C.9.518.153 DE SOGAMOSO
T.P. 46.852 C.S.J.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ – SALA CIVIL

H. Magistrada María Patricia Cruz Miranda

E. S. D.

Referencia: Proceso declarativo 2018-00328 de **CARCAICE S.A.S.** y **CARLOS ARTURO CAICEDO CEBALLOS** contra **NOHORA MUÑOZ DE PACHECO, ÁNGELA LILIANA, MARTHA JANETH** y **JAIME DAVID PACHECO MUÑOZ.**

Asunto: Sustentación de recurso de apelación formulado contra la sentencia de 23 de octubre de 2020.

CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO, actuando en mi condición de apoderado sustituto de la parte actora en el proceso de la referencia, dentro de la oportunidad consagrada en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, comparezco ante el H. Tribunal con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** formulado contra la sentencia de 23 de octubre de 2020, proferida por el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá.

I. OPORTUNIDAD

Este escrito es presentado dentro de la oportunidad procesal establecida en el inciso 2° del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, norma que señala que una vez “*ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso se declarará desierto*”.

Tomando en consideración que en este asunto el auto de 15 de enero de 2021, por el que se admitió el recurso de apelación formulado por la parte que represento, fue notificado por estado el 18 de enero siguiente, el término de ejecutoria fenecería el 21 de enero de esta misma anualidad, por lo que, al margen del recurso formulado por la demandada contra aquella decisión, el presente escrito de sustentación es presentado dentro de los 5 días siguientes a esa última fecha; plazo que finaliza el 28 de enero de 2021.

II. FINALIDAD DEL RECURSO

A través de la impugnación formulada se pretende que el H. Tribunal revoque en su integridad la sentencia proferida el 23 de octubre de 2020, a través de la cual el Juzgado 24 Civil de Circuito de Bogotá negó las pretensiones en el proceso de la referencia. En su lugar, al encontrarse acreditados todos y cada uno de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción promovida en este proceso, se acceda a las súplicas de la demanda y se condene en costas a la parte pasiva.

III. LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

La sentencia proferida el 23 de octubre de 2020 por el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, que es objeto de impugnación, resolvió:

“PRIMERO. Negar las pretensiones de la demanda por no haberse acreditado el incumplimiento de la obligación especial de desarrollar proyecto urbanístico de acuerdo a las especificaciones permitidas en el sector por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. en el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 146-45 de Bogotá en los términos atrás descritos.

SEGUNDO. Declarar terminado el presente proceso.

TERCERO. Condenar a Carlos Arturo Caicedo Ceballos y Carcaice S.A.S. en costas de la presente acción (..) correspondiente liquidación incluyendo la suma de \$25 millones como agencias en derecho.” (Resaltado por fuera del texto original)

Para arribar a esta determinación el *a quo* consideró que los demandados no incumplieron con la obligación que les imponía el artículo 522 del Código de Comercio al desahuciar a los demandantes, pues, en su criterio, dentro del término indicado por la ley desplegaron actuaciones para dar al inmueble objeto de arrendamiento el destino alegado en el desahucio.

Concretamente, precisó que en este asunto era *cosa juzgada* el hecho de que ese contrato de arrendamiento terminó por desahucio convalidado judicialmente por la decisión adoptada por el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia de 11 de abril de 2016, proferida por la H. Magistrada María Patricia Cruz Miranda, bajo los supuestos del numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio, “esto es, que [los convocados] requerían el predio arrendado a los demandantes para desarrollar allí un proyecto urbanístico”.

De este modo, mencionó que escapaba del análisis determinar si los accionados habían iniciado obras en el inmueble objeto de restitución, pues debía centrar su estudio en si los otrora arrendadores desplegaron cualquier actuación tendiente a desarrollar el mencionado proyecto urbanístico, el cual, en su sentir, comprende “un conjunto amplio de acciones” dentro de las que se enmarca el proyecto financiero formulado a Urbanika Co para desarrollar una construcción.

En conclusión, el *a quo* consideró que los demandados no incumplieron con su obligación especial de darle al bien el destino invocado al realizar el desahucio a la parte actora, razón que motivó la negativa de las pretensiones de los demandantes.

IV. ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN EL RECURSO DE APELACIÓN

En desarrollo de los reparos concretos presentados con el escrito radicado el pasado 28 de octubre de 2020 ante el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, los cuales doy por reproducidos en este escrito, a continuación sustento cada uno de los cargos formulados frente a la sentencia de primer grado.

1. EL A QUO MODIFICÓ EL OBJETO DEL LITIGIO Y OMITIÓ CENTRAR SU ANÁLISIS EN LOS SUPUESTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS QUE ENMARCARON LA PRESENTE CONTROVERSIA.

El primero de los yerros que se endilga a la sentencia impugnada corresponde a la ostensible desatención en la que incurrió el *a quo* frente a los límites procesales y probatorios demarcados

y acordados en el curso del presente litigio. Tal error se traduce en un sacrificio del derecho al debido proceso de los demandantes como consecuencia del actuar de la sentenciadora de primer grado al desconocer el alcance de la *litis* que ella misma determinó en la etapa preclusiva de la audiencia inicial adelantada el 29 de octubre de 2019. Ese desconocimiento del marco del presente litigio, por contera, conllevó a que en la sentencia no fueran analizados los supuestos fácticos y jurídicos en los cuales se enmarcó la controversia.

Es del caso traer a colación la importancia del cumplimiento de las normas procesales como instrumentos que materializan el derecho sustancial pues, a pesar de tener una función inicialmente instrumental, su cumplimiento no es optativo o facultativo por parte del operador de justicia. Precisamente, por expresa estipulación del artículo 13 de Código General del Proceso: “las normas procesales **son de orden público** y, por consiguiente, **de obligatorio cumplimiento**, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley”.

Tal y como lo ha acotado de antaño la Corte Constitucional, es un error indicar que por ser normas procesales su importancia es menor o que su observancia no es imperativa, pues la recta y adecuada aplicación de las normas procesales permite garantizar la materialización de otros principios constitucionales vigentes en un estado social de derecho.

En palabras de esta Corporación:

“Las normas procesales tienen una función instrumental. Pero es un error pensar que esta circunstancia les reste importancia o pueda llevar a descuidar su aplicación. Por el contrario, el derecho procesal es la mejor garantía del cumplimiento del principio de la igualdad ante la ley. Es, además, **un freno eficaz contra la arbitrariedad. Yerra, en consecuencia, quien pretenda que en un Estado de derecho se puede administrar justicia con olvido de las formas procesales.** Pretensión que sólo tendría cabida en un concepto paternalista de la organización social, incompatible con el Estado de derecho”¹ (Resaltado por fuera del texto original).

El cumplimiento de las normas procesales -que son de orden público- no sólo corresponde a la materialización de los fines del Estado, sino que, como viene de decirse, en su aplicación confluye la garantía de una serie de derechos fundamentales como el derecho al debido proceso, el derecho a la igualdad, el principio de la legalidad y la seguridad jurídica. Una administración de justicia que se aparte injustificadamente de la materialización de estas mínimas garantías, desatiende, por ende, el cumplimiento del mandato de un estado social de derecho.

La anterior mención deviene relevante, pues, precisamente, al acudir al aparato jurisdiccional pretendiendo la protección de derechos sustanciales, todos los sujetos y operadores de la administración de justicia interactúan bajo las mismas “reglas”. En el caso que nos convoca, el yerro cometido por la juzgadora de instancia se circunscribe a la inaplicación de las normas procesales relativas a las fases preclusivas de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP, especialmente, a la etapa de **fijación del litigio**.

La fijación del litigio corresponde a aquella etapa en la cual se determina el “norte” y la dirección de un proceso. La jurisprudencia nacional ha precisado que la finalidad de esta fase, adelantada en la audiencia inicial, es establecer el punto de referencia y las “reglas de juego” que habrán de

¹ Corte Constitucional, sentencia C-029 de 1995. M.P. Jorge Arango Mejía.

seguir las partes y el juez en torno al desarrollo de proceso. De este modo, es esencial para las partes, pues así pueden enfilear sus esfuerzos probatorios; y para el juez, quien tendrá una hoja de ruta clara a la hora de proferir su decisión.

Sobre este aspecto en particular, el Consejo de Estado en sentencia de 15 de octubre de 2015, manifestó que la fijación del litigio corresponde a la etapa en que se delimitan las actuaciones y circunscriben los problemas jurídicos que serán objeto de resolución en la sentencia, razón por la cual la partes y el juez deben ajustar su conducta a los aspectos delimitados.

“(…) La finalidad de esta diligencia durante la audiencia inicial, no es otra que la de racionalizar y delimitar la actuación procesal y circunscribir los problemas jurídicos a lo estrictamente requerido por las partes, por ser esta una etapa preclusiva, **en donde se fija la litis en forma definitiva, a partir de la cual las partes deben dirigir su conducta procesal y el juez pronunciar la sentencia.**

En otras palabras, si bien la demanda y la contestación se convierten en el primer paso que tienen las partes para determinar el objeto del litigio, **el señalamiento definitivo de este en la audiencia inicial, permitirá una depuración de los extremos de la controversia**, en la medida en que entre las partes y el juez se señalan y determinan los presupuestos fácticos y los problemas jurídicos que habrán de resolverse en la sentencia según su probanza y los análisis jurídicos propios de la interpretación judicial.

En este sentido, **es el juez**, desde su función de conductor del proceso, **el que indica a los sujetos procesales cuáles son los problemas jurídicos planteados, sobre los cuales versará la decisión y frente a los cuales las partes han de dirigir sus esfuerzos tanto probatorios como argumentativos para hacer prevalecer su posición jurídica.**

Desde esta perspectiva, la fijación del litigio se convierte en la determinación de las “reglas de juego a seguir dentro del debate procesal”, a partir de las cuales las partes y el juez deben encauzar su actuación, dentro del marco de los principios de congruencia, buena fe, lealtad procesal y debido proceso, entre otros, que guían la función judicial”². (Subrayas ajenas al texto original).

Sentada la importancia del desarrollo del proceso con apego a las normas de procedimiento, es menester precisar que en el presente caso la juzgadora de instancia se apartó injustificadamente de la ruta trazada por las partes al presentar la demanda y al contestar los hechos de la misma; “norte” convalidado por el Despacho al momento de la fijación del litigio.

En la citada diligencia de 26 de noviembre de 2019, la *litis* fue fijada así:

“Por lo anterior se encuentra que el **objeto de este litigio** a resolverse se contrae a **determinar si** Nohora Muñoz de Pacheco, Ángela Liliana Pacheco Muñoz, Marta Janeth Pacheco Muñoz y Jaime David Pacheco Muñoz **incumplieron o no con el mandato contenido en el Artículo 522 del Código de Comercio, referido al no haber iniciado las obras o dado el destino indicado en el desahucio respecto al predio localizado en la Avenida Carrera 7ª No. 146-45** e Bogotá que les fuera entregado por Carlos Arturo Caicedo Ceballos y Carcaice S.A.S. en virtud de la sentencia proferida el 11 de abril/16 dentro de proceso 2014159 del Juzgado 8º Civil de Circuito de Bogotá.

En caso afirmativo determinar el valor de las indemnizaciones que corresponde pagar a favor de los demandantes, por tanto los hechos a ser probados por la parte demandante es que Nohora Muñoz de Pacheco, Ángela Liliana Pacheco Muñoz, Marta Janeth Pacheco Muñoz y Jaime David Pacheco Muñoz incumplieron con lo previsto en

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta sentencia 2014-00139 de octubre 15 de 2015. C.P. Alberto Yepes Barreiro.

el Artículo 522 del Código de Comercio luego de haberles sido entregado el inmueble ubicado en la Carrera 7ª No. 146-45 de Bogotá.”³ ([Escuchar fragmento aquí](#))

Con base en esta determinación procesal, mis mandantes, en su calidad de demandantes, enfilaron sus esfuerzos probatorios a demostrar que los demandados incumplieron con el mandato contenido en el artículo 522 del Código de Comercio, pues dentro de los 3 meses siguientes al desahucio no iniciaron obras o construcción alguna sobre el inmueble objeto del terminado contrato de arrendamiento.

No obstante lo anterior y en abierta contradicción con la previa fijación de la litis, al proferir sentencia el *a quo* abandonó el marco procesal al que debía ceñirse, y en esa posterior oportunidad manifestó: **“esta sede judicial no debe evaluar si los arrendadores, aquí demandados, iniciaron obras, toda vez que esa no fue la causal de desahucio esgrimida por estos, ni convalidada por el Tribunal Superior de Bogotá”**.

Como se observa, según esta sorpresiva y nueva consideración, el *a quo* ya no analizaría si los demandados incumplieron el mandato del artículo 522 al no iniciar las obras en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sino que únicamente analizaría el destino dado al inmueble en comento, de cara a lo que consideró era la causal de desahucio establecida por el Tribunal Superior de Bogotá en sentencia de 11 de abril de 2016.

Al apartarse del problema jurídico y marco acordado por las partes y fijado por el mismo juzgador, el *a quo* no solo desconoció sus propias decisiones, sino que con esta decisión hizo nugatorios los esfuerzos probatorios de mis mandantes, quienes siguiendo el “norte” delimitado en el proceso lograron acreditar efectivamente que los demandados incumplieron con el mandato del artículo 522 al no haber iniciado las obras a las que se comprometieron con motivo del desahucio. A pesar de lo anterior, tan solo a la hora de proferir sentencia el *a quo* impuso exigencias probatorias ajenas a la delimitación previamente realizada, siendo claro que para ese momento ya no correspondía modificar las controversias que serían objeto de demostración al interior del proceso.

Así las cosas, de haberse ceñido a la fijación de la *litis*, en aplicación de las normas de orden público, la decisión de la sentenciadora de primer grado hubiera sido muy distinta; pues habría encontrado acreditado el incumplimiento incurrido por los demandados al no iniciar las obras en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, que dicha situación constituía el hecho antijurídico resarcible a favor de los demandantes del que trata el artículo 522 del Código de Comercio.

En efecto, en el expediente ningún medio de convicción se aportó por los demandados que dé cuenta del inicio de las obras tendientes a desarrollar un proyecto urbanístico en el predio objeto del contrato de arrendamiento. Por el contrario, lo que quedó efectivamente demostrado es el incumplimiento incurrido por los demandados al no haber dado al inmueble objeto del contrato de arrendamiento el destino anunciado al realizar el desahucio ni haber iniciado las obras de demolición del bien para la construcción de un proyecto urbanístico dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que les fue restituido el mismo.

³ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

De lo anterior dan cuenta los medios de prueba decretados y practicados en el proceso, como lo son: (i) las confesiones producto de los interrogatorios de parte a los demandados, (ii) las testimoniales y (iii) las pruebas documentales obrantes en el plenario.

En esa medida, al proceso se allegaron varios documentos dentro de los que se encuentran las certificaciones expedidas por las Curaduría Urbanas 1(P), 2(P), 3(P), 4(P) y 5(P), en las cuales consta que para el 21 de junio de 2017, 29 de junio de 2017, 30 de junio de 2017, 12 de julio de 2017, 28 de septiembre de 2017, 6 de octubre de 2017, 11 de octubre de 2017, 17 de octubre de 2017, 5 de febrero de 2018, 7 de febrero de 2018, 14 de febrero de 2018, 16 de febrero de 2018, 1 de marzo de 2018, 5 de febrero de 2019, 22 de febrero de 2019, 13 de febrero de 2019, 28 de febrero de 2019, y 18 de febrero de 2019, es decir, las respectivas fechas de expedición de esas constancias, no se había radicado ninguna solicitud para trámite de licencia de urbanismo en relación con el precio objeto del contrato de arrendamiento⁴. En este mismo sentido se anexaron las fotografías y videos que dan cuenta que para el 10 de octubre de 2017 ni para el 3 de febrero de 2018 en el predio ubicado en la Carrera 7ª No. 146- 45 de Bogotá se había iniciado obra de demolición o construcción alguna.⁵

La declaración del arquitecto Gabriel Alberto Baquero también da cuenta de ello, pues ese deponente manifestó el 21 de febrero de 2018 ante la Notaría 8 del Círculo de Bogotá que para esa oportunidad tampoco se habían iniciado obras de demolición ni construcción en el predio ubicado en la Carrera 7ª No. 146- 45 de Bogotá.

“4. PREGUNTADO: Específicamente, ¿Cuándo fue la última vez que usted visitó el inmueble mencionado? CONTESTÓ: el **3 de febrero de 2018**”.

“6. PREGUNTADO: ¿Sabe o le consta el uso que actualmente se le está dando al inmueble? En caso de que en el inmueble exista un establecimiento de comercio, diga ¿qué clase de establecimiento comercial está instalado en tal predio y qué comercia? CONTESTÓ: Al igual que la vez pasada, **en la hora y fecha de la visita el inmueble estaba vacío y no presentaba señas de ningún uso.**” [al referirse a los días 10 de octubre de 2017 y 3 de febrero de 2018]”.

“7. PREGUNTADO: Para la época en que usted realizó su última visita al inmueble, ¿habían iniciado obras o demoliciones? CONTESTÓ: **no habían movimiento de persona, maquinaria o materiales que denotaran que el inmueble se encontrara en algún tipo de obra**”⁶.

Esa versión encuentra soporte en la declaración del otro testigo escuchado en el juicio, el ingeniero Jairo Buendía, quien concordó que en el predio no hay nada diferente a lo que había antes. En su declaración precisó:

“DR. MORENO: **Pero hay un edificio distinto al que usted conocía?**

SR. BUENDÍA: No sé, no veo pues ... no le podría decir abogado la verdad. Vi un valla. Sí le puedo decir de una valla, qué hay en la valla no sé ... ahí hay un proyecto ahí.

DR. MORENO: Pero la valla encierra todo el lote? O sea, no le permite ver hacia adentro o por qué no nos puede informar si hay una edificación de altura?

SR. BUENDÍA: **Yo veo lo mismo que hay ahí, no he visto nada diferente**, pero no le puede decir si adentro hay una construcción. La fachada quedó como la misma y

⁴ Cuaderno principal de la demanda Folios 69 a 82 y Cuaderno 1 tomo 2, folios 405 a 414.

⁵ Cuaderno principal de la demanda, folios 98 a 119.

⁶ Cuaderno principal de la demanda, folio 97.

simplemente hay una valla que promociona un proyecto, pero no sé el proyecto de qué es, si de oficinas o apartamentos”.⁷ ([Escuchar fragmento aquí](#))

Y ello mismo fue confesado por los convocados, pues el señor Jaime David Pacheco fue claro al afirmar que posteriormente a los 3 meses de recibido el predio **no existió construcción ni se iniciaron las obras** en ese inmueble objeto de desahucio.

“DR. ARAQUE: (...) dentro de los tres meses siguientes al día en que recibieron el inmueble iniciaron construcciones tendientes a desarrollar en ese inmueble un proyecto inmobiliario? (...) SR. PACHECO: **La respuesta es no una obra de construcción física**, lo que se arrancó fue un proyecto de construcción que ya iba avanzado en 2014 con unas condiciones y que posteriormente a la fecha de la terminación del contrato a partir del 1º de marzo de 2014 **no pudimos ejecutar ni a los tres meses** porque como consta en esta publicidad del señor Caicedo seguía ahí tampoco pudimos ejecutarla cuando el fallo del Tribunal dio por terminado el contrato en el mes de marzo o abril/16 porque el señor Caicedo seguía instalado, entonces a los tres meses del fallo que nos permitía dar por terminado el contrato **tampoco pudimos construir, no pudimos construir, no pudimos hacer nada y por ende a la entrega de esto es completamente cierto**, la doctora tiene precisamente el historial y solicitó el seguimiento de esos procesos y cuando el Tribunal fallo tampoco y cuando estas personas Caicedo, Carcaice deciden desistir del recurso en el mes de abril/17 tampoco pudimos hacerlo porque ellos a pesar de haber desistido siguieron usufructuando el inmueble, empobreciéndonos y siguieron utilizando el inmueble así que en el momento en que se entregó fue de manera imprevista, nos avisaron 10 días antes a la entrega.”⁸ ([Escuchar fragmento aquí](#))

También la demandada Ángela Liliana Pacheco Muñoz confesó que dentro de los 3 meses siguientes a la entrega no se adelantó actividad alguna de construcción.

“DR. MORENO: Pregunta No. 3. Es cierto que durante esos tres meses siguientes a la entrega del inmueble no se empezó ninguna construcción? SRA. PACHECO: Qué si se empezó una construcción? DR. MORENO: Que si es cierto. SRA. PACHECO: **No se pudo construir**.”⁹ ([Escuchar fragmento aquí](#))

Y finalmente, la señora Marta Janeth Pacheco Muñoz afirmó igualmente que dentro de los 3 meses siguientes a la restitución no se hizo construcción alguna:

“SRA. JUEZ: Diga cómo es cierto sí o no, entonces es cierto que se ha hecho una construcción o no es cierto que se haya hecho alguna construcción? SRA. PACHECO: No es cierto debido a los problemas que hemos tenido con la restitución del inmueble. DR. LEÓN: Para aclarar porque no le entendí la respuesta, se ha hecho o no se hecho construcción después de los tres meses siguientes? SRA. PACHECO: **No, evidentemente no se hizo construcción**.”¹⁰ ([Escuchar fragmento aquí](#)).

De volver entonces sobre todo ese acervo probatorio que no fue analizado ni siquiera someramente por la juez de primer grado, el Tribunal advertirá que el incumplimiento de los demandantes al deber contenido en el artículo 522 del Código de Comercio estaba plenamente demostrado, lo que abría paso a la indemnización solicitada por esta vía judicial a cargo de los convocados e impone en esa vía la infirmación del fallo de primer grado.

⁷ Audiencia 23 de octubre de 2020.

⁸ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

⁹ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

¹⁰ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

2. EL A QUO OTORGÓ UN ALCANCE A LA COSA JUZGADA QUE NO SE AJUSTA A LA NATURALEZA DE ESA INSTITUCIÓN JURÍDICA.

La sentencia de primera instancia también malversó el alcance y efecto de la institución jurídico-procesal de la cosa juzgada (*res judicata*). En esa medida, el *a quo* tuvo por acreditada una situación frente a la cual no era posible extender los efectos de la referida institución. De acuerdo con lo decantado por la jurisprudencia y autorizada doctrina, para que se configuren los efectos de la *res judicata* debe existir una triple identidad entre: las partes (*eadem conditio personarum*), el objeto (*eadem res*) y la causa (*eadem causa petendi*) de un proceso.

En palabras del doctrinante Hernando Devis Echandía:

“El límite objetivo de la cosa juzgada se compone de dos elementos: 1° **identidad de cosa y objeto** (en lo civil, comercial, laboral y contencioso-administrativo) o de hechos (en lo penal); 2° **identidad de causa petendi** (en materia civil, laboral y contencioso-administrativa) o de causa *imputandi* (en materia penal).”

“(…) Tiene la cosa juzgada una función o eficacia negativa: **la prohibición a los jueces para decidir sobre lo ya resuelto**; y una función o eficacia positiva: **la seguridad o la definitividad que se le otorga a las relaciones jurídicas sustanciales sobre la que versa la decisión** o situación del imputado penalmente”.

“(…) El límite objetivo de la cosa juzgada está constituido, por una parte, **por el objeto de la pretensión materia del proceso** anterior, es decir, el “bien de la vida” reconocido o negado en la sentencia ejecutoriada, o sea: **la cosa o relación jurídica respecto de la cual se aplica su fuerza vinculativa**, en los procesos civiles, comerciales, laborales y contencioso-administrativos; el hecho por el cual se ha juzgado al procesado en material penal sin que importe que en la segunda investigación o el nuevo proceso se varía la calificaciones jurídica penal del ilícito”.

“(…) En material civil, laboral y contencioso-administrativa, la **causa petendi** es el **fundamento o razón alegado por el demandante para obtener el objeto de la pretensión jurídico de su aceptación o negación por el juez en la sentencia**, como lo explicamos al tratar de la pretensiones y la congruencia.

“(…) **La sentencia no produce cosa juzgada sino entre las mismas partes**. No se trata de identidad de personas, porque ya sabemos que no todas las personas concurren a un proceso lo hacen como partes y no siempre las partes obran personalmente, porque suelen hacerlo por intermedio de sus apoderados o representante.”¹¹ (Resaltado por fuera del texto original)

En estos mismos términos, la jurisprudencia nacional, en cabeza de la Corte Suprema de Justicia, ha dejado por sentado de manera inveterada que, bajo la aplicación de esta institución, una determinada decisión judicial adquiere fuerza o eficacia vinculante que restringe a otro operador jurisdiccional para pronunciarse sobre una situación jurídica decidida *a priori*.

En reciente pronunciamiento esta Corporación asentó que:

«(…) [c]uando una controversia ha sido objeto de un juicio lógico por parte de los órganos jurisdiccionales -explicaba Ugo Rocco- dentro del cual fue resuelta, se produce el fenómeno de la **cosa juzgada**, del cual deriva “**la fuerza o la eficacia obligatoria inherente a la materia de la decisión judicial contenida**” en el fallo que “está destinada a tutelar el *quid decisum* de la sentencia en un proceso futuro”, en la medida en que impide “la reproducción del proceso de cognición”.¹²

¹¹ ECHANDÍA DEVIS, Hernando. Teoría General del Proceso. Tercera Edición, Editorial Universidad, Buenos Aires pág. 455-463.

¹² «Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo II. Parte General. Bogotá: Temis – Buenos Aires: Edit. Depalma, 1976, págs. 313 a 315» (referencia propia del texto citado).

De ahí que también **se presente como una obligación del Estado a través de las autoridades judiciales**, y un derecho subjetivo de las partes, pues las primeras tienen **“la obligación jurídica de no juzgar una cuestión que ya ha sido objeto de un juicio anterior entre los mismos sujetos”**. Y, por otro lado, las partes, actor y demandado, no sólo tienen la obligación jurídica de no pretender, de parte de los órganos jurisdiccionales del Estado, la prestación de la actividad jurisdiccional de cognición una vez que la hayan obtenido mediante la emisión de la sentencia final de mérito pasada en cosa juzgada, sino que tienen también el derecho **a que los órganos jurisdiccionales del Estado no emitan nuevamente otra sentencia de fondo, es decir, no juzguen nuevamente las relaciones jurídicas ya declaradas ciertas mediante sentencia que haya hecho tránsito a cosa juzgada”**.¹³

En sentido material, la **institución de res iudicata pretende evitar que dentro de un nuevo proceso, se profiera una decisión que se oponga o contradiga a la que goza de esa clase de autoridad**, como respuesta a “la exigencia social de que no sean perpetuos los pleitos, como igualmente de que los derechos sean ciertos y estables, una vez obtenida la tutela del Estado”. (CSJ SC, 12 ago. 2003, rad. 7325; CSJ SC, 5 jul. 2005, rad. 1999-01493; CSJ SC, 18 dic. 2009, rad. 2005-00058-01; CSJ SC, 7 nov. 2013, rad. 2002-00364-01)» (CSJ SC10200-2016, 27 jul.)¹⁴

Se extrae entonces que, la referida institución jurídica ampara intereses propios del Estado, de la administración de justicia y también de los administrados, con miras a evitar que una situación jurídica decidida por un órgano jurisdiccional no entre en contradicción con la declaración de una nueva situación jurídica proferida por otro órgano de decisión.

En el *sublite*, la juzgadora de primera instancia de manera equívoca manifestó que el presente caso era cosa juzgada y que no podía discutirse que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 2 de diciembre de 2005 había finalizado mediando como causal de desahucio la contemplada en el numeral 2º del artículo 518 del Código de Comercio. En adición, que constituía cosa juzgada la razón que motivó a los demandados a solicitar la restitución del predio, la que en su sentir era exclusivamente la necesidad de realizar un “proyecto urbanístico” en el local comercial, omitiendo con ese razonamiento otras consideraciones como las relativas a la necesidad de iniciar “obras” señalada por el mismo Tribunal y los demandados en la decisión de la que supuestamente derivó los efectos de cosa juzgada para este asunto.

En esta oportunidad el *a quo* puntualizó:

“Del presente asunto es cosa juzgada el hecho que el contrato de arrendamiento que unió a los extremos procesales terminó por desahucio convalidado judicialmente en sentencia de 11 abril/16, bajo los supuestos del Artículo 518 numeral 2 del Código de Comercio, esto es que Nohora Muñoz de Pacheco, Ángela Liliana Pacheco Muñoz, Marta Janeth Pacheco Muñoz y Jaime David Pacheco Muñoz, **requerían el predio arrendado a los demandantes para desarrollar allí un proyecto urbanísticos de acuerdo con las especificaciones permitidas en el sector por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.**”¹⁵ (Subrayas por fuera del texto original)

Al efecto, y como ocurre en el caso que nos convoca, la única relación jurídica declarada como cierta y que ya fue objeto de declaración por parte de otro órgano jurisdiccional corresponde a la decisión que puso fin al vínculo jurídico-negocial *-contrato de arrendamiento-* que ataba a los extremos de la *litis*. Eso y nada más que eso es lo que puede considerarse como inmodificable en cualquier proceso judicial que verse entre las mismas partes, pues las demás controversias

¹³ «ROCCO, Ugo. *Op. Cit.*, p. 335-336» (referencia propia del texto citado).

¹⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia 12 de marzo de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

¹⁵ Audiencia inicial de 23 de octubre de 2020.

surgidas con ocasión de la conducta de los demandados, especialmente los perjuicios que ocasionó su ilegítimo desahucio, no han sido materia de decisión por una autoridad judicial.

Ciertamente, la sentencia a la que la juzgadora de primera instancia hizo referencia fue la proferida el 11 de abril de 2016 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, oportunidad en la que esa Corporación resolvió:

“TERCERO: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el dos (2) de diciembre de 2005 entre las partes, respecto del inmueble -bodega- ubicado en la Carrera 7ª N°146-45 de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50N-1037227; por la causal contemplada en el numeral 2° del artículo 518 del C. de Co.”¹⁶
(Resaltado del texto original)

Ahora bien, que la sentencia proferida en un proceso pueda ser prueba en otro juicio no admite discusión. Sin embargo, las providencias judiciales demuestran la situación jurídica que se declara en su parte resolutive, más no lo que se extiende a la parte motiva de la misma, aspecto en el que la jurisprudencia nacional ha decantado que:

“Considera la Corte que las sentencias judiciales equiparadas a instrumentos públicos, hacen plena prueba de la situación jurídica que se declara o establece en la parte resolutive; pero en manera alguna, puede deducirse de esto, que los hechos admitidos por el fallador en la parte motiva, como declaración de voluntad, no está destinada a la demostración de hechos, sino a ordenar que se tenga como cierta una determinada relación de derecho. Esto no se opone a que los medios probatorios fueron legalmente producidos en el proceso, se utilicen en otro juicio, trabado o establecido entre las mismas partes con identidad de causa (...)”¹⁷ (Subrayas por fuera del texto)

De allí resulta claro entonces que los efectos probatorios de una sentencia judicial se limitan a la situación jurídica declarada **en la parte resolutive de ella**, más no podrá predicarse lo mismo de los hechos admitidos por el juzgador dentro de las consideraciones incluidas en la parte motiva de la decisión. De cualquier forma, aun haciendo abstracción de lo anterior para analizar la parte motiva de esa providencia que sirvió de base para la sentencia de primera instancia, se observa que las siguientes fueron las consideraciones indicadas por el Tribunal Superior de Bogotá, quién para arribar a la decisión de poner fin al contrato de arrendamiento, manifestó lo siguiente:

1. “Bajo esa óptica **concluye la Sala**, de manera primigenia, que **las causales de restitución alegadas** dentro del presente asunto: son la expiración del periodo contractual y **la necesidad de adelantar en el inmueble obras para desarrollar allí un establecimiento sustancialmente distinto al de los arrendatarios, siendo justamente esta última hipótesis la prevista en el numeral 2° del artículo 518 del C. de Co.**

2. “(...) la misiva de 1° de agosto de 2012, allegada en el original con sello cotejado y compañía de certificación de la empresa de mensajería en la que consta la fue recibida por su destinataria, goza de pleno valor probatorio, de ahí que pueda acudir a su contenido para señalar que **allí se solicitó a los demandados la restitución del inmueble**, una vez finiquitara el término convenido y **se indicó como motivo la decisión la necesidad de “desarrollar allí proyecto urbanístico de acuerdo a las especificaciones permitidas en el sector por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.**, misma que **esta Sala juzga suficiente para tener por demostrado el desahucio**, porque, recuérdese, las únicas exigencias que esa actuación debe satisfacer atañen a que las razones que se esgriman por el propietario-empresario para truncar la renovación coincidan con las previstas por la ley y que se informe de ellas al arrendatario con al menos seis meses de anticipación, **requerimientos que concurren en este asunto**, si se tiene en cuenta que el contrato finalizaba el 28 de febrero de 2014 y que los demandante

¹⁶ Cuaderno principal de la demanda, folio 49.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 28 de marzo de 1957. M.P. Enrique Giraldo Zuluaga. Gaceta Judicial No. 2179 (417-427)

adujeron la necesidad de adelantar en el bien un proyecto suyo, de naturaleza disímil a la actividad que despliega los demandados –‘comercialización de vehículos’”.¹⁸
(Resaltado por fuera del texto original).

Como se advierte de lo anterior, el *a quo* pasó por alto que, a pesar de que el Tribunal Superior de Bogotá indicara en la parte resolutive de la sentencia del 11 de junio de 2016 que la causal de desahucio invocada fue la establecida en el numeral 2° del artículo 518 del C. de Co., **los hechos reconocidos por los mismos demandados y demandantes demuestran que** la solicitud de restitución del bien tuvo como motivación la necesidad de adelantar en el inmueble obras para desarrollar un proyecto urbanístico, actividades que requerían además su demolición¹⁹, situación que incluso reconoció el Tribunal en esa oportunidad, donde estimó que la restitución del predio fue motivada, además de la expiración del término del contrato -la cual no es una causal eficaz de desahucio-, por **“la necesidad de adelantar en el inmueble obras para desarrollar allí un establecimiento sustancialmente distinto al de los arrendatarios”**.

Esto implica necesariamente que, en el predio objeto del contrato de arrendamiento se realizaría una nueva obra o edificación con fines de adelantar un proyecto urbanístico, y por lo tanto, el *a quo* debió verificar si dentro de los 3 meses de los que trata el artículo 522 del C.Co. los demandados emprendieron dicha labor, juicio que el funcionario de primer grado pasó por alto y que en esta instancia es reprochado.

Aún más, el desatino en el que incurrió el *a quo* sube de tono si se advierte que en la sentencia proferida en aquella oportunidad la Sala de Decisión consideró que frente a la única situación jurídica que debía pronunciarse correspondía a si los acá demandados invocaron un motivo de desahucio consagrado en la legislación comercial para acceder a la terminación del contrato de arrendamiento y, consecuentemente, a su orden de restitución. De hecho, dejó plena claridad de que no le correspondía, en ese momento, verificar la existencia de un eventual incumplimiento por parte de los arrendadores, pues dicha declaración correspondería a la de un proceso declarativo. Nada se dijo sobre la motivación del desahucio realizado, por lo que este punto no puede ser tomado por el *a quo* como cosa juzgada.

Se consideró en ese momento por parte del Tribunal que:

Verificado como está que el desahucio se efectuó en legal forma, deviene consecuente acceder a la terminación del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del bien concedido en arriendo **sin entrar a analizar, como lo hizo la juez a quo, si la causal alegada por los demandantes se encuentra probada, habida cuenta que esa exigencia desborda el debate que tiene ligar en el escenario del proceso declarativo que, ante un eventual incumplimiento por parte de los empresarios -arrendadores, pueden promover los arrendatarios;** porque como vimos, al propietario le basta la afirmación de la causal y el agotamiento del trámite ateniendo al desahucio, con antelación de ley, para que prospere su pretensión”.

Precisamente, este análisis fue el que debió ser adelantado por el *a quo*, y que brilla por su ausencia en la sentencia impugnada. De haberlo realizado hubiera llegado a la conclusión de que lo que motivó a los demandados a desahuciar a los demandantes fue, concretamente, el inicio

¹⁸ Sentencia de 11 de abril de 2016 proferida por el Tribunal Superior de Bogotá.

¹⁹ Declaraciones rendidas por los demandados en la audiencia de 26 de noviembre de 2019.

de obras con fines de demolición, tal y como se desprende de los medios probatorios recaudados en el proceso y que fueron omitidos por la operadora de primer grado.

Concretamente, todos los demandados afirmaron que su deseo siempre fue emprender actividades de “construcción”. Así, en la diligencia de audiencia inicial, el demandado Jaime David Pacheco manifestó que:

SRA. JUEZ: “Se le está preguntando aquí a la persona si sabe y tiene conocimiento de lo decidido por el Tribunal en ese momento, por favor conteste”.

SR. PACHECO: “No lo recuerdo, sin embargo, es importante aclarar que la intención por la que se solicitó el inmueble requería dos cosas, hacer una obra de construcción que requería que el inquilino el señor Caicedo y su empresa Carcaice no estuvieran ahí ya que tocaba demoler el inmueble para llevar a cabo el proyecto, por ende, estábamos en posibilidad de generar un negocio propio y utilizar para nuestro propio beneficio nuestro bien inmueble y en el otro literal es que también se requería la demolición del inmueble, por ende independientemente ninguna actuación nuestra ha sido contraria a eso”.²⁰ ([Escuchar fragmento aquí](#))

“(…) Entonces la respuesta es no, doctor, no recuerdo cuál es el literal, pero en **ningún momento se ha faltado al interés que se tenía planteado desde el 2005 de ejecutar nuestro inmueble, proyecto que requiere la demolición del inmueble** y al mismo tiempo una causal que es que vamos a usar el inmueble para nuestro favor el cual tenemos todo el derecho mientras en este país exista la propiedad privada”²¹ ([Escuchar fragmento aquí](#)).

Por su parte la demandada Nohora Muñoz De Pacheco manifestó:

SRA. JUEZ: “Qué sucedió con posterioridad a ello? Qué sucedió exactamente con esa búsqueda que usted dice realizó?”

SRA. DE PACHECO: Con esa búsqueda efectivamente como a los dos meses tuvimos negociación con unas personas, el bien tenía un problema de embargo, se empezó a trabajar en eso y se ha venido trabajando desde el 2017 hasta el momento teniendo ya unos inversionistas que también creo que se van a retirar porque por esta caución que tienen el negocio ha sido muy difícil, se nos complicó toda la vida desde el 2014 al día de hoy y no ha sido culpa nuestra, porque si **el señor que estaba en esa bodega Carlos Caicedo que le pedimos el favor que nos entregara no era para poner la bodega sola porque esa no era la idea, nosotros queremos hacer un edificio**.²² ([Escuchar fragmento aquí](#))

En el interrogatorio rendido la demandada Ángela Liliana Pacheco Muñoz añadió:

DR. LEÓN: “Pregunta No. 1. Después de que se hizo la entrega del inmueble qué actos concretos durante esos tres meses siguientes a julio/17 efectuaron ustedes para iniciar una empresa sustancialmente distinta a la que llevaba el demandante o usar el establecimiento para ocuparlo por ustedes en ese inmueble, qué actos concretos?”

SRA. PACHECO: **Nosotros siempre quisimos construir, nosotros siempre le pedimos a Carlos para construir e hicimos todo para la construcción, no sé si es esa la pregunta**”.²³ ([Escuchar fragmento aquí](#))

Finalmente, la demandada Marta Janeth Pacheco Muñoz concordó con el resto de los demandados al afirmar que:

“SRA. PACHECO: Ya con esa pregunta entiendo y puedo decirlo, **siempre se encaminó todo al constructor, es decir nuestra idea siempre fue construir y todos**

²⁰ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

²¹ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

²² Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

²³ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

mis esfuerzos por trabajar en finca raíz, yo trabajo con finca raíz, precisamente fue buscar el inversionista o el constructor interesado en nuestro proyecto para poderlo llevar a cabo”²⁴. ([Escuchar fragmento aquí](#))

Como puede verse, la intención exteriorizada por los demandados y que supuestamente fundamentó el desahucio realizado al local comercial objeto del contrato de arrendamiento, siempre estuvo motivada en la necesidad de “construir”; voluntad que al haber sido comunicada a mis mandantes, les imponía la obligación en los términos del artículo 522 del Código de Comercio de cumplir con la promesa realizada y adelantar dentro de los 3 meses siguientes al desahucio el inicio de las obras anunciadas, so pena de responder por los perjuicios ocasionados.

En conclusión, la juzgadora de primer grado erró al pretender extender los efectos del fenómeno de la cosa juzgada a una situación frente a la cual no ha existido pronunciamiento por parte de un operador judicial. Este yerro la apartó de realizar el necesario análisis de los medios probatorios recaudados en el curso del proceso y extraer de su valoración conjunta que el desahucio realizado a los demandantes fue motivado en la realización de obras en el predio que requería la demolición y construcción de un nuevo edificio en el lugar del inmueble desahuciado.

Así, el *a quo* se relevó injustificadamente de verificar que la ausencia de inicio de las obras por parte de los demandados dentro de los 3 meses que establece la citada preceptiva constituía un claro incumplimiento al referido mandato y, por tanto, le asistía a los demandantes el derecho a recibir la indemnización del perjuicio sufrido como consecuencia de este incumplimiento. En este orden de ideas, la juez se limitó a indicar que en el presente proceso había operado el fenómeno en comento y se abstuvo sin justificación alguno de analizar el destino dado por los demandados al inmueble para efectos de verificar la existencia de un incumplimiento a la luz de lo ordenado por el mandato del artículo 522 del C.Co.

Por tanto, del análisis y valoración del acervo probatorio, en especial, las declaraciones de los convocados, quienes en el interrogatorio de parte confesaron que el desahucio realizado a los demandantes se adelantó con el fin de iniciar obras de construcción y demolición del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, así como los demás medios de convicción que acreditan que en el predio no se efectuaron dichas labores dentro del término de 3 meses a la entrega, el H. Tribunal apreciará que las súplicas de la demanda tienen vocación de prosperidad, razón por la que los demandados habrán de pagar los perjuicios ocasionados a los accionantes.

3. EL A QUO DEJÓ DE APLICAR EL NUMERAL 2° DEL ARTÍCULO 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO PARA EFECTOS DE VERIFICAR LA CONDUCTA DE LOS DEMANDADOS.

Ahora bien, si la sentenciadora de primer grado consideró que para efectos de este proceso resultaba inmodificable lo decidido en sentencia proferida el 11 de abril de 2016 por esta Sala de Decisión del Tribunal Superior de Bogotá, en el sentido de indicar que no verificaría el inicio de “obras” en el predio objeto del proceso, debía entonces analizar si el extremo convocado cumplió con su obligación de dar al local comercial la particular destinación señalada por el numeral 2° del artículo 518 del C. de Co; estudio que en ningún momento efectuó la funcionaria judicial.

²⁴ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

Previo a adentrarnos en lo consagrado expresamente por el legislador en dicha causal, resulta pertinente traer a colación que el reconocimiento realizado por el ordenamiento jurídico frente a la indemnización a cargo del propietario que desahució infundadamente a un comerciante bajo los apremios de esa norma, tiene sus cimientos en antiguas decisiones proferidas por nuestro máximo órgano de cierre.

En estudio de exequibilidad de los artículos 518, 520, 521, 522 y 524 del Código de Comercio realizado por la Corte Suprema de Justicia en el año 1971, esa Corporación reseñó que la obligación, de carácter legal, derivada del artículo 522 del Código de Comercio asiste a finalidades propias de los conceptos de interés social y de justicia distributiva entre arrendador y comerciante-inquilino.

En esa ocasión, la Corporación consideró que:

"La Comisión -siguiendo muy de cerca el decreto francés de 1953- ha propuesto, como parte integrante de su proyecto sobre esta materia, **una serie de preceptos destinados a regular las relaciones entre los propietarios y los arrendatarios de locales ocupados con establecimientos de comercio.** (Se subraya). Porque es indudable que quien ha acreditado un establecimiento de comercio y ha creado en torno a él una clientela que se orienta más por el local ocupado que por cualquiera otra circunstancia, ha creado uno de esos elementos inmateriales que incrementan el rendimiento o la productividad de toda empresa. Y ese elemento, que es a veces tan valioso que sirve de motivo para el cobro de primas cuantiosas por la cesión de un local, no es fruto de la actividad del propietario sino de la del arrendatario; **por eso es digno de protección en quien lo ha creado, y no es justo que sea el mismo propietario el que se beneficie con él,** recaudando primas por privar de ese derecho al inquilino, y por convertirse, casi siempre, en instrumento o aliado de la competencia desleal, que generalmente utiliza estos medios para aprovechar la labor y la paciente espera de otros. **Lo cual quiere decir que no es que se pretenda limitar o desconocer el derecho de propiedad del arrendador sino proteger simplemente un elemento creador de beneficios económicos que no es obra del propietario sino del inquilino,** para que cada uno ejerza su derecho en la medida de lo que es suyo. (Se subraya). La primera idea fundamental que inspira el proyecto es, pues, la de que ese elemento inmaterial de que se habla tiene toda la entidad de un verdadero objeto de propiedad privada, distinto del objeto de la propiedad del arrendador, que debe protegerse en su propietario contra cualquier abuso del derecho del arrendador, y para evitar que éste se enriquezca sin causa, aprovechando la labor de un inquilino a quien se priva de un derecho creado por él.

"La segunda idea fundamental que desarrolla el proyecto es la de que **hay un interés general comprometido en la subsistencia de toda empresa industrial o comercial, porque el trabajo estable y organizado es siempre mucho más productivo y ventajoso para un país que el trabajo simplemente ocasional.** Este es un criterio que se ha abierto amplio camino en el derecho moderno; es el que inspira, en gran parte, el derecho italiano codificado en 1942, que hace de la noción angular del sistema de ese Código; es el que inspira la legislación mejicana sobre quiebras en la que se previene que siempre debe preferirse la venta en bloque de un establecimiento de comercio, para no desintegrarlo sino cuando no es posible esa forma de enajenación; y es, asimismo, el que inspira también la legislación brasileña sobre quiebras, que consagra, más o menos, el mismo principio de la legislación mejicana. Porque es bueno observar que, como lo anota Savatier, el derecho civil moderno ha sufrido importantes metamorfosis sociales y económicas, para cumplir una función que no fue prevista en los primitivos códigos, precisamente porque la vida económica de entonces era menos desarrollada y menos compleja. Y así es como el derecho del propietario no puede menos de ser armónico con el del empresario, para que el interés privado del arrendador no absorba ese interés general que representa la subsistencia normal de la empresa o de las formas organizadas de actividad económica. **Porque la continuidad de la empresa no puede asegurarse de manera completa si el que organiza un negocio y lo desarrolla hasta colocarlo en un grado de buena productividad**

puede verse, de un día para otro, privado de esa concreción material de su esfuerzos que representa la clientela, el prestigio adquirido por su establecimiento y el mismo avivamiento, que es tanto más valioso cuanto más se funda en elementos objetivos.

Agregó la Corte en esa misma decisión que:

"Para evitar, desde luego, que se haga fraude a la ley, mediante situaciones **ficticias,** se prevé que **si se priva al inquilino de un local por cualquiera de las causales** segunda, tercera y cuarta que se indican en el artículo 33, y de hecho **no se inician las obras o no se da a los locales el destino para el cual se hayan reclamado, habrá lugar a la indemnización de perjuicios.** Y, siguiendo en esto el modelo francés, se establece que las estipulaciones de las partes con las que se pretenda burlar las garantías indicadas no producirán efecto alguno (artículo 42), esto es, que deben tenerse por no escritas, sin necesidad de declaración judicial (artículo 303), porque no se trata entonces de una nulidad de dichos pactos sino de una completa ineficacia."²⁵

En este orden de ideas, se resalta que la finalidad del artículo 522 del Código de Comercio es, concretamente, la protección de la empresa como unidad de explotación económica; actividad merecedora de reconocimiento y protección del ordenamiento jurídico a través de la actividad judicial. Ello es así, porque lo que pretende evitar el ordenamiento es la creación de situaciones ficticias, hipotéticas y eventuales que tengan por objeto el desmonte o desajuste de toda una actividad comercial en procura de beneficiar intereses particulares.

La anterior concepción admitida por la Corte Suprema de Justicia, ha sido reiterada y convalidada en distintos pronunciamientos²⁶, entre estos, en sentencia de la Sala de Casación Civil de 7 de noviembre de 1997, la Corporación reiteró que:

"Por ello, la Sala encuentra indispensable precisar que **cuando, por las causales segunda y tercera del artículo 518 del Código de Comercio,** el propietario haya hecho el desahucio de que habla el artículo 520 del mismo Código, indicando en forma clara el motivo de la terminación, y haya obtenido la terminación voluntaria o judicial del contrato de arrendamiento, con la consiguiente restitución del inmueble por el empresario que tenía instalado un establecimiento de comercio; **adquiere de inmediato** y, según el caso, en virtud de mandato legal, **las siguientes obligaciones:**

"La primera, **es la obligación legal de darle la destinación al inmueble** (art. 522, parte inicial C.Co.) **para el cual fue solicitado** y que diera lugar a la terminación legal del anterior contrato de arrendamiento con fundamento en la segunda causal del artículo 518 del Código de Comercio, y que bien pudo ser "para su propia habitación o

²⁵ Sala Plena de la Corte de Suprema de Justicia, Sentencia constitucionalidad del 29 de noviembre de 1971.

²⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de septiembre de 2001. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

"Dada la restitución por causa del a terminación legal del contrato como consecuencia de los motivos previstos en los ordinales 2° y 3° del artículo 518 del Código de Comercio, aunados al desahucio, conforme a lo preceptuado por el artículo 520 ibidem, según quedó visto, **la protección del establecimiento de comercio sigue teniendo vigencia a partir de la consagración de otros dos derecho a favor del empresario,** cuales son el derecho de preferencia que establece el artículo 521 y el derecho indemnizatorio que reglamenta el artículo 522 ejusdem, **los cuales nacen con independencia de que la restitución de la tenencia se haya producido por virtud de decisión judicial o como consecuencia de acuerdo entre las partes,** no sólo porque la ley ninguna distinción señala al respecto, sino, porque tratándose del segundo, que es el que interesa para el caso, **basta que se presenten las circunstancias que la ley determina como incumplimiento de la obligación que hubo de adquirir el propietario, esto es, que no dé a los locales el destino que hubo de indicar o no proceda a iniciar los trabajos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, para que nazca a favor del arrendatario el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el desalojo, puesto que pueden originar en cualquiera de los eventos planteados,** inclusive con mayor razón cuando el lanzamiento proviene de orden judicial, por cuanto el proceso como fórmula heterocompositiva bien puede haberse originado por una razonable posición del arrendatario, dirimible en un proceso declarativo

para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinto de la que tuviere el arrendatario (...)"

"Ahora bien, **la otra obligación** que adquiere el propietario del inmueble que ha obtenido la terminación del contrato de arrendamiento de un local destinado al funcionamiento de un establecimiento con base en la tercera de las causales del artículo 518 del Código de Comercio, **es la de iniciar la realización de las obras correspondientes dentro del plazo legal** (artículo 522 del C. Co.)"

(...) "3.2.2.2.- De allí que **en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso** de las obligaciones contraídas por el propietario del inmueble para obtener la restitución del mismo, **se hayan establecido perentoriamente en el artículo 522 del Código de Comercio la responsabilidad del propietario de indemnizar los perjuicios causados al arrendatario**"²⁷.

Se extrae, sin duda alguna, que la finalidad que permea la protección establecida en el artículo 522 del C. de Co. ronda en el hecho de cumplir la promesa que se manifestó al empresario-arrendatario para impedirle el ejercicio a su derecho de renovación del contrato de arrendamiento²⁸. Así sea la causal invocada la del numeral 2° o la del numeral 3° del citado artículo, lo cierto es que, corresponde al operador de justicia velar porque en ambos casos, la noticia de desahucio no valide la creación de situaciones ficticias utilizadas con el único pretexto de desalojar al empresario que ha permanecido en el mismo establecimiento de comercio por más de 2 años.

En este mismo sentido, en sentencia de 14 de abril de 2008, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia reiteró que:

"Con todo, al arrendador propietario le asiste también el derecho a negarse a renovar el contrato de arrendamiento y a obtener la restitución del inmueble o local, sin lugar a pagar indemnización alguna, entre otras eventualidades, como la del caso, cuando deba ser demolido para la "construcción de una obra nueva" (artículo 518 – 3 del Código de Comercio), pero a condición de que desahucie al arrendatario empresario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Si **lo que se propende es asegurar la unidad económica y con ella la propiedad comercial**, esto significa que el **desahucio es otro elemento protector de los establecimientos de comercio**, porque el conocimiento anticipado sobre que el arrendador no renovará el contrato de arrendamiento, permitirá al empresario adoptar las medidas de publicidad necesarias para conservar los intangibles que en torno a su actividad empresarial ha creado y así atenuar o eliminar todas las consecuencias que se puedan derivar de un traslado apresurado o intempestivo.

Aunque el desahucio, efectuado debidamente, como se dijo, releva al arrendador de indemnizar al arrendatario los daños causados, **lo mismo no puede decirse cuando, entregado el inmueble, aquél no cumple el compromiso especial que adquirió para impedir la renovación del contrato de arrendamiento**, en el caso, la demolición del inmueble y la iniciación de la obra nueva, todo dentro de los tres meses siguientes"²⁹.

²⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 8 de noviembre de 1997. M.P. Pedro Lafont Pianetta.

²⁸ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, sentencia de 12 de septiembre de 1995. Citada en sentencia de 24 de septiembre de 2001 de la Corte Suprema de Justicia.

"La obligación de indemnizar los perjuicios causados al inquilino 'no tiene fuente la responsabilidad contractual o por culpa aquiliana de que tratan los títulos 12 y 34, Lib. IV del C.C. **sino la ley que la consagra para evitar que se haga fraude a la misma mediante situaciones ficticias en los casos en que se prive al inquilino de un local por cualquiera de las causas previstas en los numerales 2° y 3°. Del artículo 58 preciado** (...)"

²⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 14 de abril de 2008, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar

Teniendo en consideración la anterior línea jurisprudencial, habrá de tener en consideración el H. Tribunal que el análisis realizado por el *a quo* desconoció la finalidad pretendida por las normas que protegen al arrendatario-comerciante en el ordenamiento mercantil y no examinó que en el caso que nos convoca los demandados no demostraron ajustar su conducta a la establecida, para los efectos de este reparo, en el numeral 2° del artículo 518 del C. de Co.

La mencionada causal señala que:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un **establecimiento suyo** destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario (...)”³⁰ (Subrayas por fuera del original)

Del anterior extracto, se colige que el desahucio efectuado en virtud de dicha causal (2°) conlleva como obligación para el arrendador el otorgar al local comercial el destino invocado, ya sea (i) con su propia habitación o (ii) ocupándolo con un **establecimiento suyo** destinado a una empresa diferente a la que desarrollaba su arrendatario.

Por tanto, el análisis que debió realizar el *a quo*, en una recta aplicación de la norma en comento y de los anteriores precedentes -e insístase, si consideraba que esa era la única causal que le permitía estudiar una supuesta cosa juzgada en este asunto-, era verificar si efectivamente los demandados: (i) utilizaron el local para su propia vivienda o (ii) para el desarrollo de un establecimiento de comercio de su propiedad y que este fuera sustancialmente diferente al explotado por la parte actora. Análisis que, se itera, se echa de menos en la presente controversia.

De hecho, si hubiera acometido ese estudio, hubiera evidenciado que ninguno de los medios de convicción aportados al plenario permitía aseverar que los demandados destinaron el predio a su propia habitación o un establecimiento suyo con una empresa distinta a la de los demandantes. Es más, lo que demuestran las pruebas que conforman el acervo demostrativo de este litigio es todo lo contrario.

Acá está fuera de discusión que los demandados no utilizaron el local para su propia vivienda, pues además de la ausencia de algún medio de convicción que así lo acredite, en el proceso quedó confesado por el demandado Jaime David Pacheco que el predio no se destinó a ese fin:

“DR. ARAQUE: Pregunta No. 3. Diga cómo es cierto sí o no, que con posterioridad a 17 de julio/17, fecha en que fue recibido por su familia el inmueble ningún miembro de la familia o **utilizó para instalar allí su propia habitación o vivienda?**

SRA. JUEZ: Contesta por favor.

SR. PACHECO: **La respuesta es no**, no habitamos el inmueble porque en ningún momento se solicitó el inmueble para habitarlo, **aclaro se solicitó el inmueble para llevar a cabo un proyecto de construcción inmobiliaria que es un negocio legal** y es un negocio como cualquier otro, entonces nosotros solicitamos el inmueble **para llevar a cabo un proyecto inmobiliario y llevar a cabo ese proyecto inmobiliario requiere la demolición de la construcción actual** y no veo a qué llega la pregunta, en ningún momento se le ha dicho a usted y usted tiene muy claro porque usted lleva

³⁰ Código de Comercio, artículo 518.

este proceso de atrás que en ningún momento se solicitó para habilitarlo por ende no he habitado allá, no sé mis hermanas, yo por lo menos no he habitado allá si me lo pregunta a mí.”³¹ ([Escuchar fragmento aquí](#))

Y en lo que toca al otro supuesto de hecho que consagra la mencionada norma imperativa, esto es, destinar el fundo a un establecimiento del propietario para emprender una empresa sustancialmente distinta al del arrendatario, ese mismo material probatorio permite colegir que los demandados tampoco le dieron ese fin al predio arrendado. Lo anterior es así porque la familia Pacheco en ningún momento pretendió destinar un conjunto de bienes para desarrollar una actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios, tal como lo exigen los artículos 25 y 515 de la codificación mercantil para entender que un establecimiento de comercio está dedicado a una empresa en particular.

Ciertamente, en este juicio quedó plenamente comprobado que lo que se buscó hacer con el predio fue venderlo a una constructora para que ésta, como real comerciante que es, realizara un proyecto constructivo con el que pagaría el precio acordado por ese inmueble. Eso, a decir verdad, no puede ser catalogado bajo ningún punto de vista jurídico como una empresa y mucho menos que se hubiera desarrollado a través de un establecimiento de comercio de propiedad de los demandados.

Ello se desprende de las mismas declaraciones recaudadas en el proceso, las cuales son coincidentes en afirmar que el supuesto proyecto en realidad no iba a ser desarrollado por los convocados, quienes en últimas lo que recibirían era el pago de un precio previamente acordado por el lote que transferirían a la constructora.

En esa forma, la demanda Ángela Liliana Pacheco Muñoz manifestó que:

“Jaime Botero **se acercó a nosotros porque le interesaba mucho construir en nuestro lote** tanto en el lote de nosotros pasado que construyó hizo un edificio y nos contactó para construir adelante, **nos llamó mucho la atención porque nos gustó bastante su propuesta la verdad.**”³² ([Escuchar fragmento aquí](#))

La otra demandada, Marta Janeth Pacheco Muñoz, asentó sobre el punto que:

“Tuve reuniones, bastantes reuniones y no solamente con las personas que nos presentaron proyectos ya específicos, sino con otros clientes, firma del contrato pues obviamente no, **porque uno no puede firmar un contrato sin la posibilidad de tener ya algo específico y algo concreto**, entonces efectivamente muchas reuniones tuve, consecución de clientes y de inversionistas como se lo estoy expresando.”³³ ([Escuchar fragmento aquí](#))

Y el señor Jaime David Pacheco Muñoz, confesó que:

“No arrancamos ningún proyecto, no arrancamos ninguna situación en 2016” agregando con total contundencia que en el predio “**no hay un establecimiento de comercio**”, y que el llamado proyecto “no es un establecimiento de comercio”³⁴. ([Escuchar fragmento aquí](#))

³¹ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

³² Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

³³ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

³⁴ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

Asimismo, lo expuesto fue confirmado por los testigos que comparecieron al juicio, quienes sostuvieron de manera unánime que el predio, lejos de ser destinado a un establecimiento de los demandados con una empresa diferente a la que desarrollaba el arrendatario, pretendían era transferir el inmueble a una constructora a cambio de un precio³⁵.

Por ejemplo, Jairo Buendía manifestó que:

“La señora Pacheco [...] nos pedía que le diéramos una plata para pisar el negocio del lote, algo así como unos 1.200 millones de pesos [...] o sea **cómo se iba a pagar el lote, se iba a pagar un parte en plata y otra parte con área.**”³⁶ (Escuchar fragmento aquí: [1](#) - [2](#))

Y con mayor contundencia, el señor Jaime Botero, sostuvo que:

“...a raíz de la vecindad con la familia Pacheco [...], manifestamos el interés en el terreno, ya que como constructores pues nos fue bien en la zona y **estábamos buscando más tierra para comprar**”, añadiendo que “una negociación de un terreno no se da de un día para otro y creo que ellos tenían otros proponentes u otras constructoras interesadas en el mismo, [...] **hoy en día nosotros adquirimos el terreno**”. Finalmente, agregó el deponente al ser indagado acerca de la forma en la que adquirieron ese lote, que: lo hicieron “**a través de un negocio de compraventa normal, promesa de compraventa, algunos pagos en dinero y algo en área**”.³⁷ (Escuchar fragmento aquí: [1](#) - [2](#) - [3](#))

Todas esas versiones coinciden con los documentos aportados por la misma parte pasiva, en los cuales se advierte la forma en que proponían el negocio las diferentes constructoras para adquirir el predio otrora arrendado, propuestas en las que se ofrecía cubrir el pago del precio con una parte en dinero y otro tanto en área (fl. 252, cdno. 1), y en especial, la promesa de compraventa celebrada por los demandados con Origami 146 S.A.S. y Grupo Accanto S.A.S., negocio jurídico por el que los primeros se comprometieron a transferir el dominio del predio a estas últimas sociedades, y los compradores a pagar la suma de \$8.050'000.000 como precio (fls. 269-281, ib).

Es claro entonces que, en este asunto, los demandados no ocuparon con un **establecimiento suyo destinado a una empresa diferente** a la que desarrollaba el arrendatario, el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 146-45 de Bogotá, pues además de que no existe prueba del referido establecimiento de comercio de los convocados -que debe ser inscrito en el respectivo registro mercantil y sólo así hace prueba de su existencia (C. Co., arts. 26, 28 núm. 6º y 30³⁸)-, lo que aquí quedó demostrado es que aquellos en realidad emprendieron fue la venta del predio, eso y nada más que eso, tanto que al proceso se anexó la promesa de compraventa que da génesis a ese negocio.

De analizar lo anterior se concluye que el somero pronunciamiento del juzgado de primer grado, circunscrito a señalar que bajo el numeral 2º del artículo 518 del C. Co. los demandados no debieron emprender una actuación concreta dada la “*amplitud de la causal de desahucio que fue*

³⁵ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019.

³⁶ Audiencia inicial de 23 de octubre de 2020.

³⁷ Audiencia inicial de 23 de octubre de 2020.

³⁸ Código de Comercio. Artículo 26. “El registro mercantil tendrá por objeto llevar la matrícula de los comerciantes y **de los establecimientos de comercio**, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exigiere esa formalidad.”

Código de Comercio. Artículo 28. “Deberán inscribirse en el registro mercantil: [...] 6) La **apertura de establecimientos de comercio** y de sucursales, y los actos que modifiquen o afecten la propiedad de los mismos o su administración.”

Código de Comercio. Artículo 30. “Toda inscripción se probará con certificado expedido por la respectiva cámara de comercio o mediante inspección judicial practicada en el registro mercantil.”

*aceptada*³⁹, contravía el espíritu y finalidad que fundamentan lo dispuesto por el legislador en el mencionado artículo 522 mercantil, pues el arrendador-propietario para no incurrir en responsabilidad debió acreditar en este juicio que (i) utilizó el local para su propia vivienda o (ii) desarrolló un establecimiento de comercio de su propiedad sustancialmente diferente a la empresa explotada por la parte actora, todo dentro de un término de 3 meses.

No puede entonces avalarse la conducta de un propietario que desahucia a su arrendador bajo alguna de las casuales taxativas señaladas por la legislación comercial, cuando veladamente lo que pretende realizar es otra cosa, como lo es vender el predio, pues ello no hace parte de las excepciones avaladas por el ordenamiento mercantil a fin de impedir la continuación de un contrato de arrendamiento cuya legítima renovación tiene derecho el arrendador por haber ocupado el bien por un término de más de 2 años.

Por este motivo, se itera, ante la ausencia de comprobación de esos supuestos fácticos, y, por el contrario, estar demostrado que el destino del predio fue otro muy distinto, el Tribunal encontrará el sustento suficiente para revocar la sentencia impugnada que se fundamenta en cimientos fácticos y jurídicos erróneos, en la medida que los demandados ningún establecimiento de comercio emprendieron sobre el inmueble objeto de litigio, mucho menos que fuese de su propiedad, razón que les impone indemnizar los perjuicios irrogados a la actora.

4. NO EXISTE PRUEBA DEL INICIO DE UN “PROYECTO URBANÍSTICO” CON FUNDAMENTO EN EL CUAL EL A QUO PUDIERA RELEVAR A LOS DEMANDADOS DE SU CARGA DE CUMPLIR CON EL ARTÍCULO 522 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

Si lo expuesto hasta el momento no fuera suficiente, y sólo en caso en que se considerara que los demandados podían exonerarse de cumplir sus obligaciones demostrando que destinaron el predio objeto de desahucio para el desarrollo de un “proyecto urbanístico”, debe destacarse que en el expediente tampoco existe prueba alguna que demuestre la realización de ese *proyecto urbanístico* propio, menos que ello se efectuó en el término que correspondía según el artículo 522 del C. de Co. Esta situación pone de presente la indebida valoración de los elementos probatorios obrantes en el plenario que acometió el *a quo* al otorgar a unos documentos el mérito probatorio que no tenían.

En punto con el ejercicio de valoración o apreciación probatoria, la doctrina citando al artículo 176 del CGP⁴⁰ ha precisado que:

“(…) El sistema de libre apreciación, sana crítica o persuasión racional **faculta al juez para que razonadamente haga una evaluación sistemática del material probatorio** de manera amplia y llegue mediante adecuados razonamientos a la conclusión respectiva, sin estar sujeto a tarifa preestablecida alguna.

³⁹ No obstante dada la amplitud de la causal de desahucio que fue aceptada bien podría ser además de las labores reseñadas por Carlos Arturo Caicedo Ceballos y Carcaice S.A.S. la consecución de inversionistas, la ejecución de planos de obra, la constitución de un fideicomiso o una hipoteca para conseguir fondos, es decir cualquier acción tendiente a reformar, reacondicionar o reconstruir en todo o en parte un predio, lo cual va desde la fase de planeación hasta el mismo aprovechamiento final del proyecto urbanístico. (Escuchar fragmento aquí).

⁴⁰ Artículo 176, Código General del Proceso: “Las pruebas deberán **ser apreciadas en conjunto**, de acuerdo con las **reglas de la sana crítica**, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez **expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.**”

El artículo 176 del CGP toma decidido partido por el sistema libre de apreciación en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia y validez de cierto actos”, adicionando en el inciso segundo que “el juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

“(…) el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, **no es libre razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción.** La sana crítica es una unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman higiene mental, tendientes a asegurar el mar certero y eficaz razonamiento”.⁴¹ (Resaltado por fuera del texto original)

Lo anterior supone que el juez debe analizar las pruebas en su conjunto, y asignarles el valor probatorio que corresponda según su valoración, toda vez que por imposición del sistema de valoración probatoria adoptado por el Código General del Proceso, debe ceñir su análisis a la sana crítica e indicando el mérito probatorio que razonadamente se le asigne a cada medio de convicción.

Es por ello que, cualquier desatención a las anteriores cargas o deberes del administrador de justicia no sólo vulnera las normas de orden público, como se abordó en el primer cargo endilgado contra la sentencia, sino que esta situación además es constitutiva de una vía de hecho por defecto fáctico, el cual desde todas las perspectivas repele el ordenamiento al no ajustarse a los máximos postulados constitucionales, punto en el que se ha indicado que aquel:

“... se configura cuando la decisión judicial se toma (i) **sin que se halle plenamente comprobado el supuesto de hecho que legalmente la determina;** (ii) como consecuencia de una omisión en el decreto o valoración de las pruebas; (iii) **de una valoración irrazonable de las mismas;** (iv) **de la suposición de una prueba;** o (v) **del otorgamiento de un alcance contraevidente a los medios probatorios**”.⁴² (Resaltado por fuera del texto original)

Contrario a lo indicado por el *a quo*, en el expediente NO existe prueba que demuestre la realización del citado “proyecto urbanístico”, ni mucho menos es posible indicar que el documento que señaló la sentenciadora de instancia así lo acreditaba. En los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, norma en que se fundamentó la decisión impugnada, un proyecto urbanístico general es:

“...**el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano,** o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas” (Subrayas por fuera del texto original).

⁴¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Pruebas. Editorial Dupré, Bogotá, 2019. Págs. 126 a 130.

⁴² Corte Constitucional, sentencia T-145-14. M.P. Mauricio González Cuervo

En pocas palabras, un “proyecto urbanístico” no corresponde al envío de una comunicación relativa al desarrollo de un eventual negocio o sueño de negocio, sino que el mismo corresponde al “**planteamiento grafico de un diseño urbanístico con todos sus componentes**”. Esto es, no sólo comprende el planteamiento gráfico del diseño urbano, sino que también debe reflejar, una serie de condiciones adicionales, a saber, la disponibilidad de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, entre otros.

De la sentencia objeto de censura, se advierte que el *a quo* no verificó la existencia de un “proyecto urbanístico” según las pautas por ella misma reseñadas. De hecho, la sentenciadora se limitó a indicar que, según las pruebas recabadas, era posible observar que “*para el mes de septiembre de 2017, Jaime Pacheco en representación de la totalidad de los demandados formuló a Urbanika CO S.A.S. un proyecto financiero para hacer construcción en el predio ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 146-45 de Bogotá*” como dan cuenta, en su parecer, los folios 531 a 550 del cuaderno 1 tomo 2 del expediente. En su apreciación, esta situación demostró que se “*ejecutó una labor de desarrollo de proyecto urbanístico de acuerdo a las especificaciones permitidas en el sector por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.*”.

Sin embargo, al revisar las documentales obrantes en el expediente se advierte que el *a quo* otorgó total mérito demostrativo a unas comunicaciones que no tienen ese alcance, pues en éstas brilla por su ausencia las características que, según la misma juzgadora de primera instancia, debía comprender un “*proyecto urbanístico*” tal como lo dispone la ley.

De esos documentos citados por la sentencia solamente se extrae un cúmulo de correos electrónicos cruzados por el señor Jaime David Pacheco con integrantes de la compañía Urbanika que dan cuenta de **simples acercamientos** para una futura negociación sobre el predio entre los propietarios del bien con unos inversionistas, pero jamás podrá aceptarse que estos correos demuestran la existencia de un “proyecto urbanístico”; es más, ni siquiera evidencian el inicio de tal proyecto.

En la comunicación visible a folios 548 a 549 remitida por el señor Jaime David Pacheco a los inversionistas de Urbanika y Construcciones Lambda se observa lo siguiente:

Apreciados señores,

En nombre de mi familia y a nombre propio agradezco el tiempo dedicado a consolidar las propuestas para encontrar el proyecto adecuado para desarrollar en nuestro predio.

Como ustedes saben dedicamos los días anteriores a analizar las propuestas de nuestro interés. Concluimos la selección de su propuesta para enfocarnos y **buscar las soluciones concretas que nos permitan iniciar una negociación.** Quiero así manifestarles nuestro interés en el proyecto presentado por ustedes y demuestro en este documento planteamiento en respuesta a ambas opciones, buscando ajustar nuestros objetivos para encontrar el engranaje acorde a los planteamientos de ambas propuestas.

Por nuestra parte, esperando llegar a un acuerdo frente a ambas propuestas y que logremos tener un preacuerdo hacia los dos planteamientos. Una vez tengamos ese panorama claro procederemos a adelantar las gestiones necesarias para definir por cual propuesta optar, buscando la que es mejor para ambas partes (propuesta 1) .

Así las cosas, proponemos ampliar la vigencia de su oferta al lunes 2 de octubre, contemplando la posibilidad de reunirnos antes si lo consideran oportuno para recibir y analizar su respuesta. De igual modo identificar y contemplar los puntos descritos a fin de ir depurando temas que en caso de lograr avanzar podamos discutir a acordar a la mayor brevedad.

De los anteriores extractos, se concluye sin dificultad que los demandados se encontraban apenas explorando soluciones y alternativas para llegar a una negociación con los referidos inversionistas para transferir su inmueble a cambio de un precio. Tanto es así que de la misma comunicación se leen expresiones tales como: “*buscar las soluciones concretas que nos permita **iniciar** una negociación*”; “*logremos tener un **preacuerdo** hacia los dos planteamientos*”; o que “***una vez tengamos ese panorama claro** procederemos a adelantar las gestiones*”.

Era tan evidente que para esa fecha (septiembre de 2017) los demandados no contaban con una propuesta seria o concreta del llamado “proyecto urbanístico”, que de este cruces de correos no es posible extraer siquiera: 1) un planteamiento gráfico; 2) un estudio de disponibilidad de redes de servicios públicos y equipamiento; 3) un detalle de una infraestructura vial, áreas de concesiones y demás; 4) el registro de los trámites adelantados ante las respectivas curadurías de la ciudad de Bogotá; 5) los planos o ingeniería del desarrollo de este proyecto; o 6) las aprobaciones del proyecto de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá por parte de la autoridad competente. Y eso es así porque entre los demandados y los supuestos inversionistas no existió para esa fecha ni siquiera un acuerdo para adelantar el mentado proyecto.

Todo lo anterior lleva a considerar que NO existe prueba alguna que permita arribar a la conclusión de que se “*ejecutó una labor de desarrollo de proyecto urbanístico de acuerdo a las especificaciones permitidas en el sector por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C*”, como erradamente lo afirmó el *a quo*, en la medida que, de los documentos que le permitieron llegar a esa desacertada conclusión, con claridad se observa que el supuesto “proyecto urbanístico” no era una cosa distinta a una **mera expectativa o sueño de negocio por parte de los demandados** a celebrar una compraventa sobre el predio. Es más, esa esperanza de acuerdo nunca se materializó en una promesa de celebración de un contrato futuro como seriedad del desarrollo de dicho proyecto antes de la fecha del desahucio ni dentro de los 3 meses siguientes a la entrega del bien por parte de mis mandantes.

Precisamente, es tan claro el carácter eventual de esas conversaciones que las pruebas documentales, en la comunicación obrante a folio 532 del expediente, el inversionista Marcel Bonnet le indica a Jaime Pacheco que:

“Nuestro interés es sacar el proyecto a adelante en el menor tiempo posible, sin embargo, **hay algo que no sé si se haya entendido. Sin un estudio de títulos avalado por la fiduciaria no podemos firmar una promesa** a menos que uno quiera

meterse a ciegas a un negocio y no es nuestro estilo⁴³ (Subrayas por fuera del texto original)

De lo anterior, se desprende con total nitidez que para esa fecha (28 de noviembre de 2017) *-fenecido el plazo otorgado por el artículo 522 del C.Co.-* no existía una promesa seria de la celebración de un negocio que diera cuenta de cuál era el destino del supuesto “proyecto urbanístico” que se iba a realizar en el bien, incertidumbre que en la hora actual continúa, pues como quedó acreditado en el proceso, a la fecha ni siquiera se ha puesto el primer ladrillo de ese supuesto proyecto. Así las cosas, lo único que había era una mera expectativa de los demandados de realizar un negocio con el local comercial en comento *-compraventa-* que, además de no estar perfeccionada, carece de la entidad necesaria para ser considerada como un establecimiento de comercio de propiedad de los demandados para desarrollar una empresa sustancialmente diferente a la explotada por la parte actora.

Ahora bien, incluso si en gracia de discusión se llegara a afirmar que de los anteriores extractos es posible palpar la existencia de un “proyecto urbanístico”, lo cierto es que esta situación tampoco podría relevar a los demandados de la obligación resarcitoria que les corresponde, pues actuaron contrariando lo dispuesto por la ley y lo avalado por el Tribunal Superior de Bogotá, en tanto que no iniciaron un proyecto urbanístico suyo en el predio. Contrario a ello, quedó demostrado que este “proyecto urbanístico” sería adelantado por un tercero inversor y que el negocio celebrado por los demandantes sobre el bien no iba más allá de una simple compraventa comercial.

No es de poca monta reiterar lo expresado por esta Sala de Decisión, quien en sentencia de 11 de abril de 2016 avaló la procedencia del desahucio sobre el bien en comento, bajo el entendido que: “los demandantes adujeron la necesidad de adelantar en el bien un proyecto suyo, de naturaleza disímil a la actividad que despliega los demandados”. Así, en la referida providencia se expresó:

“(…) la misiva de 1° de agosto de 2012, allegada en el original con sello cotejado y compañía de certificación de la empresa de mensajería en la que consta la fue recibida por su destinataria, goza de pleno valor probatorio, de ahí que pueda acudir a su contenido para señalar que **allí se solicitó a los demandados la restitución del inmueble**, una vez finiquitara el término convenido y **se indicó como motivo la decisión la necesidad de “desarrollar allí proyecto urbanístico de acuerdo a las especificaciones permitidas en el sector por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.**, misma que **esta Sala juzga suficiente para tener por demostrado el desahucio**, porque, recuérdese, las únicas exigencias que esa actuación debe satisfacer atañen a que las razones que se esgriman por el propietario-empresario para truncar la renovación coincidan con las previstas por la ley y que se informe de ellas al arrendatario con al menos seis meses de anticipación, **requerimientos que concurren en este asunto**, si se tiene en cuenta que el contrato finalizaba el 28 de febrero de 2014 y que los demandante **adujeron la necesidad de adelantar en el bien un proyecto suyo, de naturaleza disímil a la actividad que despliega los demandados –‘comercialización de vehículos’**”.⁴⁴ (Resaltado por fuera del texto original).

Nada más alejado a lo que ocurrió en la realidad. A pesar de aducir que necesitaban el bien para desarrollar un proyecto suyo en el predio, lo cierto es que el proyecto ni siquiera era de ellos, pues como quedó demostrado y explicado a cabalidad en el reparo precedente, lo que acá

⁴³ Cuaderno 1 Tomo 2, folio 532.

⁴⁴ Sentencia de 11 de abril de 2016 proferida por el Tribunal Superior de Bogotá.

siempre se buscó hacer fue vender el predio a cambio de un precio. Sobre el punto, el demandado Jaime David Pacheco precisó en su interrogatorio que:

“DR. ARAQUE: Pregunta No. 12. Dígame por favor al Juzgado **si el contrato para la obra o la construcción de la edificación que está proyectada lo van a celebrar ustedes como personas naturales o lo va a celebrar como contratante una persona distinta**, en caso diga quién? (...)

SR. PACHECO: En el contrato de fiducia que se firmó **ellos se comprometen a desarrollar**, de hecho **ellos aparecen como desarrolladores**, es uno de los títulos que ostentan en el contrato que firmamos y el fiducia, **ellos serán los desarrolladores durante este proceso y durante estos cambios**, durante nuestro proyecto en sus etapas preliminares se hizo un cambio solicitado por los desarrolladores donde a hoy o lo que se firmó en escrituras se firmó diferente al acuerdo a que habíamos llegado con los mismos propietarios, con las mismas personas **se firmó una fiducia con la empresa Sinergia y con la empresa no tengo el nombre ahorita**, espero me disculpen pero se hizo un cambio de nombres”.⁴⁵ ([Escuchar fragmento aquí](#))

En ese mismo sendero se pronunció el testigo Jaime Botero, pues recuérdese que añadió que el predio fue adquirido finalmente “**a través de un negocio de compraventa normal, promesa de compraventa, algunos pagos en dinero y algo en área**”.⁴⁶ ([Escuchar fragmento aquí](#)).

Así las cosas, no cabe duda alguna que burlando los mandatos de los artículos 518 y 522 del C.Co. el *a quo* consideró sin tener prueba alguna, que los demandados emprendieron el desarrollo de un proyecto urbanístico propio en el predio ubicado en la Carrera 7ª No. 146-45 de Bogotá y en contravención de los mandatos mercantiles y lo considerado por el Tribunal Superior de Bogotá, cuando lo que realmente quedó acreditado fue la intención de los demandados de vender el predio para que en él otros desarrollaran actividades de construcción.

En consecuencia, no le era dable al juzgador de instancia afirmar que, dentro de los 3 meses siguientes a la entrega del bien, los demandados cumplieron su obligación legal y dieron al local comercial el destino anunciado en el desahucio. Lo único que sí quedó claro fue que los demandados NUNCA desarrollaron el llamado “proyecto urbanístico” en dicho local y que los motivos que llevaron a que mis mandantes no pudieran renovar el contrato de arrendamiento y con ello continuar la explotación de su actividad económica, resultaran abiertamente abusivos, arbitrarios e injustificados.

5. LA CONDUCTA DE LOS DEMANDADOS NO CUMPLE EL ESTÁNDAR DE DILIGENCIA EXIGIDO BAJO LA LEGISLACIÓN COMERCIAL.

Tal como quedó planteado en el reparo que se formuló contra el fallo de primer grado, la juez de instancia terminó exonerando de responsabilidad al extremo demandado al considerar que su conducta fue diligente, tanto que para soportar esa conclusión invocó la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que -según señaló el *a quo*- reconoce como causales de exoneración de este particular tipo de responsabilidad la prueba de la conducta prudente y la aniquilación del nexo causal.

⁴⁵ Audiencia inicial de 26 de noviembre de 2019

⁴⁶ Audiencia inicial de 23 de octubre de 2020.

Frente a dicho aspecto, lo primero que debe puntualizarse es que al arribar a esa conclusión la juzgadora desconoció la doctrina probable⁴⁷ acuñada por la Corte Suprema de Justicia, máximo órgano de cierre en la jurisdicción ordinaria que por lo menos en 3 pronunciamientos judiciales se ha pronunciado sobre el tipo de responsabilidad que emana supuestos como los debatidos en este asunto, la cual, por ser la infracción a una conducta de finalidad regulada por la norma, no impone un análisis subjetivo del actuar diligente de quien la transgrede, y mucho menos admite su liberación por ese particular motivo.

Respecto del concepto de la doctrina probable proveniente de la existencia de 3 decisiones uniformes del máximo órgano de cierre y la vinculatoriedad de su precedente para los operadores de justicia, la Corte Constitucional, en sentencia C-836 de 2001, estableció que su fuerza normativa proviene de la autoridad que constitucionalmente se asignó a la Corte Suprema de Justicia para que con fines de unificación de las decisiones en la jurisdicción ordinaria materialice los principios de seguridad jurídica e igualdad en la aplicación en la ley.

En palabras de la Corte Constitucional:

“La fuerza normativa de la doctrina dictada por la Corte Suprema proviene (1) de la autoridad otorgada constitucionalmente al órgano encargado de establecerla y de su función como órgano encargado de unificar la jurisprudencia ordinaria; (2) de la obligación de los jueces de materializar la igualdad frente a la ley y de igualdad de trato por parte de las autoridades; (3) del principio de la buena fe, entendida como confianza legítima en la conducta de las autoridades del Estado; (4) del carácter decantado de la interpretación del ordenamiento jurídico que dicha autoridad ha construido, confrontándola continuamente con la realidad social que pretende regular.”⁴⁸

En el presente caso, el *a quo* desconoció la fuerza vinculante de la doctrina probable proveniente de más de 3 precedentes adoptados por la Corte Suprema de Justicia en sentencias de 29 de noviembre de 1971⁴⁹, 8 de noviembre de 1997⁵⁰, 27 de julio de 2001⁵¹ y 24 de septiembre de

⁴⁷ En los términos del artículo 4° de la ley 169 de 1896: “**Tres decisiones uniformes dadas por la Corte Suprema como Tribunal de Casación sobre un mismo punto de derecho, constituyen doctrina probable**, y los Jueces podrán aplicarla en casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte varíe la doctrina en caso de que juzgue erróneas las decisiones anteriores”

⁴⁸ Corte Constitucional, Sentencia C-836 de 2001. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

⁴⁹ Sala Plena de la Corte de Suprema de Justicia, Sentencia constitucionalidad del 29 de noviembre de 1971. “ch) Para evitar, desde luego, que se haga fraude a la ley, mediante situaciones ficticias, se prevé que **si se priva al inquilino de un local por cualquiera de las causales segunda, tercera y cuarta que se indican en el artículo 33, y de hecho no se inician las obras o no se da a los locales el destino para el cual se hayan reclamado, habrá lugar a la indemnización de perjuicios**. Y, siguiendo en esto el modelo francés, se establece que las estipulaciones de las partes con las que se pretenda burlar las garantías indicadas no producirán efecto alguno (artículo 42), esto es, que deben tenerse por no escritas, sin necesidad de declaración judicial (artículo 303), porque no se trata entonces de una nulidad de dichos pactos sino de una completa ineficacia”.

⁵⁰ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 8 de noviembre de 1997. M.P. Pedro Lafont Pianetta. “Por consiguiente, no se trata de **una autorización o prima automática que le corresponda reclamar al anterior** arrendatario por el solo hecho de la terminación del contrato de arrendamiento anterior, **sino que se hace necesario que ésta se funde en el mencionado incumplimiento o cumplimiento defectuoso, siempre y cuando se deriven perjuicios al arrendatario, y que todo ello se encuentre acreditado en el plenario**. Con todo, el propietario podrá exonerarse de acuerdo con la ley.”

⁵¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 27 de julio de 2001. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles. “Luego, contrariamente a lo afirmado por el recurrente, le incumbía a la demandante establecer la entidad del daño, empresa que lo comprometía a identificar de manera precisa el concreto objeto del mismo y los intereses por cuya vulneración reclamaba, pues no es cierto que el mero incumplimiento de la encausada los hiciera presumibles. En efecto, como también lo ha puntualizado esta Corporación, reiterando criterio anterior (G.J. CLVIII, páginas 247 y 248), la indemnización a cargo del propietario no puede concebirse como “...una autorización o prima automática que le corresponda reclamar al anterior arrendatario por el solo hecho de la terminación del contrato de arrendamiento anterior, sino que **se hace necesario que ésta se funde en el mencionado incumplimiento o cumplimiento defectuoso, siempre y cuando que se**

2001⁵² -citadas también por el *a quo*- y bajo las cuales es posible extraer que el régimen de responsabilidad aplicable para los casos en donde se disputa el derecho de indemnización a favor del arrendatario por el incumplimiento del arrendador-propietario a su obligación de dar el destino comunicado en el desahucio, corresponde a un régimen de responsabilidad de resultado en el que la prueba de la “diligencia” o “prudencia” en cabeza del demandado -aún si existiera- no le permite exonerarse de su responsabilidad.

Consecuentemente, ante el desconocimiento del precedente jurisprudencial y la doctrina probable acuñada por la Corte Suprema de Justicia en las referidas decisiones, el H. Tribunal encontrará al aplicar tales postulados al asunto bajo estudio que no era posible sostener que los demandados honraron el deber que les imponía el artículo 522 del Código de Comercio al desahuciar a su arrendatario, pues no bastaba con demostrar una supuesta diligencia para la satisfacción de esa obligación, sino que debía comprobarse que en efecto ésta se cumplió, es decir, se implementó el establecimiento de comercio propio en el predio otrora arrendado o se inició la construcción que supuestamente iba a edificarse en él.

En todo caso, el dislate de la sentencia impugnada no se detendría ahí, pues aún si se analizara la conducta de los demandados, lo cierto es que, contrario a lo advertido por el *a quo*, **el actuar de la parte pasiva no puede considerarse como diligente, bajo ninguna óptica, mucho menos bajo el estándar que se exige a un buen hombre de negocios**; estándar que es plenamente aplicable a este asunto que, por demás, deriva de un negocio mercantil⁵³ - *arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 7ª No. 146-45 de Bogotá*-.

Sobre la noción de culpa, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que ésta debe ser determinada acudiendo a criterios objetivos y abstractos que se relacionan con los conocimientos que le son exigidos a ciertas personas para desempeñar ciertos oficios o profesiones, y por lo tanto, no deberá depender de cuestiones subjetivas como el estado mental de una persona.

En sentencia de 2 de junio de 1958, la Corporación precisó que:

“¿Qué criterio o pauta debe seguirse para saber si una persona ha incurrido en culpa, es decir si ha obrado negligentemente?”

Si se aplica un criterio meramente subjetivo hay que estudiar, en cada caso concreto, el estado mental y social del auto del daño.

La aplicación de un **criterio meramente subjetivo ha sido desechado unánimemente por la doctrina y la jurisprudencia contemporáneas**. La culpa ‘no

deriven perjuicios al arrendatario, y que todo ello se encuentre acreditado en el plenario. Con todo, el propietario podrá exonerarse de acuerdo con la ley”. (sentencia del 8 de octubre de 1997).”

⁵² Corte Suprema de Justicia, sentencia de 24 de septiembre de 2001. M.P. José Fernando Ramírez Gómez. “ (...) según quedó visto, la protección del establecimiento de comercio sigue teniendo vigencia a partir de la consagración de otros dos derechos a favor del empresario, cuales son el derecho de preferencia que establece el artículo 521 y el derecho indemnizatorio que reglamenta el artículo 522 ejusdem, los cuales nacen con independencia de que la restitución de la tenencia se haya producido por virtud de decisión judicial o como consecuencia de acuerdo entre las partes, no sólo porque la ley ninguna distinción señala al respecto, sino, porque tratándose del segundo, que es el que interesa para el caso, **basta que se presenten las circunstancias que la ley determina como incumplimiento de la obligación que hubo de adquirir el propietario, esto es, que no dé a los locales el destino que hubo de indicar o no proceda a iniciar los trabajos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, para que nazca a favor del arrendatario el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el desalojo.**”

⁵³ Código de Comercio. Artículo 22. “Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial”.

es posible determinarla según el estado de cada persona; **es necesario un criterio objetivo o abstracto**. Este criterio abstracto aprecia la culpa teniendo en cuenta el modo de obrar de un hombre prudente y diligente considerado como arquetipo.

De lo expuesto se deduce que **la capacidad de prever no se relaciona** con los conocimientos individuales de cada persona, **sino con los conocimientos que son exigibles en el estado actual de la civilización para desempeñar determinados oficios o profesiones**.

Un criterio abstracto u objetivo era exigido en el derecho romano para la culpa leve, pues, se exigía la diligencia de un *bonus pater familias*. Sobre este particular advierte el expositor Andrea von Thur que “la ley quiere que el individuo se atenga para obrar, no a su personal parecer ni a sus costumbres, **sino a lo que una persona razonable y ordenada** -lo que los romanos decían un *bonus pater familias*- creería estar obligado en tales circunstancias.” (Tratado de las Obligaciones, trad. De W. Roces, t. I, número 46 – II Madrid, 1934).

(...) en la doctrina francesa prevalece igualmente un concepto abstracto de culpa. Es célebre de la definición de H. y L. Mazeaud para quienes la culpa “es un error de conducta que no hubiera cometido una persona prudente colocada en las mismas circunstancias externas que el autor del daño”. (Traité théorique et Pratique de la Responsabilité Civile, Paris, 1947, t. I. número 439).

(...) Dedúcese, pues, que en el derecho civil la culpa aquiliana se aprecia con un criterio objetivo o social, y no meramente con un criterio subjetivo. **La prudencia con que los hombre deben obrar no depende de sus particulares puntos de vista, o de sus costumbre, o del retraso de sus facultades mentales, sino de aquella prudencia que se exige a un hombre diligente**⁵⁴ (Resaltado por fuera del texto original).

Se advierte al rompe que, en el presente caso, el *a quo* debió analizar la conducta de los demandados a la luz del estándar de diligencia que les era exigible en este tipo de negociación, es decir, bajo los estándares que ordinariamente los hombres prudentes y diligentes emplean en sus negocios y, sobre todo, a la luz de la magnitud y envergadura del negocio o “proyecto urbanístico” que supuestamente pretendían emprender.

Como se expone a continuación, varias de las conductas realizadas por los demandantes demuestran todo menos la existencia de un actuar diligente o prudente. Entre ellas se encuentran, principalmente: (i) el envío de múltiples comunicaciones de desahucio remitidas a mis mandantes, sin que exista claridad frente a la motivación invocada; o (ii) la falta de concreción en una propuesta seria para la firma o formalización del referido proyecto urbanístico que supuestamente querían desarrollar.

De las comunicaciones remitidas con intenciones de desahucio se desprende que ni siquiera la motivación realizada por los demandados era clara al momento de la remisión de las misivas. Nótese, como en una comunicación indicaban que necesitaban el bien para un establecimiento propio; en otras, que el bien sería utilizado para el desarrollo de un proyecto urbanístico; así mismo, que la restitución obedecía por el simple vencimiento del plazo pactado, y de manera verbal indicaban a mis mandantes que la causa de la restitución era para adelantar actividades de demolición y realizar una construcción en el inmueble objeto del referido contrato de arrendamiento.

En adición a lo anterior, tampoco puede desconocerse la falta de seriedad en el supuesto proyecto urbanístico que se iba a realizar, la cual no ha pasado de ser una hipótesis, eventualidad

⁵⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 2 de junio de 1958. M.P. Dr. Arturo Valencia Zea.

y sueño de negocio que a hoy *-4 años después-* ni siquiera se ha concretado. Especialmente habrá de apreciarse que las distintas curadurías de la ciudad certificaron de tiempo en tiempo que ninguna licencia de urbanismo se había radicado en relación con el predio objeto del contrato de arrendamiento⁵⁵, lo que también se advierte de las confesiones del extremo pasivo y de la declaración del señor Jairo Buendía y del testimonio anticipado del arquitecto Gabriel Alberto Baquero Medina⁵⁶, quienes manifestaron que *-cada uno en una data diferente-* el inmueble continuaba aún sin una edificación distinta a la bodega que los demandantes tenían para el desarrollo de su objeto comercial.

En efecto, esa es la situación que la norma sustancial del Código de Comercio pretende evitar y bajo la cual los demandados están inexorablemente obligados a resarcir el daño causado, pues allí se otorga un término perentorio de 3 meses para implementar en el predio otrora arrendado el establecimiento de comercio propio o iniciar la construcción que tenga que edificarse, más no que un arrendatario que consolidó una empresa en un local sea despojado del mismo, viendo irrespetado el derecho de renovación con el que contaba por llevar en el inmueble más de 2 años, sin que casi un lustro después se hubiere verificado las condiciones por las que supuestamente fue desahuciado.

Y no se diga, como lo trató de insinuar de forma contradictoria la parte pasiva, reconociendo ahí sí el incumplimiento de su obligación, que el supuesto “proyecto urbanístico” no se realizó por la ausencia de entrega voluntaria del predio por parte de los arrendatarios, pues la restitución se efectuó una vez la jurisdicción definió esa pretensión de los hoy convocados, y, en todo caso, ninguna prueba se aportó que vincule la entrega ejecutada por la parte actora el 8 de julio de 2017 con el aparente impedimento para cumplir con el motivo del anunciado desahucio.

Sobre este aspecto cabe acotar de forma liminar que, como lo ha reconocido la jurisprudencia nacional, el derecho que se deriva del artículo 522 del Código de Comercio a favor del arrendatario-empresario puede ser ejercido con independencia de si la restitución del bien se surta por una vía judicial o extrajudicial, pues basta con acreditar que el arrendador-propietario no dio el destino anunciado en el despojo dentro de los tres meses siguientes la diligencia de entrega para que nazca el derecho resarcitorio a favor del empresario.

En este punto, reitero lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 24 de septiembre de 2001:

“(…) Dada la restitución por causa de la terminación legal del contrato como consecuencia de los motivos previstos por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, aunados al desahucio, conforme a lo preceptuado por el artículo 520 íbidem, según quedó visto, **la protección del establecimiento de comercio sigue teniendo vigencia a partir de la consagración de otros dos derechos a favor del empresario, cuales son el derecho de preferencia que establece el artículo 521 y el derecho indemnizatorio que reglamenta el artículo 522 ejusdem**, los cuales **nacen con independencia de que la restitución de la tenencia se haya producido por virtud de decisión judicial o como consecuencia de acuerdo entre las partes**, no

⁵⁵ Ver pruebas documentales aportadas con la demanda y con el traslado de la contestación de la demanda. Certificaciones de las Curaduría Urbanas 1(P), 2(P), 3(P), 4(P) y 5(P), en las cuales consta que las respectivas fechas de expedición no se había radicado ninguna licencia de urbanismo en relación con el predio objeto del contrato de arrendamiento. Folio 69 a 82 del Cuadernos de la demanda principal. Folios 405 a 414 de Cuaderno 1 tomo 2.

⁵⁶ Ver folios 97 y ss. del cuaderno 1.

sólo porque la ley ninguna distinción señala al respecto, sino, porque tratándose del segundo, que es el que interesa para el caso, **basta que se presenten las circunstancias que la ley determina como incumplimiento de la obligación que hubo de adquirir el propietario**, esto es, que **no dé a los locales el destino que hubo de indicar o no proceda a iniciar los trabajos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega, para que nazca a favor del arrendatario el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el desalojo**, puesto que estos se pueden originar en cualquiera de los eventos planteados, inclusive con mayor razón cuando el lanzamiento proviene de orden judicial, por cuanto el proceso como fórmula heterocompositiva bien puede haberse originado por una razonable posición del arrendatario, dirimible en un proceso declarativo.⁵⁷ (Resaltado por fuera del texto)

Visto lo anterior, ningún reproche puede merecer el ejercicio de la presente acción indemnizatoria por haber sido el desalojo ordenado de forma judicial, asistiéndole el derecho a los arrendatarios a permanecer en el local comercial hasta que finalizó esa relación de tenencia por la decisión ejecutoriada de una autoridad jurisdiccional. Recuérdese que ante el desacuerdo existente entre las partes, los arrendadores propietarios iniciaron un proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado que se adelantó ante el Juzgado 8° Civil del Circuito de Bogotá, en primera instancia, y en segunda instancia correspondió a esta misma Sala de Decisión del Tribunal Superior de Bogotá, Corporación que el 11 de abril de 2016 profirió sentencia declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando, consecuentemente, la restitución del predio.

Sin embargo, contra esta providencia, los demandantes presentaron recurso extraordinario de casación ante la Corte Suprema de Justicia, y como se expresó en los hechos de la demanda, por cuestiones de incapacidad económica para prestar la caución exigida, se formuló petición de desistimiento del recuso extraordinario formulado. A pesar de dicha solicitud, el desistimiento del recurso presentado fue decidido sólo hasta el 14 de septiembre de 2018.

La restitución del local comercial se dio el 8 de julio de 2017, como consta en la respectiva acta de entrega⁵⁸ -estando los arrendatarios amparados en la ejecutoria de una decisión judicial-, por lo que los tres meses de que disponían los demandados para dar el destino indicado en el desahucio fenecieron el 8 de octubre de 2017, sin que por causa alguna imputable a mi mandante se hubieren dejado de desarrollar las actividades de demolición y construcción en el predio objeto del contrato de arrendamiento.

Resulta aún más reprochable la defensa de la parte pasiva para tratar de justificar su incumplimiento si se advierte que ninguna de las pruebas evidencia con contundencia la supuesta incidencia entre la entrega del predio y su falta de destinación para lo que fue desahuciado, más cuando las versiones acá escuchadas (Jairo Buendía y Jaime Botero) manifestaron que estuvieron interesados en el lote para el año 2011, es decir, para cuando el arrendamiento aún se encontraba vigente y le restaba un período de por lo menos 3 años⁵⁹; o para el año 2017, cuando el bien ya había sido entregado o estaba *ad portas* de ser recibido por los convocados,

⁵⁷ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 24 de septiembre de 2001. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

⁵⁸ Cuaderno de la demanda principal, folio 67

⁵⁹ Cláusula tercera contrato de arrendamiento "El contrato tendrá un término de duración fijo e improrrogable de OCHO (8) AÑOS, contados a partir del día Primero (1) de Marzo del año dos mil seis (2006) y cuya fecha de culminación o terminación es de veintiocho (28) de Febrero del año dos mil catorce (2014)." Cuaderno principal, folio 23.

último relato -el del señor Botero-, que es totalmente diciente frente a las razones por las que no se había podido iniciar el proyecto, pues afirmó que el local comercial no se encontraba “saneado”, lo que sólo se vino a lograr cuando los demandados levantaron ciertos gravámenes que pesaban sobre el predio y que eran totalmente ajenos al extremo demandante.

Consecuentemente, al estar demostrados los elementos propios para el éxito de las súplicas de la demanda, la sentencia de primer grado deberá ser revocada por el H. Tribunal, pues ante el palpable incumplimiento de la obligación especial de los arrendadores de darle al bien el destino por el cual fueron desahuciados, los demandados tienen la obligación legal de indemnizar los perjuicios ocasionados y que fueron demostrados en el proceso, tal como se puntualiza a continuación:

- ✓ Existió un **incumplimiento** por parte de los demandados al no honrar su obligación en los términos del artículo 522 del C.Co y dar el destino indicado como motivo de desalojo dentro del término de tres meses, es decir, con anterioridad al 8 de octubre de 2017.
- ✓ Existió un **perjuicio** sufrido y que se irrigió en cabeza de los demandantes.

Este menoscabo resultó acreditado por la concreción del *daño emergente*, esto es, las múltiples erogaciones que tuvieron que asumir los demandantes para realizar el desmonte y traslado de la sede del local comercial, lo que resultó demostrado con las declaraciones de los demandantes⁶⁰ y de las testimoniales rendidas por parte de los señores Gabriel Alberto Baquero Medina⁶¹ y Jairo Buendía⁶² recaudadas en el curso del proceso. Su cuantía fue estimada y detallada en el juramento estimatorio por el monto total de \$938.434.617.

⁶⁰ “SR. CAICEDO: El establecimiento de comercio pues dando cumplimiento ya a la orden que había de la restitución del inmueble, con anticipación empezamos a **buscar cómo trasladarnos, nosotros llevamos en el sector 39 años y en el inmueble de la 146 con 7ª estuvimos 17 años, por consiguiente, toda nuestra clientela está en todo ese sector y nuestro potencial de mercado está en ese potencial.** ¿Qué hicimos? Tuvimos que tomar **en arriendo una bodega**, una vitrina en la Carrera 7ª con 129 para la venta de vehículos que se tenía en la 146, posteriormente encontramos también una bodega pequeña en la 153 con 7ª pero era muy pequeña con respecto al área que teníamos en la 146, debimos buscar también alternativa en otro sector de la ciudad y conseguimos otra bodega en la Carrera 56 con 78 barrio Gaitán.” ([Escuchar fragmento aquí](#))

⁶¹ Así lo manifestó el señor Gabriel Alberto Baquero Medina, quien en la declaración extrajuicio rendida el 21 de febrero de 2018 ante la Notaría 8 del Círculo de Bogotá manifestó que en las dos oportunidades que visitó el predio (10 de octubre de 2017 y 3 de febrero de 2018) pudo apreciar en la fachada del bien el desmonte de los letreros. “1. PREGUNTADO: ¿Ha visitado o conoce usted el inmueble ubicado en la carrera 7 No. 146-45 de Bogotá? En caso afirmativo, haga una descripción general del mismo. CONTESTÓ: Si la conozco, lo he visitado en dos ocasiones: el 10 de octubre de 2017 y el 3 de febrero de 2018. Es una vitrina comercial y de bodega que en el momento de la visita no estaba en uso, tiene un frente de cristal y en el costado derecho cuenta con una bahía para descarga, **en su fachada se puede apreciar el desmonte de los letreros, lo cual denota que se usaba como un concesionario y/o taller de carros.**” “5. PREGUNTADO: ¿Qué cambios físicos o estructurales observó usted en el inmueble en su última visita respecto de las anteriores? CONTESTÓ: la única diferencia en el lugar es que ahora presenta en sus fachadas grafitis, publicidad política, y algo de basura acumulada, **se sigue apreciando el desmonte de los avisos en fachada cuando funcionaba como concesionario o taller de carros.**”

⁶² El testigo Jairo Buendía indicó expresamente: “SR. BUENDÍA: “Yo paso en el carro simplemente y paso la valla (...) DR. MORENO: pero hay un edificio ahí, porque entiendo que **antes era un concesionario**, altura baja, (...) SR. BUENDÍA: Si correcto, **yo conozco el predio porque como le digo yo tenía una camioneta Journey y la llevaba a mantenimiento a ese sitio ... entonces, entraba inclusive al predio. Pero hace más de no sé ... yo empecé a ir ahí hace creo que como **2 años quitaron el concesionario de ahí, porque ahora está en la ciento cincuenta y pico y allá es donde lleva la camioneta ...** pero llevábamos la camioneta allá al otro lado (...)**” ([Escuchar fragmento aquí](#))

Por su parte, la concreción del *lucro cesante* resultó acreditado ante la imposibilidad y frustración injustificada del derecho que asistía a los demandantes a la renovación y continuación de la explotación del establecimiento de comercio con fundamento en el contrato de arrendamiento. Los demandantes se vieron afectados con el detrimento de la utilidad operacional dejada de percibir desde el desmonte de la sede que operaba en el local comercial en comento hasta el montaje en la nueva sede. Su cuantía fue estimada y detallada en el juramento estimatorio por el monto total de \$1.292.835.358.

Dichos perjuicios fueron acreditados a través de los medios de convicción decretados y oportunamente arrimados al proceso. Con fundamento en la valoración probatoria que debió realizar la juzgadora de primer grado, y aun con apego a las presunciones judiciales o de hombre (*hominis*)⁶³, debió llegar a una conclusión completamente diferente a la impugnada. Lo anterior, al encontrarse comprobado que, como consecuencia del desahucio realizado por los demandados, los demandantes se vieron obligados a desmontar el establecimiento de comercio del inmueble en donde éste operaba y desplazar su sede a otro lugar, lo que de suyo trae todas las erogaciones relativos a instalación y desinstalación de maquinaria, transportes, costos por traslados de vehículos y publicidad, entre otros. Consecuentemente, el detrimento reclamado por los demandantes deviene de la situación propia del traslado de un establecimiento comercial y cuyos conceptos y valores fueron discriminados en el respectivo juramento estimatorio.

Por último, la cuantificación de los perjuicios irrogados a mis mandantes también se encuentra plenamente acreditada en el presente proceso, pues como lo reconoció el *a quo* en auto de 19 de julio de 2019, al no existir objeción al juramento estimatorio por parte de los demandados, la suma jurada es prueba de su monto (artículo 206 del CGP). Consecuentemente, la suma de \$2.231.269.975 jurada por mis mandantes constituye **prueba suficiente** de la cuantía del perjuicio reclamado⁶⁴.

- ✓ Y también resultó acreditado el **nexo de causalidad** que permite endilgar la causación del perjuicio ocasionado a los demandantes como consecuencia del incumplimiento infracción de los demandados, pues si no hubiese sido por la conducta de esos convocados, el perjuicio sufrido por la parte actora no se hubiera ocasionado.

⁶³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 5 de agosto de 2014. M.P. Ariel Salazar Ramírez. "(...) las **presunciones judiciales son operaciones intelectuales consistentes en tener como cierto un evento, denominado hecho presunto, a partir de la fijación normal de otro dato denominado hecho base que debe haber sido probado**. Su elaboración forma parte del procedimiento de valoración de la prueba y del conjunto de operaciones de carácter epistemológico y jurídico que debe llevar a cabo el juez para fijar las circunstancias fácticas en las que debe fundarse la decisión. **A partir de un hecho probado puede admitirse la certeza de otro, siempre y cuando entre los dos se produzca un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano**". Dicho lo anterior, en este asunto no puede desconocerse que la existencia del traslado de un local comercial a otro aparea los gastos que por esta vía se pretenden y cuya cuantía no fue dubitada o impugnada en el proceso.

⁶⁴ "Aunque ya lo mencionamos, **destaquemos una vez más que el juramento es prueba suficiente**, por lo que **los jueces no pueden exigir medios probatorios complementarios para acreditar la cuantía** del derecho respectivo. Así lo establece el artículo 206 del Código General del Proceso, al precisar que 'Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria [...]' "Llegada, entonces, la hora de resolver sobre el importe de la condena, supuesta, claro está, la prueba del derecho, **le basta al juez con remitirse al juramento estimatorio no objetado**. Y que no se sorprenda, porque se insiste, la ley fue la que optó por creerle a la parte". (Resaltados por fuera del texto original). ALVAREZ GÓMEZ, Marco Antonio. Ensayos sobre el Código General del Proceso. Volumen III. Medios probatorios. Parte Segunda. Editorial Temis S.A., Bogotá. Págs. 24 a 48.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, la sentencia de primer grado deberá ser revocada en su integridad, pues ante el palpable incumplimiento de la obligación de los arrendadores de darle al bien el destino por el cual fueron desahuciados los arrendatarios, aquellos tienen la obligación legal de indemnizar los perjuicios ocasionados y que fueron demostrados en el proceso.

V. PETICIÓN

Por los argumentos esbozados en el presente escrito, solicito respetuosamente al H. Tribunal revocar la sentencia de primera instancia proferida el pasado 23 de octubre de 2020 por el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, y, en su lugar, declarar probadas todas y cada una de las pretensiones incoadas por la parte demandante en el proceso de la referencia.

Atentamente,

CARLOS A. LEÓN M.

CARLOS ALBERTO LEÓN MORENO

C.C. No. 1.020.733.115 de Bogotá

T.P. No. 211.125 del C. S. de la J.

Señores Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

M.P. Dra. Nancy Esther Angulo Quiroz

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: Recurso extraordinario de revisión
Demandante: Daniela Patricia Gómez y otros
Demandado: Agencia de Viajes Falabella
Radicado: 2019-852
Asunto: Recurso de reposición

ANTONIO PABÓN SANTANDER, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de defensor de oficio de la parte demandante, me dirijo respetuosamente a ustedes y en tiempo para ello, con el fin de interponer recurso de reposición contra el auto del 25 de enero de 2021, mediante el cual su Despacho corrió traslado para alegar por el término común de cinco (5) días en razón a que de conformidad con lo previsto en el artículo 358 del Código General del Proceso, las alegaciones deben ser presentadas en audiencia.

Atentamente,



ANTONIO PABÓN SANTANDER

C.C. 80.409.653

T.P. 59.343

Bogotá D. C., Enero de 2021

**Honorable Magistrada
NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ
Tribunal Superior de Bogotá - Sala Civil
Ciudad**

Proceso: Ordinario

Asunto: Recurso de Apelación Sentencia fechada 09-09-2020

Radicado No.110013103007-2014-00462-00

Demandante: DULIA ANTONIA PARRA MOJICA Y OTROS

Demandado: REINALDO DIAZ CESPEDES y SI 99 S. A.

NELSON GONZALO MUÑOZ AVELLANEDA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi nombre y firma, actuando en mi condición de Apoderado del Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES y de la sociedad SI 99 S. A., reconocido en el proceso de la referencia, dentro del término legal me permito sustentar el Recurso de Apelación contra la Sentencia Condenatoria proferida por la Sra. Juez 47 Civil del Circuito, en la cual declara a mis representados Civil y Extracontractualmente responsables del daño Moral y Patrimonial sufrido por las demandantes ANYULI ESPERANZA RISCANEVO PARRA, DULIA ANTONIA PARRA MOJICA, PAULA LUCIA RISCANEVO, ALLIZON VANESA MORENO PARRA, como consecuencia del accidente de tránsito ocurrido el 16-11-2008, en el kilómetro 5 de la vía Bogotá – Usme., a fin de que el Ad Quem revoque la decisión proferida, con fundamento en lo siguiente:

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

1.- Las consideraciones efectuadas por el Despacho sensor, para determinar la Responsabilidad Civil extracontractual de mis representados Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES y la sociedad SI 99 S. A., carecen de fundamento factico y jurídico, por cuanto existe una errada valoración de las pruebas allegadas al proceso, sumada a la negativa del despacho para practicar las pruebas faltantes, debidamente solicitadas y ordenadas por su despacho oportunamente, lo cual vulnera los derechos de mis representadas, puesto que a pesar de haber presentado recurso de reposición en la audiencia celebrada el día 02 de Octubre de 2020, respecto de la decisión de no practicar las pruebas solicitadas para los testimonios de la Sra. Blanca Cecilia Gómez Mayorga (Testigo Presencial de los Hechos) y Diego Urbina Narváez (Oficial de Policía que levanto IPAT), a pesar de haberse solicitado la reprogramación de dichas pruebas puesto que la testigo Sra. Blanca Cecilia Gómez Mayorga, se encontraba afrontando un tratamiento de cáncer y por esta razón No pudo conectarse a la audiencia, manifestando que una vez le permitían salir de su tratamiento podría asistir como testigo, quien por estar recién operada no tenía la incapacidad respectiva, puesto

que por la situación de pandemia y su alto riesgo estaba absolutamente aislada por el alto riesgo de contagio.

De igual forma respecto al oficial de policía Diego Urbina Narváez, puesto que varias veces fueron programadas las audiencias para esta practica probatoria, pero debido a diferentes situaciones planteadas por el despacho no se realizaron, por lo cual la localización y notificación para la practica probatoria ha sido dispendiosa, puesto que por los diferentes aislamientos, nos impiden acudir a las oficinas de forma presencial y es necesario tramitar las comunicaciones vía correo electrónico.

2.- De igual forma otro de nuestros testigos el Sr. Pedro Antonio Nieto, quien fue testigo en el proceso penal y estaba pendiente de la fecha de audiencia, falleció el día 14-04-2017, quien junto con la Sra. Blanca Cecilia se hicieron presentes a las audiencias programadas, las cuales se suspendieron en diferentes oportunidades por circunstancias ajenas a este extremo procesal.

3.- Dentro de las pruebas solicitadas en el proceso tanto por los demandantes como por mi representada la sociedad SI99 S. A., se solicito como prueba, la expedición de copia de la actuación surtida en el proceso penal por Homicidio Culposo adelantado bajo el Rdo. 110016000028-2008-03918-00, el cual fue adelantado en su etapa de investigación por la Fiscalía 68 Seccional y en la etapa de juicio por el Juzgado 23 Penal del Circuito, cuyo oficio que fue radicado ante el referido Juzgado el 25 de Junio de 2019, conforme obra en el plenario y que según el CD que aparece en el link del proceso, dicha prueba NO corresponde al mismo proceso, de lo cual solo pude conocer días antes de la realización de la audiencia, teniendo en cuenta que por el cierre de despachos judiciales por razón de la pandemia por el COVID 19, No había conocido. Igualmente respecto a esta prueba ordenada y no evacuada debidamente, el despacho no repuso su decisión para que se practicara debidamente, por lo cual esta prueba quedo sin practicarse.

4.- Respecto a la valoración de la única prueba referida al accidente de tránsito el despacho incorporo con la sentencia un análisis de velocidad el cual NUNCA fue conocido por las partes, desconociendo su existencia y en el cual se enuncia que la velocidad a la que transitaba el automotor de placas SIA 819, correspondía al rango entre 48,28 y 59,01 km/h, ello difiere de la realidad puesto que conforme a las pruebas obrantes en el proceso penal, conforme al peritaje realizado por perito forense, la velocidad determinada allí corresponde a 40+/-2 Km/h, al inicio de la maniobra de frenada, lo cual dista del dictamen aportado con la sentencia. Siendo lesiva no solo el resultado de la prueba sino la forma en que el despacho la incorporo con la Sentencia. Por lo anterior la necesidad de la prueba documental del proceso penal, es fundamental.

5.- En aras de controvertir el análisis probatorio realizado por el despacho sensor, encontramos que no se consideraron las señales de tránsito existentes en el lugar de ocurrencia del accidente de tránsito y que reposan en el informe de accidente A-00470593, el cual obra en el proceso, donde aparece registrada como velocidad permitida en dicha zona 50 km/h, y que se enuncia tanto en el plano elaborado por el funcionario policial como en la pagina 1 del mismo, se enuncia la existencia de dicha señal de tránsito y que la misma corresponde a 50 km/h, relacionada en la parte superior derecha del plano topográfico, por lo cual la evaluación probatoria no solo desconoció tal señalización, sino que ingreso una que difiere de la realidad.

6.- De igual forma el despacho consideró la existencia de una limitación vial por tratarse del ingreso a la cárcel La Picota, pero desconoce que allí no existe ningún paso peatonal habilitado como se acredita en el informe policial de accidentes de tránsito No.A00470593, donde en el Item 7 y concretamente el correspondiente a características de la vía se enuncia que solo existe como demarcación Línea Central y no existe paso peatonal en dicho lugar, razón por la cual atribuir la existencia una zona para el paso peatonal inexistente, atenta contra los intereses de mis representados, puesto que basta observar el informe referido para establecer que las señales existentes y que corresponden a las que regulaban la trayectoria del operador del automotor Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES, puesto que la existir una señal de velocidad para su trayectoria de 50 Km/h y prohibido girar en "U", permiten concluir que el paso peatonal no era posible que existiera puesto que no es compatible esta con un paso peatonal, ya que los pasos peatonales demarcados tienen una regulación de 30 Km por hora para los vehículos.

7.- Si bien es cierto se presento la declaración de la demandante Sra. DULIA ANTONIA PARRA MOJICA, ella enfáticamente manifiesta que no es testigo presencial de los hechos, por lo cual cualquier manifestación respecto del accidente de tránsito pierde veracidad, puesto que no estuvo presente en el lugar de los hechos y nunca se apporto testigo que pudiese dar cuenta de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se presento el accidente, por ello la necesidad del testimonio de los testigos presenciales de los hechos.

8.- Respecto a la valoración de los daños y perjuicios causados, no ser apporto documento alguno que acreditara ni la actividad de la infortunadamente fallecida Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, ni los ingresos percibidos por ella, ni siquiera se sustento su vinculación en seguridad social, puesto que de encontrarse laborando, necesariamente como consecuencia de dicho vinculo,

existe la obligación de su afiliación en seguridad social y/o los soportes del contrato o de los pagos correspondientes a dicho vínculo laboral, pruebas que brillaron por su ausencia en el plenario.

9.- El despacho atribuye la responsabilidad en el accidente de tránsito y por ende de la muerte de la Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, en cabeza del operador del automotor, puesto para el despacho, en virtud del deber objetivo de cuidado que le era atribuible como conductor, fue quien vulneró las normas de tránsito, lo cual difiere de la realidad puesto que él operador del vehículo Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES, transitaba por una vía habilitada para su circulación, a una velocidad permitida y acatando las regulaciones que su actividad le obliga, en ninguna parte de la decisión y/o valoración probatoria se realizó un análisis de la conducta desplegada por la Peatón, quien sin siquiera observar que vehículos transitaban por la vía que pretendía acceder cual era la Av. Caracas en sentido Occidente – Oriente debió para garantizar la seguridad de su maniobra cerciorarse que por dicha vía no circulara ningún vehículo y/o lo mas acertado cruzar por el puente peatonal habilitado para ingresar a la Cárcel La Picota, ubicado metros atrás del lugar del accidente, con lo cual su maniobra No tendría ningún riesgo para cualquiera de los actores viales.

10.- La conducta desarrollada por la peatón Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, permite determinar la inobservancia de las normas de tránsito atribuidas a los peatones, puesto que solo deben transitar por los pasos peatonales habilitados para su circulación y que su maniobra No ofrezca ningún peligro para hacerlo, tal como lo disponen los artículos 57 y 58 del Código Nacional de Tránsito, en los cuales se establece la Forma de Circulación Peatonal y las Prohibiciones a los Peatones, por lo que es fundamental analizar la actuación de cada uno de los intervinientes en un accidente de tránsito, para determinar cual es su participación en el mismo, lo cual nos permite concluir que en el presente caso se evidencia la ausencia de responsabilidad en el infortunado accidente por parte del Sr. Reinaldo Díaz Céspedes.

11.- Dentro de las consideraciones del despacho sensor, jamás fue considerada la condición del automotor conducido por el Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES, puesto que este tipo de vehículo de 18 metros de longitud y una capacidad transportadora de 160 pasajeros, es visible fácilmente por cualquier persona y solo basta observar la vía que se pretende acceder, para identificar si uno de estos vehículos transita por allí puesto su color rojo es fácilmente identificable, por ello si la peatón Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, hubiese acatado la normatividad, que su actividad como peatón le era atribuible, el accidente No se hubiera presentado, sumado a que en el lugar y que es de público conocimiento existe un puente peatonal para acceder a la Cárcel La Picota, por ello no existe paso

peatonal en la entrada a dicho establecimiento, por razones que son obvias, por seguridad de las instalaciones y evitar que se estacionen tanto peatones como vehículos en dicha zona.

11.- El fallador plantea su argumento de responsabilidad - condena en la falta de previsión y exceso de velocidad de mi representado, situaciones que nunca fueron acreditadas con los elementos de prueba allegados al plenario, demostrándose la errada valoración probatoria efectuada y que sirvió de fundamento a la sentencia proferida con lo cual se vulnera EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA que debe imperar en las decisiones proferidas por la Honorable Sra. Juez, puesto que no puede traer a su decisión elementos no debatidos o probados en el proceso, que ni siquiera fueron propuestos por las partes como medios de prueba, ni hacer conjeturas para concluir careciendo de fundamentos para ello, como es asumir un exceso de velocidad inexistente puesto que nunca fue probada tal aseveración a pesar de que existe señal de tránsito que determina como velocidad permitida los 50 Km/h, ni siquiera se puede suponer que el conductor del vehículo maniobro equivocadamente cuando no existe prueba alguna de ello, por el contrario se acredita que una vez el operador del automotor percibió la presencia de la peatón reaccionó frenando su vehículo, pues era la única maniobra posible ante tal maniobra abrupta e imprevista de la peatón, por ello no puede atribuírsele conductas o acciones que jamás fueron aducidas ni probadas en el plenario.

12.- Siendo analizados cada uno de los medios de prueba se determina sin lugar a dudas que mi representado el Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES, en manera alguna falto al deber objetivo de cuidado que le es predicable en desarrollo de su labor como conductor del vehículo de placas SIA-819, actividad que es considerada como riesgosa y en la que nunca existió vulneración al deber objetivo de cuidado que le es predicable, puesto que las normas presuntamente vulneradas conforme a la valoración probatoria del despacho sensor no corresponden con las pruebas obrantes en el plenario, más cuando el mismo despacho plantea que la única prueba obrante es el informe de accidente, por ello debió ser valorado minuciosamente el mismo a fin de extractar lo registrado allí, para poder conocer las circunstancias en que se presenta el hecho, las condiciones de tiempo, modo y lugar en que se presenta el mismo, así como las normas que le eran atribuibles a cada uno de los intervinientes en el infortunado accidente de tránsito, puesto que no se le puede atribuir a uno solo de los intervinientes en el accidente la responsabilidad, cuando se desconocen las obligaciones y normas que debía acatar el otro en este caso la peatón Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, puesto que el lugar donde se presenta el infortunado accidente comparten carril los vehículos de todo tipo de transporte, atendiendo a que el carril exclusivo del sistema de transporte masivo, termina unos pocos

metros atrás luego de la estación Molinos, puesto que esta zona hasta el portal Usme, por tratarse de zona Militar y Cárcel La Picota tiene restricciones puesto que la seguridad es primordial y se reduce de ancho vial, por ello no es de recibo el tránsito peatonal por este tramo vial sin ninguna precaución y fuera de puente peatonal existente.

8.- Para mi representado el Sr. REINALDOS DIAZ CESPEDES, le es atribuible en su favor, respecto a la ocurrencia del accidente de tránsito el principio de confianza predicable a todas las personas en la ejecución de cualquier actividad y especialmente cuando a tránsito se refiere, teniendo en cuenta que todos nosotros debemos comportar de forma que no transgredamos nuestras obligaciones respecto de los otros participantes del tránsito, puesto que de NO acatarse las normas mínimas sería un caos en tránsito por cualquier vía, porque en caso contrario partiríamos de las malas decisiones o maniobras de los actores viales y no podría circularse por ninguna vía tranquilamente, porque en cualquier momento un actor vial como peatón, pasajero, conductor va a transgredir las normas generando un accidente en cualquier momento y lugar, lo cual no tendría validez, por que al existir una normatividad que regule nuestro actuar, debemos ceñirnos a ella y por ende se evitarían eventos con el que desafortunadamente se presentó y el cual perdió la vida la Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, quien sin siquiera observar que vehículos transitaban por la vía que pretendía acceder lo hace ingresando en la trayectoria del bus articulado, provocando que su conductor realice maniobra de frenado súbita, como está acreditado en el plenario, tratando de evitar por los medios a su alcance la colisión con la peatón, pues ella como se acredita en el proceso vulnera todas las normas que le eran atribuibles como peatón, cruzando por un lugar no habilitado para el tránsito peatonal a pesar de existir el paso peatonal para ello, no observar que vehículos transitaban por la vía que pretendía acceder y no abstenerse de hacer su maniobra hasta que ella fuera segura, no ofreciera peligro o esperar a que el bus hubiese pasado para realizar su paso de un lado al otro de la vía.

PETICIONES:

Por lo anteriormente expuesto respetuosamente solicito al Honorable Tribunal Superior de Bogotá sala Civil, revoque la sentencia proferida por el Juzgado Carenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá D. C., en el cual declara a mis representados Sr. REINALDO DIAZ CESPEDES y SI 99 S. A., como responsables del daño patrimonial y moral padecido por las demandantes, puesto que nunca transgredieron norma de tránsito alguna, ni se faltó al deber objetivo de cuidado, como conductor y propietario del vehículo articulado de placas SIA-819, al servicio de Transmilenio S. A.

Así mismo comedidamente solicito a ustedes, Señores Magistrados, se practiquen las pruebas solicitadas, decretadas y no practicadas conforme a los argumentos expuestos en los argumentos del presente recurso, como son las declaraciones del Sr. DIEGO URBINA (Agente de Policía que conoció del hecho) y Sra. BLANCA CECILIA GOMEZ MAYOGA (Testigo Presencial de los hechos), así como requerir al Juzgado 23 Penal del Circuito para que remita con destino a este proceso copia de lo actuado en el proceso penal por el fallecimiento de la Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA, bajo el Rdo. 110016000028200803918.

PRUEBAS SOLICITADAS:

Con el mayor respeto solicito a su Señoría decretar en segunda instancia la practica de las pruebas solicitadas en primera instancia y que no fue posible evacuar como son:

TESTIMONIOS:

- 1.- Testimonio de la Sra. Blanca Cecilia Gómez Mayorga (Testigo Presencial de los Hechos)
- 2.- Diego Urbina Narvárez (Oficial de Policía que levanto IPAT)

OFICIOS:

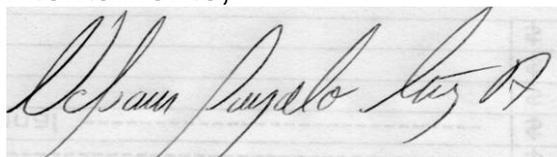
- 1.- Solicitar al Juzgado 23 Penal del Circuito y/o Fiscalía 68 Seccional la expedición de copia de la actuación surtida en el proceso penal por Homicidio Culposo adelantado bajo el Rdo. 110016000028-2008-03918-00. Proceso adelantado por el Homicidio Culposo de la Sra. LUZ ANAXIS PARRA MOJICA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Fundo mi recurso de Apelación conforme a lo establecido en los Arts. 320 y siguientes del CGP, las demas normas complementarias y supletorias, así como los elementos de prueba allegados al proceso.

[1]
[SEP]

Atentamente,



NELSON GONZALO MUÑOZ AVELLANEDA

C. C. No.79'279.908 de Bogotá

T. P. No. 145.129 del C. S. de la J.

Av. Calle 134 No. 50-54

Cel. 310-7695690- E-MAIL: STATUSLEGAL@HOTMAIL.COM

Bogotá D. C.

HONORABLES

MAGISTRADA . TRIBUNAL SALA CIVIL DE BOGOTÁ

DRA. MARÍA PATRICIA CRUZ MIRANDA

E. S. D.

REF, EXP 2015- 0588

Demandante: MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA

Demandado: LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.

OFELIA ÁVILA LANCHEROS, actuando en calidad de apoderada de la demandante, respetuosamente me dirijo al despacho a su digno cargo, me permito complementar el recurso de Apelación contra LA SENTENCIA PROFERIDA POR ESTE DESPACHO, en audiencia del 31 de agosto del año que avanza, por negar todas la pretensiones para que el Honorable Tribunal de Bogotá Sala Civil, se sirva REVOCAR LA SENTENCIA TENIENDO EN CUENTA LOS SIGUIENTES ARGUMENTOS:

PROBLEMA JURÍDICO

Precisado el anterior escenario factico, jurídico y probatorio, en virtud de la materia objeto del recurso de apelación, establecer si hay lugar A DECLARAR QUE EXISTIÓ CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA, EL señor FERNADO LÓPEZ MEDINA y la demanda sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, a su vez se declare judicialmente la Resolución del Contrato de compraventa celebrada entre las partes el día 26 de abril de 2010, con la respectiva indemnización de perjuicios.

SUSTENTACIÓN

1. Sírvase revocar la sentencia de primera instancia por ser contraria a derecho, por que adolece de vicios sustanciales y fácticos, sobre el primero el AQUO soslayó la apreciación y valoración del acervo probatorio, teniendo en cuenta que se acudió a la justicia de primera instancia para DECLARAR QUE EXISTIÓ CONTRATO DE COMPRAVENTA ENTRE FERNADO LÓPEZ MEDINA Y MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA con la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, a su vez se declare judicialmente la Resolución del Contrato de compraventa celebrada entre las partes el día 26 de abril de 2010.
2. Del contenido del mismo se extracta que se trata de un contrato de compraventa de vehículo de servicio público junto con el cupo, para el caso que nos ocupa el vehículo precitado, se encontraba en consignación a título de tenencia en las vitrinas de la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, en calidad de vendedora.

3. La venta la realizó la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, conforme lo manifestado por la representante Legal en interrogatorio de parte realizado por el despacho, aceptando que la señora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA, pago el precio del vehículo de servicio público objeto de debate, que se encontraba exhibido en el local del concesionario, cuyo objeto social y comercial de la sociedad demanda es la de comprar y vender vehículos usados con traspaso abierto, es la modalidad que acostumbran, si bien es cierto que figuraba como propietaria, la señora POLICARPA OLAYA SÁNCHEZ, los dineros del precio fueron entregados y desembolsado a la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, en calidad de vendedora a través de la persona que delego, recibe el total del precio pactado del vehículo objeto de debate
4. En el caso que no ocupa se dan los presupuesto establecido del artículo 1849 del Código Civil, “de una parte se obliga dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”, que corresponde al precio, el pago realizado por la señora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA por el vehículo de placas VEG795 SEDAN DE SERVICIO PÚBLICO taxi junto con el cupo, los dineros fueron recibidos por la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, en calidad de vendedora del precitado vehículo así lo esgrimió la representante legal en el interrogatorio de parte.
5. La sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, en calidad de vendedora del vehículo automotor de placas VEG-795 taxi a título de tenencia el cual estaba en su vitrina, procedió a la venta del mismo conforme obra en la foliatura del expediente del 26 de abril de 2010, pactó un precio de CINCUENTA SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS(\$57.500.000), cancelados de la siguiente forma (\$8.700.000) OCHO MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS cancelados en 26 de abril de 2010, la suma de NUEVE MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS (\$9.400.000) el 28 de abril de 2010, que fue entregado como parte del precio.
6. Como también recibió el saldo de la Compraventa LA SUMA DE TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROSCIENTOS MIL DE PESOS (\$39.400.000), desembolsado por el AVALISTA , correspondiente al precio pactado y transferido a la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A. en calidad de vendedora todo esto quedó con el visto bueno de la gerente o representante legal de la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, con el sello puesto que se encuentra obrante en el expediente a folio 2 y adverso, donde se pactaron las condiciones de venta del vehículo automotor de placas VEG-795, estipulado la forma de pago, del saldo correspondientes a compraventa del vehículo adquirido por intermedio de señor FERNANDO LÓPEZ MEDINA a nombre de la señora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA.

7. En el negocio Jurídico no estuvo presente la señora POLICARPA OLAYA SÁNCHEZ, así lo manifestó en interrogatorio de parte la representante legal, que no estaba presente la señora Olaya Sánchez, tampoco mi poderdante entregó el dinero pactado por la compraventa del vehículo referido a través del presente litigio con la titular que figuraba en los documentos del rodante, el sentido que el despacho profiere en este fallo difiere de realidad, cuando las partes asumen una obligación interdependiente, se está, en presencia de un contrato bilateral, con prestaciones correlativas, como sucede en todas convenciones de ese linaje, ante el incumplimiento de uno de los contratantes, “podrá el otro pedir, a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”, la conocida condición resolutoria contractual, tácita o implícita descrita artículo 1546 del citado Código Civil.
8. El contrato de compraventa del vehículo automotor de placas VEG-795 taxi, cumplió con los presupuestos establecidos en el artículo 1602 del código Civil, que tal negocio vincula jurídicamente con quien se llevó a cabo la negociación, esto es con la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, quien recibió el total del precio pactado del negocio jurídico, dinero recibido por la sociedad demandada, así lo manifestó la representante legal los dineros fueron cancelados por la parte demandante quien cumplió pagando el valor que se pactó el precio de CINCUENTA SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS(\$57.500.000),. por ende persiste en la existencia del contrato y su respectiva resolución.
9. Queda claro que la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S recibió el total del dinero pactado objeto de venta, por esta razón se acude a la justicia para reclamar la existencia del contrato de compraventa y por ende la resolución por el incumplimiento contractual, como quiera que se trata de un contrato bilateral contenido de una obligaciones recíprocas que deben ejecutarse.
10. La sociedad demandada debió salir al saneamiento del vehículo automotor de placas VEG-795 taxi, las probanzas permiten establecer que la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A. entregó el vehículo automotor de placas VEG-795 taxi, donde el cupo estaba inmerso en discusión jurídica, se encontraba en investigación en la Fiscalía 157 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito donde el cupo del rodante de placas VEG795 estaba comprometido en la investigación penal, debido a ello la matrícula y registro del cupo fue cancelada por orden judicial situación del Juzgado 14 Penal del

Circuito de conocimiento con el radicado 1100160000492008-1123200 que perjudicó a mi poderdante, aportadas al proceso como prueba.

11. El despacho en primera Instancia no hace una valoración de acervo probatorio, dejando de lado las demás pruebas en el caso en estudio, las pruebas son conducentes, pertinentes e idóneas para determinar la existencia de contrato de compraventa válido con la sociedad demandada LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A. recibió el total del dinero pactado entregó el vehículos automotor de placas VEG-795 taxi sin el cupo, sin salir al saneamiento.
12. El despacho pretende hacer ver que el negocio jurídico se llevó a cabo con la titular señora **Policarpa Olaya Sánchez**, situación que no es cierta, si bien es cierto que se vincula al proceso por orden del Honorable tribunal, el negocio nunca se llevó a cabo con la señora **Policarpa Olaya Sánchez**, mucho menos está recibió el dinero de parte de la señora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA.
13. Reitero que el vehículos automotor de placas VEG-795 taxi, objeto de venta fue entregado por la sociedad demandada en calidad de tenedora al momento de materializar el negocio Jurídico, actuó como la titular del precitado vehículo, de no ser así, no habría podido exhibir, negociar y menos recibir los dineros por concepto de la compra venta del vehículo placas VEG-795 taxi, así quedo demostrado a través de interrogatorio a la representante legal la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S el total del precio pactado objeto de compraventa fue recibido por la demandada.
14. De tal manera que la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S. al momento de vender el vehículo que estaba exhibido en las vitrinas no manifestó que el automotor estuviese en consignación... tampoco en la contestación allego contrato de consignación o mandato. En efecto, se tiene claro que el contrato de consignación es aquel mediante el cual el consignatario se obliga a realizar, por cuenta y encargo del comitente o cliente, la exhibición en este caso del vehículo encomendado para su venta, en este caso la sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, vendió el vehículo como si fuera de su propiedad.
15. No Existe contrato del mandato y/o de consignación por el cual se encomendó al concesionario LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, la realización del negocio de parte de titular señora **Policarpa Olaya Sánchez**, la demandada sociedad LISAN MOTORS CONCESIONARIO S.A.S, en efecto el contrato

produce efectos quienes intervinieron en la realización del negocio jurídico, el caso en particular es la sociedad demanda actúa en nombre propio; el titular no intervino en la negociación, situación que no fue valorada y tomada en cuenta por el señor Juez de primera instancia.

16. Así las cosas, se observa que en presente asunto no se valoró todo el material probatorio que reposa en el expediente; aunado al hecho, que al momento de la calificación del libelo nada se dijo al respecto, pues en ese momento contaba entre otros anexos con el contrato de compraventa sobre el cual baso su sentencia; situación particular que genera una inseguridad jurídica y desgaste no solo a la administración de justicia sino a las partes del proceso y que contraviene las normas sobre los deberes y obligaciones del señor Juez A quo.

17. Es evidente que el negocio Jurídico se realizó por el acuerdo de voluntades de los compradores y el vendedor, en el caso que nos ocupa, el vehículo de placas VEG795, se encontraba en las vitrinas de la demandada SOCIEDAD LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, en calidad de tenencia, por esta razón la la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, recibió el dinero correspondiente al valor establecido de la cosa, en calidad de vendedora, pactó un precio, saldo del valor pactado fue desembolsado por el AVALISTA a favor de la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, en calidad vendedora, con el sello puesto que se encuentra obrante en el expediente a folio 2 y adverso, donde se pactaron las condiciones de venta, la forma de pago de la compraventa del citado rodante.

18. Así obra en el expediente a folio (2) en el documento número 0888 y vuelto, donde la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, es quien figura en calidad de vendedor, documentos firmado por el señor Robinson en calidad de autorizado de la vendedora, que recibe el dinero de la cuota inicial, prueba que está firmado con sello y visto bueno de la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S., obrante en el expediente (a folio 7, 9 y 10), también los recibos con sello y Nit de la Sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, de los abonos pactados correspondientes al precio y los recibos 00000093 por \$8.000.000, a folios (12 al 17,) de los pagos realizados por la financiación que corresponden al saldo del precio convenido del vehículo, pagos realizados a través de credivalores dirigidos para la sociedad LISAN

MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, quien recibió el dinero y entregó la cosa con firma y sello de la sociedad demandada.

19.No como se analizó por el AQUO que la vendedora fue POLICARPA OLAYA SÁNCHEZ, es la titular que figura en el certificado de tradición y libertad, también lo es, que no fue POLICARPA OLAYA SÁNCHEZ, quien haya ofrecido el vehículo en venta y mucho menos a la persona que se entregó el dinero pactado como venta, no hay documento alguno donde conste que POLICARPA OLAYA SÁNCHEZ, haya recibido el valor correspondiente a compraventa y mucho menos el saldo de la financiación, situación que se debe tener en cuenta por el Honorable tribunal, el negocio jurídico de compraventa se realizó entre la compradora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA y Sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S.

20.Contrario sensu la vendedora fue la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, al tener en su poder y exhibido el vehículo en la vitrina quedando facultado para efectuar la venta, la sociedad en calidad de vendedora recibió el total del dinero, tanto de la cuota inicial como el saldo pactado en el precio, quien tenía la documentación del vehículo con traspaso abierto para la inscripción y registro del automotor ante la entidad de tránsito.

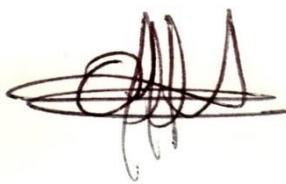
21.En tratándose de venta de vehículo usado, se acostumbra a dejar la documentación firmada y con espacios en blanco, para transferir el vehículo posterior a la venta, tal como pasó en el presenta caso, de tal manera que el Concesionario la sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, fue la que realizó todos los trámites correspondientes para la suscripción y traspaso DEL VEHÍCULO, en la oficina de tránsito y transporte, para nada intervino en el contrato de compraventa como en la transferencia la señora **POLICARPA OLAYA SÁNCHEZ.**

22.Esto ratifica la existencia del contrato de compraventa entre la vendedora sociedad LISAN MOTORS CONCESIOANRIO S.A.S, y la compradora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA, la demanda celebró la venta del rodante en calidad de tenedora, toda vez que el vehículo se encontraba exhibido en la vitrina de la demandada.

23. Es la costumbre mercantil en las vitrinas de usados, por economía dejan los traspasos abiertos con la hojas firmadas por el propietario del vehículo, e incluso, que los concesionario dejan los llamados traspasos abiertos, para los vehículos usados, de tal manera que los Concesionarios, al momento de vender el vehículo que hayan comprado, llenan los formularios a nombre del titular que aparezca en el certificado de tradición del vehículo, para no realizar doble trámite y para que no aparezcan estos valores en sus activos, por esta razón siempre dejan los traspaso abiertos.

24. Al respecto, y frente a las obligaciones del comisionista se encuentra que las mismas se cumplieron parcialmente con relación al comitente tales como que se cumplió el encargo a través del mandato, cuál era la exhibición y venta del vehículo, pero no así frente a las obligaciones con mi cliente, toda vez que se dejó de lado el suministrar toda la información necesaria que requería el inversionista, es decir la compradora MARÍA VICTORIA LÓPEZ MEDINA , lo cual genera la responsabilidad del pago al ser contraparte en posición propia; adicionalmente porque no se observó que el vehículo ofrecido en venta se encontraba trabado en una acción judicial.

Del señor juez , En esto términos dejo planteados la ampliación de la sustentación en la Apelación para que el Honorable Tribunal de Bogotá Sala Civil, se sirva revocar la sentencia.



OFELIA ÀVILA LANCHEROS.
C. C. No 28.307.881 de Puente Nacional.
T.P- 112.542 del C. S de la J.

ofeliaavila11@hotmail.com

[tel. 312.3950217](tel:3123950217)

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

HONORABLES MAGISTRADOS

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA – SALA CIVIL

Atn. Dr. JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA

CIUDAD

ASUNTO: PROCESO VERBAL

DEMANDANTES: DISTRIBUIDORA VELMAR LIMITADA EN LIQUIDACIÓN Y
OTROS.

DEMANDADO: CEMENTOS TEQUENDAMA S.A.S. – CETESA –

RADICACION: 11001310301220160025100

**SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION INTERPUESTO
CONTRA LA SENTENCIA DE 23 DE JUNIO DE 2020,
PROFERIDA POR EL JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
INCISO 3° DEL ART. 14 DEL DECRETO 806 DE 2020**

Henry Alberto Becerra León, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía y de la tarjeta profesional cuyos números aparecen al pie de mi firma, actuando como apoderado reconocido de las demandantes DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACIÓN y DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS, dentro de la oportunidad legal de que trata el artículo 14 del Decreto 806 de 4 de junio de 2020, DE MANERA RESPETUOSA, mediante el presente escrito, procedo a SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN oportunamente interpuesto contra la sentencia de fecha veintitrés (23) de Junio de dos mil veinte (2020), proferida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, de la siguiente manera:

I.- PROCEDENCIA DEL RECURSO.

El recurso de APELACION que aquí se interpone resulta procedente teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 321 del C.G.P., que dispone: *“Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad...”*

En el presente caso, la providencia que se apela, calendada el veintitrés (23) de Junio de dos mil veinte (2020), es una SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA, dictada en derecho.

II.- OPORTUNIDAD.

El Inciso segundo del numeral 1° del artículo 322 del C.G.P., dispone que “... *La apelación contra providencia que se dicte fuera de audiencia deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de la notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado...*” (Subrayas fuera de texto).

A su turno, el inciso segundo del numeral 3° del mismo artículo 322 del C.G.P., previene que “... *Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior...*” (Subrayas fuera de texto).

En el caso que nos ocupa, siguiendo lo previsto por el artículo 322 del C.G.P., en cita, el recurso de apelación se presentó oportunamente y en el mismo se precisaron los reparos concretos hechos a la sentencia recurrida que aquí se apela.

De otra parte, siguiendo lo ordenado por el inciso 3° del Artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y el inciso final del artículo 327 del C.G.P., el presente recurso se ESTA SUSTENTANDO DENTRO DE LA OPORTUNIDAD LEGAL Y VERSA UNICAMENTE SOBRE LOS REPAROS EXPUESTOS AL INTERPONER ESTA APELACION.

III.- OBJETO DEL RECURSO.

El recurso de APELACIÓN que se sustenta en el presente escrito tiene por objeto que el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil -, examine la cuestión decidida para que **REVOQUE LOS NUMERALES SEGUNDO A QUINTO, INCLUSIVE, DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA IMPUGNADA, DE FECHA VEINTITRES (23) DE JUNIO DE 2020.**

IV.- SUSTENTACION DEL RECURSO.

De conformidad con lo previsto en el inciso 3° del Artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y el inciso final del artículo 327 del C.G.P., el presente recurso se sustenta a partir de los reparos formulados a la sentencia impugnada, así:

PRIMER REPARO.

Frente al numeral SEGUNDO de la parte resolutive de la sentencia que se apela, de fecha 23 de junio de 2020, el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá Decide NEGAR las demás

pretensiones de la reforma de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de la sentencia.

Respecto de este numeral y la fundamentación que de él hace el A-Quo, la parte actora NO ESTÁ DE ACUERDO y formula los siguientes reparos:

a) En el numeral primero de la parte resolutive, acorde con la prueba que obra en el proceso, el A-Quo declara que existieron DOS CONTRATOS DE SUMINISTRO PARA DISTRIBUCION: Uno que vinculó negocialmente a CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y a DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACION, y otro entre CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS.

En el proceso jamás se demostró que el contrato celebrado entre CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACION, se hubiera cedido, como tampoco se demostró que estuviera LIQUIDADO.

En las anteriores circunstancias, el Juzgado debió analizar ese contrato, puesto que la prueba documental que obra en el proceso abunda en demostración del incumplimiento por parte de CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y, entonces, probado igualmente el perjuicio causado en ese incumplimiento, mediante la experticia arrimada por DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACION, imponía en consecuencia estimar las pretensiones.

La sentencia que aquí se apela no hace ningún estudio respecto del contrato de suministro para distribución celebrado entre CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACION.

b) El A-Quo pasó por alto la cantidad de correos electrónicos cruzados entre las partes, que obran en el expediente, en los que CEMENTOS TEQUENDAMA SAS IMPONE a las sociedades demandantes, las cantidades de cemento que éstas, en su condición de distribuidoras, debían comprar mes a mes a la cementera proveedora, que dieron lugar, como lo reseñan los citados correos electrónicos, a que CEMENTOS TEQUENDAMA SAS reconociera sus incumplimientos de entrega del producto a las demandantes, por problemas en la planta de producción.

Los correos electrónicos en cita, contrario a lo que dijeron los testimonios arrimados por CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, dan cuenta de que esta sociedad FIJO METAS en las cantidades de cemento que debían colocar en el mercado, las demandantes, lo cual fue incumplido por CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, puesto que no pudo despachar las cantidades de cemento que había impuesto como metas.

En contra de la evidencia mencionada, la sentencia que aquí se apela expone que las cantidades de cemento, IMPUESTAS por la demandada, sobre las que recaía el objeto del

contrato de suministro para distribución, no eran una camisa de fuerza, con la consecuencia de desconocer el incumplimiento de CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y los perjuicios que tal incumplimiento causó a las demandantes.

Debe recordarse entonces que de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del C.C., EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES y que, en consecuencia, siendo fuente de obligaciones, quienes se vinculan contractualmente está llamados a cumplir sus manifestaciones de voluntad.

c) Si para el A-quo, la abundante prueba documental allegada al proceso no le ofrece la certeza para establecer que, por imposición de CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, a las demandantes, éstas debían comprar unas cantidades fijadas por la cementera como metas, entonces debió acudirse a lo previsto en el artículo 969 del Co. De Co., regulatorio de la cuantía del suministro, CUYA APLICACIÓN EN EL CASO DE MARRAS, lleva sin ninguna dificultad al incumplimiento de Cementos Tequendama SAS.

d) La sentencia aquí apelada se concentra en el último año del contrato, dejando de lado lo que ocurrió desde el comienzo, en donde la prueba documental que obra en el proceso, abunda en correos electrónicos en los que LA DEMANDADA impone cantidades en el suministro que, como metas, debían cumplir las demandantes y en los que además CEMENTOS TEQUENDAMA SAS reconoce su incumplimiento en la entrega del producto.

LA SUSTENTACION PROBATORIA DE LO EXPUESTO EN LOS LITERALES a), b), c) y d) que anteceden, es la siguiente:

Conforme al artículo 1602 y 1603 del Código Civil, Cementos Tequendama estaba obligada a cumplir con la entrega de las cantidades de cemento que les asignó a las sociedades demandantes, conforme con la prueba arrojada a los **folios 286, 392, 405, 409, 410, 426, 542, 603, 605, 728, 1026, 1029 del cuaderno 1A:**

(negritas y subrayas fuera de texto):

FOLIO 392

...De acuerdo con su solicitud me permito darle a conocer los compromisos de CETESA con su distribución. En el momento Velmar tiene asignada una capacidad de distribución de 1800 toneladas mes. El cual con todos los inconvenientes se ha tratado de cumplir.....

FOLIO 405

Para tratar de completar el compromiso de la compañía con su cuota de distribución para el día Sábado 25 de junio se le otorgara un cupo de cargue de 350 toneladas o su

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

equivalente en vehículos. Esto con el fin de facilitar la labor de distribución. En lo posible el día Viernes 24 de junio antes de las 10 de mañana confirmar el cargue efectivo de su parte para esta fecha.

FOLIO 409

Para tratar de completar el compromiso de la compañía con su cuota de distribución para el día Sábado 2 de Julio de le otorgara un cupo de cargue de 245 toneladas o su equivalente en vehículos. Esto con el fin de facilitar la labor de distribución. En lo posible el día Viernes 1 de Julio antes de las 10 de mañana confirmar el cargue efectivo de su parte para esta fecha.

FOLIO 410

De parte de CEMENTOS TEQUENDAMA S.A le hago llegar las más gratas felicitaciones por el rendimiento alcanzado y por el apoyo incondicional a la compañía debido a su empeño y compromiso que nos ha permitido crecer a la par. Esperamos que con su gestión alcanzar nuevas metas posicionándonos cada vez más en el mercado nacional

FOLIO 605

...La compañía entiende su situación y lamenta en gran medida los incumplimientos, pero por el momento es la situación real y como mencione solo hasta mediados de agosto se estarían colocando al día con los pedidos retrasados. En este momento nos encontramos con un déficit en volumen con VELMAR de 2200,25 toneladas en los últimos dos meses, el cual esperamos ponernos al día lo más pronto posible.

FOLIO 1026

...para lo cual se deberá de su parte absorber este volumen en un tiempo de tres meses (abril, mayo y junio) en el cual deberá completar un volumen de 1300 tn en las zonas de Bosa y Fontibón. En vista de que ya no va a tener agentes que distorsionen su labor se deberá cumplir la meta de 2000tn para el mes de diciembre de 2014...

CEMENTOS TEQUENDAMA DESDE EL PRINCIPIO DE LA OPERACIÓN INCUMPLIÓ CON EL CONTRATO:

En el plenario está plenamente acreditado que quien incumplió con el contrato desde el mismo origen de la operación fue Cementos Tequendama, como lo advierten los **folios: 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259**, que contienen las respectivas respuestas emitidas por la sociedad demandada. como se aprecia entre ellas, el **folio 260 del Cuaderno 1A:**

14 DE JULIO DE 2010

Hemos investigado la situación que usted menciona y encontramos que efectivamente se presentó este inconveniente, razón por la cual se tomaran los correctivos para que este tipo de situaciones no se vuelvan a presentar.

De ante mano le pedimos excusas por los daños causados.

Cordialmente,

Servicio al Cliente

Cementos Tequendama

Hechos que se siguieron presentado durante todo el vínculo contractual, como se aprecia en **los folios 261 Y 262 Cuaderno 1A.**

15 DE JULIO DE 2010

Señora Esperanza, éste pedido tiene cita de cargue asignada para hoy a las 5:35am como se le informó anoche, sin embargo y en vista de que sus vehículos salieron tarde ayer de planta (como bien lo expresa en su mensaje-adjunto) y no pudieron cumplir con la hora asignada para hoy, le informo que puede presentarse en el transcurso del día y tan pronto como haya un espacio disponible en la línea de cargues, éste será cargado con el pedido en mención (10031091).

A manera de información, en planta en la mañana de hoy hubo un corte de luz que aproximadamente duró 2horas y se generó por ésta misma causa, algunos atrasos en los cargues, esto para que lo tenga presente.

Estos problemas de producción ocasionaron los retrasos en los cargues y los perjuicios que estos incumplimientos le causaron a las sociedades demandantes, como se aprecia en **los folios 263, 264, 265, 266, 267,288,289,291,307,308 del cuaderno 1A:**

...Referente a esta queja puesta por Ustedes el pasado viernes 14 de enero, presentamos excusas por los inconvenientes que este hecho les pudiera haber ocasionado.

La compañía ya toma las medidas necesarias para que este suceso no se vuelva a presentar.

Continuando estos incumplimientos como se aprecia en los **folios 329, 330, 355, 356, 357,362, 370, 371, 372, 373, 379, 380, 381 del cuaderno 1A.**

Así mismo debido a los reiterativos incumplimientos, la sociedad demandada se comprometía a restablecer las cantidades no entregadas en procura de completar la cuota de distribución asignada a las sociedades demandantes, como se hace fehaciente a **folios 405 y 409 del cuaderno 1A:**

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

Buenas tardes, Don Iván / Viviana.

Para tratar de completar el compromiso de la compañía con su cuota de distribución para el día Sábado 25 de junio se le otorgara un cupo de cargue de 350 toneladas o su equivalente en vehículos. Esto con el fin de facilitar la labor de distribución. En lo posible el día Viernes 24 de junio antes de las 10 de mañana confirmar el cargue efectivo de su parte para esta fecha.

Quedo atento

Carlos Mauricio Villamizar Clavijo

Jefe de Ventas

Sin embargo, los problemas de producción se siguieron presentando como se aprecia en los **folios 414, 415, 417 del cuaderno 1A**, generando mayores perjuicios como se observa en los **folios 417, 453, 454, 455, 464, 465, 467, 468, 469, 482 484, 486, 487, 500, 501, 502, 503, 505, 506, 507, 512 del cuaderno 1A**.

Durante el año 2012, continuaron los mismos problemas de producción por parte de Cementos Tequendama que ocasionaron los retrasos en el cargue y el consecuente incumplimiento de las toneladas de cemento a las que se había obligado para con Distribuidora Velmar, como se aprecia a los **folios 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 533, 536, 539, 548, 549, 556, 559, 564 del cuaderno 1A**, con lo que se prueba cómo un problema de producción generaba problemas de largo plazo en los retrasos del cargue, **folios 576, 577**, se muestra como Cementos Tequendama en múltiples ocasiones no cumplía sus compromisos frente a Distribuidora Velmar, **folios 578, 582**, generando graves problemas económicos a la sociedad demandante, como se hace palmario a **folios 583, 584, 590, 597, 598, 600, 602**, incumplimientos que fueron plenamente aceptados y reconocidos por la sociedad demandada, como se observa a **folios 603, 604 Y 605, del cuaderno 1A**:

De: Carlos Mauricio Villamizar Clavijo <ct.ventas@cetesa.com.co>

Fecha: 24 de julio de 2012, 16:31

Asunto: DESPACHOS Y VOLUMEN VELMAR

Para: Velmar líder <velmarliderlogistica@gmail.com>

CC.: Fidel Cortes <fcortes@cetesa.com.co>,

Buenas tardes Sr. Iván Velásquez

Durante el mes de junio y lo que va corrido de Julio hemos sufrido problemas de producción, el cual nos ha llevado a retrasos constantes, dilatación de las fechas de entrega e incumplimiento en el volumen mensual asignado para la labor comercial de Promattco [SIC] de cara a sus clientes y sus compromisos. En este momento continuamos con inconvenientes y retrasos la estabilización de la producción no ha sido al ritmo

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

esperado por lo que se espera continuar así hasta mediados de agosto 2012. Para dar un detalle y hasta hoy se ha logrado despachar lo siguiente: (negritas, paréntesis, subrayas fuera de texto).

DESPACHOS JUNIO						
Entrega	Doc.com pr.	Cantidad entrega	Nombre destinatario de mercancías	DESTINO	DEPARTAMENTO	RESPONSABLE
80048304	10052347	700	VELMAR LIDER SAS ACACIAS	ACACÍAS	META	DISTRIBUIDORA VELMAR LIMITADA
80048352	10052380	700	VELMAR LIDER SAS GRANADA	GRANADA	META	DISTRIBUIDORA VELMAR LIMITADA
80048353	10052381	700	VELMAR LIDER SAS GRANADA	GRANADA	META	DISTRIBUIDORA VELMAR LIMITADA

...En total solo se han logrado despachar 1399,75 toneladas lo que está muy debajo de la cifra optima de acuerdo con su cuota volumen de 1800 tn /mes. La compañía entiende su situación y lamenta en gran medida los incumplimientos, pero por el momento es la situación real y como mencione solo hasta mediados de agosto se estarían colocando al día con los pedidos retrasados. En este momento nos encontramos con un déficit en volumen con VELMAR de 2200,25 toneladas en los últimos dos meses, el cual esperamos ponernos al día lo más pronto posible. (Negritas y subrayas fuera de texto).

Compromisos que Cementos Tequendama NO cumplió, como se aprecia a **folios 606, 607, 608, 609, 611,613, del cuaderno 1A.**

De manera que por parte de Cementos Tequendama no solo están reconocidos los incumplimientos, sino que además la sociedad demandada ha reconocido reiteradamente los perjuicios que con ello ocasionó a los demandantes, como se hace fehaciente a **folio 617 del cuaderno 1A:**

Este incremento obedece a la decisión de la junta directiva de la compañía el cual fijo el precio FOB mínimo de \$ 13.200 es decir \$ 264.000 tonelada. Se entiende que los problemas de producción lo han perjudicado en toda su estructura comercial y de clientes, pero este incremento es una instrucción fijada por la junta directiva y es de estricto cumplimiento. De igual manera por lo que resta del mes la compañía se compromete a despacharle 1050 toneladas es decir 70 toneladas día para tratar de abastecer su volumen. (Negritas y cursivas fuera de texto).

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

Para el año 2013 la sociedad demandada continuó con los problemas de producción como se evidencia en los **folios 694, 695, 703, 704, 705, 706, 707, 750, 773, 776, 777, 781, 782, 783, 823, 824, 828, 858, 859, 860, 868, 885, 889, 901, 904, 905, 921, 923, 925, 951, 957, 958, del cuaderno 1A**. Con el agravante que Cementos Tequendama le despachaba a las sociedades demandantes cemento en mal estado, acciones que causaron diversos perjuicios económicos y comerciales a la sociedad demandante, como se hace palmario en **el folio 180 del cuaderno 1 J**, situación sin solución que se prolongó durante los meses siguientes trayendo consigo mayores perjuicios e inconvenientes a la sociedad demandante de cara a su clientela, como se aprecia en los folios **811, 812, 823, 824, 825, 828, 829, 868, del cuaderno 1A**.

Así mismo, la sociedad demandada en contra de los principios de la buena fe comercial, artículo 48 numeral 2, del decreto 2153 de 1992, optó por iniciar fuertes sanciones económicas a Distribuidora Velmar por supuestamente vender por debajo de los precios fijados por Cementos Tequendama, situación con la que constantemente estuvieron coaccionando a la sociedad demandante, impidiendo que esta sociedad actuara libremente frente al mercado como se observa fehacientemente a **folios 753, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 861, 862, 863, 864, 891, del cuaderno 1A**.

FOLIO 845

...En base a esto y de acuerdo al compromiso de venta se toma la sanción de incrementar su precio en \$ 200 en todas las modalidades el cual es el diferencial de los \$ 22.000 que es el precio de venta.

Así mismo como agravante, Cementos Tequendama sí vendía por debajo del precio que esta sociedad le había fijado como obligatorio a las demandantes, como se hace palmario al **folio 945 del cuaderno 1A**, en donde Cementos Tequendama le estableció el precio a Distribuidora Velmar, el cual debía vender al público mínimo a \$ 24.000 con el agravante que la sociedad demandada le vendía a este mismo público a \$22.500, como se hace palmario a **folios 1019, 1020 del cuaderno 1A**, evidenciando el abuso de la posición dominante de Cementos Tequendama, quien pretendía que Distribuidora Velmar le cumpliera con las metas fijadas, pero al mismo tiempo le quitaba la clientela a la sociedad demandante.

En el año 2014, la sociedad demandada continuó con los incumplimientos debido a sus recurrentes problemas de producción, como se aprecia en los **folios, 963, 964, 967, 972, 973, 974, 975, 980, 984, 985, 986, 987, 988, 1011, 1018, 1024, 1025, 1061, 1078, 1129, 1184**, año en que Cementos Tequendama continuó con la comisión de los actos contrarios a la buena fe mercantil, como lo fue traicionar la buena fe de Distribuidora Velmar, dado que la sociedad demandada previamente había notificado mediante

documento escrito que Distribuidora Velmar iba a tener IGUALDAD de condiciones frente a los demás distribuidores de Bogotá, como se aprecia en el **folio 793 del cuaderno 1A**, condición comercial que la sociedad demandada no cumplió. En el plenario queda demostrado como a Distribuidora Velmar le vendían a un precio mucho más costoso en comparación con otros distribuidores de la ciudad de Bogotá, como se aprecia en la comparación de los documentos contables realizados a VELMAR entre ellos los contenidos a **folios 6949, 6950, 6951 del cuaderno 1H, visible de manera digital en la página 1440 del archivo: 11 expediente tomo 09**, en donde Velmar compra la unidad del saco de cemento a \$17.845 frente a sus competidores de la ciudad de Bogotá que en las mismas fechas compraban el saco a \$12.798, como se evidencia en la exhibición de documentos ordenado por el A quo, entre ellos los contenidos en los **folios 216 y siguientes del cuaderno 1N**, ergo es evidente el incumplimiento de la sociedad demandada.

Así mismo Cementos Tequendama se llevó los clientes de la sociedad demandante para entregárselos a otro distribuidor, como se hace fehaciente al **folio 1209 del cuaderno 1A**, acciones que dieron inicio a la eliminación de la sociedad demandante del mercado del cemento gris, como se hace palmario a **folios 1302, 1326, 1327, 1375 del cuaderno 1A, y posteriormente eliminarla totalmente como se hace ostensible a folios 1306, 1308, 1314, 1332, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1349, 1359, 1376, 1384, del cuaderno 1A.**

Los contratos de suministro para distribución que ocupó la litis, no pueden mirarse en el último año, como lo hace la sentencia, porque deja sin estudio el vínculo comercial que existió entre CEMENTOS TEQUENDAMA SAS y LAS SOCIEDADES DEMANDANTES, de otra parte impide ver la realidad de los incumplimientos de la sociedad demandada y la fuente de la que deben deducirse las consecuencias indemnizatorias de que trató el proceso, frente a DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACION, y respecto de DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS.

e) Una cosa es que DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS debiera dinero a CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, por la naturaleza de la operación del suministro para distribución y teniendo en cuenta el cupo de crédito otorgado a DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS, pero otra situación BIEN DIFERENTE es confundir un cupo de crédito, que siempre se honró, con el no pago del dinero o el pago tardío de ese dinero.

La prueba abunda en el proceso, mostrando que DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS siempre fue cumplida, que se le otorgó un cupo de crédito que le permitía sacar cemento de la PLANTA de CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, mientras estuviera al día con los pagos correspondientes, lo cual sucedió hasta el 10 diciembre de 2014, momento en el cual CEMENTOS TEQUENDAMA SAS intempestiva, abrupta e injustificadamente DEJÓ DE DESPACHAR CEMENTO A DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER SAS, terminando así

unilateralmente el vínculo contractual que ocupó el presente proceso y causando los perjuicios demandados.

LA SUSTENTACION PROBATORIA DE LO EXPUESTO EN EL LITERAL e) que antecede, es la siguiente:

VELMAR CUMPLIÓ CON EL CONTRATO

Aunque la demandada dentro del proceso ha pretendido mostrar a Distribuidora Velmar como la parte incumplida, lo cierto es que los documentos expedidos por la propia pasiva prueban todo lo contrario. En primer lugar, sin orden cronológico adjuntan 96 documentales, omitiendo lo acontecido entre las partes, en uno de los continuos periodos en donde CETESA desde hacía varias semanas venía incumpliendo con las entregas del producto, además despachando cemento en mal estado, como se puede apreciar en **el folio 180 DOCUMENTAL 41 de la contestación cuaderno 1 J, correo cruzado entre Cementos Tequendama y Distribuidora Velmar el 30 de Abril de 2013**, en donde se manifiesta que ante los persistentes problemas de la calidad del producto y para lograr su evacuación, Cementos Tequendama autorizó ampliar el plazo de vencimiento a Distribuidora Velmar para rotar el cemento, situación a la cual el director comercial de la sociedad demandada, contesta a la sociedad demandante que esté tranquilo que él le da manejo, **ver folio 180 del Cuaderno 1 J**. Con lo que se prueba fehacientemente que de ninguna manera existió incumplimientos por parte de Distribuidora Velmar y que en cambio el incumplimiento es de Cementos Tequendama.

Posteriormente el 27 de mayo de 2013, como se puede apreciar entre otros en el **folio 115 del cuaderno 1 J**, el mismo CARLOS VILLAMIZAR le envía escritos al señor OLIVER BALDION quien es el Coordinador de Cartera de CETESA, en donde reconoce que VELMAR no es culpable de vencimientos y le ratifica que los inconvenientes con los recaudos son ajenos a la labor de VELMAR LIDER. **VER DOCUMENTALES: 19, 39, 69, 73, 93, del cuaderno 1J.**

La demandada repite una y otra vez esta omisión probatoria, de manera dolosa en su contestación, como se aprecia en las documentales: **19, 39, 41, 42, 43, 69, 70, 73, 74, 93, 94, 95, 96, del cuaderno 1J, así como también lo omite en los cuadernos 1M y 1N**. Basta con ver las fechas de estos folios para entender que se trata exactamente del mismo patrón originado en los continuos incumplimientos de Cementos Tequendama.

Así mismo en los **cuadernos 1M y 1N** se prueba como el desorden administrativo de Cementos Tequendama no ofrece ninguna certeza de supuestos incumplimientos, al contrario, salta a la vista la incapacidad de Cementos Tequendama para determinar de manera confiable, los supuestos vencimientos, toda vez que también tenían atrasos con la radicación oportuna de las facturas, como se aprecia manifiestamente en los **folios 129**,

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

130, 131 y 132, del cuaderno 1N. Situación que también se aprecia en los folios 238, 239, 240 y siguientes del cuaderno 1M.

Así mismo en dichos cuadernos también se puede apreciar como Cementos Tequendama, sufría constantes deficiencias en identificar los pagos que VELMAR realizaba a través de sus distintos clientes, como se observa en **los folios 103, 104, 105, 219, 231, 232, del cuaderno 1M.**

Lo anterior no eran hechos aislados por el contrario el desorden de Cementos Tequendama era recurrente ya que como lo confirman las diferentes pruebas documentales entre ellas las contenidas a **folios 1342, 1343, 1344, del cuaderno 1 A**, que dan cuenta y a su vez soportan el testimonio del señor HECTOR EDULFO RINCON FORERO, probándose como CEMENTOS TEQUENDAMA, se negaba a cumplir con los despachos, aun cuando estaban las consignaciones correspondientes, y sin ningún inconveniente con el crédito, como lo confirma el coordinador de cartera de la sociedad demandada **ver folio 1343 del cuaderno 1A.**

De tal magnitud es el desorden administrativo de la demandada que los documentos radicados en el plenario carecen de un orden cronológico, buscando aparentar vencimientos que no existieron, como se puede apreciar entre ellos los contenidos en los **folios 23 al 28, 52, 120, 122, 123, 153, 158, 162, 179, 183, 191, 192 y demás del cuaderno 1M**, en donde entregaron al despacho copias de los estados de cuenta mensuales que de manera dolosa están haciendo pasar como requerimientos de supuestos vencimientos de cartera.

Estos estados de cuenta inherentes a la naturaleza del suministro, simplemente eran los saldos de cierre de fin de mes, que Cementos Tequendama enviaba para ser conciliados con VELMAR, nótese que cada informe hace referencia al último día del mes, y que de ninguna manera contienen algún requerimiento de pago, ni mucho menos una constitución en mora o siquiera alguna indicación de vencimiento alguno, documentos dolosamente repetidos y presentados aleatoriamente en diferentes folios para distraer al despacho, como también lo son entre muchos otros los radicados en el cuaderno **1 J documental 1 en donde presentan documentos del año 2016 es decir más de dos años después de terminada la relación comercial entre las partes.**

Claramente durante la relación comercial y en función del contrato, Cementos Tequendama aprobó los cupos de crédito que consideró oportunos para la consecución de sus objetivos, créditos que fueron cumplidos por VELMAR, como se prueba en los documentos aportados por la sociedad demandada entre ellos los contenidos a **folios 255 al 257 del cuaderno 1M**, en donde se aprecia en sus columnas que el vencimiento era cero (0).

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

Lo anterior coincide plenamente con lo afirmado por el perito de la sociedad demandada quien da FE del buen comportamiento de las demandantes, el cual se puede apreciar a partir del **folio 6 y siguientes del cuaderno 1J**, afirmando lo siguiente:

Pregunta 3: Respecto a los pedidos en cantidades (bultos y toneladas), se puede observar que crecieron en el periodo de 2010 al 2014, un 15,63 % promedio anual.

El perito afirmó: como conclusión se destaca que los pedidos tuvieron un comportamiento creciente tanto en cantidad solicitada, como en número de pedidos. Sí a esto se le suma el aumento del precio del producto, se obtiene que había un acelerado crecimiento de VELMAR.

El importante aumento en los pedidos, vino aparejado de un aumento en las VENTAS, las cuales crecieron correspondientemente un 28,20 %.

Pregunta 5: el perito afirma: *De la observación de la contabilidad, se puede inferir un crecimiento del valor de la cartera, tal como se mencionó en la respuesta No 3, del presente dictamen. Al ser comparada esta con los cupos de crédito autorizados por la junta de Cementos Tequendama, se encuentra que el comportamiento de la cartera siempre estuvo dentro de los parámetros de monto establecidos por el cupo de crédito*

Así mismo afirma que desde el año 2010 a 2013 la utilización del cupo fue del 45% y solo en el año 2014 tuvo una utilización en una media del 86%, siempre encontrándose dentro de los parámetros del cupo de crédito.

Criterios contundentes que derrumban todo lo dicho por la sociedad demandada y que prueba que Distribuidora Velmar siempre tuvo los recursos económicos disponibles para retirar el cemento que Cementos Tequendama en incumplimiento del contrato, no entregó, aduciendo diferentes problemas en la planta de producción.

Así mismo oficialmente y por escrito Cementos Tequendama certificó en varias ocasiones que Distribuidora Velmar ha demostrado SERIEDAD Y RESPONSABILIDAD en sus COMPROMISOS FINANCIEROS y comerciales. **Documentales 325, 511, 740**, y otros reconocimientos en donde agradecen las buenas prácticas realizadas por Distribuidora Velmar que están favoreciendo a la sociedad demandada, como se aprecia en los **folios 836, 844, 1178 del cuaderno 1 A.**

De manera que está acreditado el cumplimiento de las sociedades demandantes, siendo este el motivo por el cual la sociedad demandada no pudo allegar ninguna prueba de supuestos incumplimientos por parte de las demandantes en los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, y solo hasta el año 2013 y 2014, tergiversó las verdaderas circunstancias sucedidas. Sin perjuicio de lo ordenado por la ley a través del artículo 1609 del C.C., que a

la letra reza: *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

Queda plenamente demostrado que Distribuidora Velmar siempre cumplió con el contrato.

CEMENTOS TEQUENDAMA UNILATERALMENTE TERMINÓ SIN JUSTA CAUSA Y SIN PREAVISO EL CONTRATO DE SUMINISTRO PARA DISTRIBUCION

En el plenario se encuentra probado que entre las partes acordaron un esquema comercial en donde desde el principio de la operación establecieron un cupo de crédito como elemento fundamental para el desarrollo de la distribución de cemento, así mismo está probado que el cupo de cartera siempre estuvo garantizado con los bienes inmuebles entregados por el distribuidor, quien aceptó confiar este patrimonio a favor del fabricante, con el fin de asegurar la provisión continua de la mercancía para lograr la consecución de los volúmenes acordados entre las partes.

Está probado que el día 10 de Diciembre de 2014 de manera intempestiva y en contra de lo previamente establecido por las partes Cementos Tequendama tomó la decisión de terminar el contrato, que a partir de ese mismo día y de manera inmediata se ejecutó esa orden, cancelando sin previo aviso el cupo de crédito establecido, **(ver hecho décimo octavo de la contestación)**, y cancelando los despachos de cemento conforme al testimonio de Aristudemus Ladino y al testimonio del **vicepresidente comercial de Cementos Tequendama Bernardo Ponce, hora 13:50, quien manifestó: ...Ya estaban en curso algunos despachos que no pude detener, porque ya habían surtido efecto, ya habían sido aprobados, porque había un acuerdo previo y en ese momento no se pudo detener esos pedidos.**

Está probado que, para el 10 de diciembre de 2014, no había de ninguna manera constitución en mora, así mismo de lo manifestado por el testigo Bernardo Ponce se colige que existiendo un acuerdo previo entre las partes no hay cabida alguna para posteriormente alegar una supuesta mora.

Nótese que el primer requerimiento de constitución en mora fue notificado solo hasta el 16 de diciembre de 2014 es decir 6 días después de terminar el contrato.

De manera que no existió preaviso alguno que le permitiera a Distribuidora Velmar reorganizar su operación para al menos aminorar su impacto; pasando por alto la sociedad demandada, que ésta se encontraba absolutamente protegida con las garantías reales entregadas previamente por el distribuidor.

No tuvo en cuenta el A-Quo lo previsto por el artículo 977 del Co. De Co., frente a esa intempestiva, abrupta e injustificada terminación unilateral del vínculo contractual que ocupó el presente proceso, como tampoco la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia, que viene enseñando que la falta de preaviso en la terminación de contratos como el que ocupó la presente litis, genera el consecuente pago de una indemnización de perjuicios.

NUESTRA HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA ENSEÑA:

Acerca de la terminación del contrato de suministro para distribución, la Jurisprudencia de nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia, que el A-QUO no tuvo en cuenta al dictar la sentencia impugnada, enseña que en contratos como el que ocupa el presente proceso, LA TERMINACION UNILATERAL REQUIERE DE PREAVISO.

En este sentido, las SENTENCIAS SC-5851 (1100131030392007002901), DE MAYO 13 DE 2014, M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco y SC-49022019 (11001310300620150014501), DE NOVIEMBRE 13 DE 2019, M.P. Dr. Luis Alonso Rico, advierten que las razones por las que una de las partes de un contrato de suministro recurre a la finalización del pacto son múltiples en el esquema de la libertad contractual, pues más allá del incumplimiento también pueden ser una manifestación del derecho al arrepentimiento.

De ese modo, advirtió que ambas partes son titulares del derecho potestativo para terminar unilateralmente el contrato, sin asentimiento de la otra, aunque ello implica otorgar un preaviso mínimo, legal o convencional, que sea congruo, razonable y suficiente y que le permita al otro contratante realizar las gestiones pertinentes, en orden a procurar nuevos clientes o proveedores.

En otras palabras, se busca evitar una terminación abrupta e intempestiva que sorprenda al otro contratante, al punto de impedirle adoptar medidas adecuadas para continuar sus actividades con un mínimo de parálisis o afectación al giro ordinario.

Por eso es por lo que se admite la necesidad de un preaviso, el cual cumple, a juicio de la corporación, la notoria función de advertir la decisión de poner fin al contrato por la sola voluntad de uno de los contratantes, pero, además, satisface la imperiosa necesidad de mitigar o evitar los daños al otro, lo cual se deriva del postulado de la buena fe y no abuso del derecho.

Sobre esa base se ha sostenido la necesidad de conceder al preavisado un tiempo proporcional, justo y razonable para el despliegue de las actuaciones adecuadas y oportunas, el cual, cuando la ley no lo ha determinado, debe atender a la antigüedad, la continuidad, la utilidad y el interés de las partes del negocio.

El alto tribunal explicó que lo anterior tiene cabida, con mayor razón, en el contrato de suministro sin duración estipulada, en tanto existe una advertencia legal expresa en el artículo 977 del Código de Comercio, según el cual “si no se hubiere estipulado la duración del suministro, cualquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato, dando a la otra preaviso en el término pactado o en el establecido por la costumbre o, en su defecto, con una anticipación acorde con la naturaleza del suministro”.

Adicionalmente, en el artículo 973 del mismo estatuto se encuentran las reglas que permiten la terminación unilateral de estos convenios ante el incumplimiento:

“Artículo 973: El incumplimiento de una de las partes relativo a alguna de las prestaciones, conferirá derecho a la otra para dar por terminado el contrato, cuando ese incumplimiento le haya ocasionado perjuicios graves o tenga cierta importancia, capaz por sí solo de mermar la confianza de esa parte en la exactitud de la otra para hacer los suministros sucesivos.

En ningún caso el que efectúa el suministro podrá poner fin al mismo, sin dar aviso al consumidor, como se prevé en el artículo precedente.

Lo dispuesto en este artículo no priva al contratante perjudicado por incumplimiento del otro de su derecho a pedir la indemnización de perjuicios a justa tasación.”

Lo anterior implica que, de un lado, el incumplimiento grave, o al menos importante, autoriza la terminación del suministro y, de otro, que el proveedor damnificado, para poder acudir a esa posibilidad, debe acudir al preaviso.

Así las cosas, el plazo razonable para anunciar la terminación anticipada de un contrato de suministro puede definirse previa o expresamente o, en su defecto, establecerse siguiendo los mismos criterios dispuestos para el cumplimiento de las prestaciones propias del convenio.

Dice la Honorable corte que, en los asuntos caracterizados por la colaboración y la permanencia o duración, como el contrato de suministro para distribución, las noticias inesperadas sobre su finalización afectan de manera negativa el ánimo o el patrimonio de quien las recibe.

En estos casos, no hay lugar a reaccionar para impedir el hecho o, por lo menos, aminorar el impacto. Por lo tanto, es necesario que existan tiempos mínimos o prudenciales para culminar las relaciones comerciales que se potencializan de larga duración por la esencia propia de los acuerdos, precisó la Corte Suprema de Justicia.

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

Una actuación contraria, en contratos de distribución o afines, como la agencia comercial, el suministro o la franquicia, deja a una de las partes a su propia suerte y debe calificarse como una conducta poco transparente, desleal e incorrecta.

La corporación recordó la importancia de las reglas de vida en comunidad, tales como la solidaridad y el respeto por las buenas maneras, que siempre deben estar presentes en los negocios jurídicos.

En concepto de la Corte, a pesar de la existencia de cláusulas que autorizaban la terminación unilateral del convenio en cualquier tiempo, en virtud de la aplicación del principio de buena fe, era necesario el preaviso, que crea en el comerciante condiciones favorables para lograr el tránsito e implementar medidas que le eviten perjuicios.

f) No se detiene la sentencia que aquí se apela, en analizar los perjuicios causados a las demandantes, en los incumplimientos reiterados y continuos de CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, durante la vigencia del contrato, quien, dicho sea de paso, OSTENTABA LA POSICION DOMINANTE DEL CONTRATO, lo cual llevaba a la parte débil del mismo a resignarse frente a la conducta desplegada por su cocontratante, por temor a perder el contrato.

Esa conducta desplegada por la demandada, totalmente contraria a la buena fe contractual, no mereció ningún análisis en la sentencia que aquí se apela.

EL SUSTENTO PROBATORIO DE LO EXPUESTO EN EL LITERAL f) QUE ANTECEDE, EN PUNTO DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS, SE ENCUENTRA EN LA PRUEBA PERICIAL APORTADA POR LAS DEMANDANTES, QUE OBRA EN EL PLENARIO.

SEGUNDO REPARO.

En el numeral TERCERO de la parte resolutive de la sentencia que se apela, de fecha 23 de junio de 2020, el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá Decide NEGAR la tacha de imparcialidad formulada por el apoderado judicial de la parte actora, respecto de CARLOS MAURICIO VILLAMIZAR Y CAROLINA BUSTAMANTE BLANCO.

Quedó demostrado como estos testigos que tienen una dependencia económica de la demandada, por ser sus empleados, en múltiples repuestas faltaron a la verdad, puesto que sus dichos, siempre favoreciendo a su empleadora, son contrarios a lo que muestran diversos documentos expedidos por ellos mismos, documentos que en ningún momento fueron tachados de falsos y que obran en el proceso.

LA SUSTENTACION PROBATORIA DE LO EXPUESTO EN ESTE REPARO, es la siguiente:

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

Basta con ver una de las múltiples falsedades del director comercial de Cementos Tequendama señor Carlos Mauricio Villamizar Clavijo, quien en el testimonio anticipado, **ver folio 199 del cuaderno UNO (1) visible en el expediente digitalizado Cuaderno 1 tomo 1150920 página 281 y 282**, ante la pregunta del despacho: *PREGUNTADO concretamente en el caso de Distribuidora Velmar Líder s.a.s, le consta si se le otorgaron bonificaciones por compra de volúmenes CONTESTO: no me consta y no recuerdo que se le hubieran ejecutado, ya que los que determinaban o no algún tipo de modificación eran áreas ajenas al tema comercial.*

Respuesta a todas luces espuria dado que precisamente es él quien como director comercial de la sociedad demandada enviaba las notificaciones de las bonificaciones, **como se demuestra, entre otros, a folios 1127, 1128, 1154, 1158, 1177, 1199, del cuaderno 1 A.**

FOLIO 1127 del cuaderno 1A:

Buenas tardes Srs. Distribuidores.

A partir del día de hoy y hasta el 31 de mayo la compañía mediante un gran esfuerzo financiero ha tomado la decisión de bonificar 1 saco de cemento Gris de 50 Kg por cada tonelada despachada y entregada hasta la fecha en mención. En modelo de redención del saco por tonelada es el siguiente:

- *Aplica para los pedidos que sean entregados y despachados desde el día de hoy y hasta el 30 de mayo.*
- *El día 2 de junio se le realizara el cálculo de las Tn y se les enviara vía mail el volumen y a redención a favor.*
- *El volumen de redención será despachado dentro de los primeros 5 días hábiles del mes de junio 2014.*
- *La manera de envió será bajo remisión.*

Para esto la compañía fija la siguientes políticas de mercado el cual me permito detallar:

- *Precio a Ferreterías Piso: \$ 22.200.*
- *Precio de venta Publico \$ 23.500.*

Este esfuerzo a para bonificar de alguna manera su gestión y que el volumen de participación en Bogotá y Cundinamarca sea Incrementado.

Nota: Este reconocimiento es de Manera temporal.

Quedo atento.

Cordialmente.

Carlos Mauricio Villamizar C.
Director Comercial Administrativo
3175351 Ext. 143
ct.ventas@cetesa.com.co
Cementos Tequendama S.A.S

La misma conducta fue desplegada por los demás testigos entre ellos Carolina Bustamante quien durante su testimonio desacreditando a la sociedad demandante arrimo a última hora una relación en la que no indica en absoluto la fecha en que fueron efectivamente radicadas las facturas ni la contabilización de los 21 días hábiles correspondientes a partir de su radicación, además de eludir el acuerdo previo entre las partes, tal como lo afirmó en su testimonio Bernardo Ponce quien es el vicepresidente comercial de Cementos Tequendama, **hora 13:50.**

Los testimonios de estos funcionarios faltando a la verdad desacreditando a la sociedad demandante, muestran su parcialidad y su afán de ocultar la causa de los perjuicios ocasionados a Distribuidora Velmar.

FOLIO 1077 del cuaderno 1A:

*...En reunión con presidencia se analizó que no es posible ampliar su cupo de crédito ya que este debe estar acorde a los volúmenes. **Es claro que la compañía ha ocasionado la lentitud del alcance de este, pero en el momento se considera que su cupo de crédito es acorde a su necesidad y su volumen a alcanzar.***

*Los cupos de crédito no van en función de las garantías ofrecidas sino en las ventas y **volúmenes de cemento** a lo que se le ha manifestado en ocasiones anteriores los créditos no son una medida de apalancamiento financiero ni crediticio son para vender más producto y van en función de este. Su solicitud es comprensible pero numéricamente no es viable para la compañía.*

TERCER REPARO.

En el numeral CUARTO de la parte resolutive de la sentencia que se apela, de fecha 23 de junio de 2020, el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá Decide: “**CONDENAR a DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA EN LIQUIDACION a pagar a favor de la demandada el 90% de las costas procesales, en proporción a su interés en el proceso. Tásense, Fíjese como agencias en derecho la suma de \$200'000.000**” (Negritas en contexto).

NO TUVO EN CUENTA EL A-QUO, que el Juzgado 11 Civil del Circuito (anterior juzgado de conocimiento), mediante auto de fecha 29 de septiembre de 2016, que obra en el expediente, en el numeral segundo de la parte resolutive DISPUSO: **ADICIONAR el citado**

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

proveído, para CONCEDER el AMPARO DE POBREZA a la Distribuidora Velmar Ltda. En liquidación, Oscar Iván Velásquez Martínez y la Distribuidora Velmar Líder S.A.S., conforme a las razones anotadas en precedencia. - PARAGRAFO: ADVERTIR que los amparados por pobres gozarán de los beneficios previstos en el artículo 154 del C.G.P., desde la presentación de la solicitud. (Negritas en contexto).

En las anteriores circunstancias, resulta CONTRARIO A LA LEY, A LO ORDENADO POR EL ARTICULO 154 DEL C.G.P., la decisión adoptada por el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, en la sentencia de 23 de junio de 2020 que se apela, toda vez que no existe prueba en el expediente acerca de la TERMINACION DEL AMPARO DE POBREZA, de que trata el artículo 158 del C.G.P.

La condena en costas, cuyos componentes está previstos en el artículo 361 del C.G.P., es ilegal, a la luz de lo previsto en el artículo 154 del C.G.P.

Es evidente entonces que EL NUMERAL 4° DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA, DEBERA REVOCARSE.

LA PRUEBA QUE SUSTENTA ESTE REPARO ES LA PROVIDENCIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016, MANADA DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO (anterior Juzgado de conocimiento). VER FOLIO 69 DEL CUADERNO 1 i

CUARTO REPARO.

En el numeral QUINTO de la parte resolutive de la sentencia que se apela, de fecha 23 de junio de 2020, el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá Decide: *“CONDENAR a DISTRIBUIDORA VELMAR LIDER S.A.S. a pagar a favor de la demandada el 90% de las costas procesales, en proporción a su interés en el proceso. Tásense, Fíjese como agencias en derecho la suma de \$190'000.000”* (Negritas en contexto).

NO TUVO EN CUENTA EL A-QUO, que el Juzgado 11 Civil del Circuito (anterior juzgado de conocimiento), mediante auto de fecha 29 de septiembre de 2016, que obra en el expediente, en el numeral segundo de la parte resolutive DISPUSO: *ADICIONAR el citado proveído, para CONCEDER el AMPARO DE POBREZA a la Distribuidora Velmar Ltda. En liquidación, Oscar Iván Velásquez Martínez y la Distribuidora Velmar Líder S.A.S., conforme a las razones anotadas en precedencia. - PARAGRAFO: ADVERTIR que los amparados por pobres gozarán de los beneficios previstos en el artículo 154 del C.G.P., desde la presentación de la solicitud. (Negritas en contexto), (Subrayas fuera de texto).*

En las anteriores circunstancias, resulta CONTRARIO A LA LEY, A LO ORDENADO POR EL ARTICULO 154 DEL C.G.P., la decisión adoptada por el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, en la sentencia de 23 de junio de 2020 que se apela, toda vez que no existe

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

prueba en el expediente acerca de la TERMINACION DEL AMPARO DE POBREZA, de que trata el artículo 158 del C.G.P.

La condena en costas, cuyos componentes está previstos en el artículo 361 del C.G.P., es ilegal, a la luz de lo previsto en el artículo 154 del C.G.P.

Es evidente entonces que EL NUMERAL 5° DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA, DEBERA REVOCARSE.

LA PRUEBA QUE SUSTENTA ESTE REPARO ES LA PROVIDENCIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016, MANADA DEL JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO (anterior Juzgado de conocimiento). VER FOLIO 69 DEL CUADERNO 1 i

QUINTO REPARO.

En el último párrafo del folio 25 de la sentencia que aquí se apela, el A-Quo expresa claramente que *“... si bien el dictamen pericial aportado por el extremo demandado a folios 4 a 20 cd – J, mediante el cual se determinó el comportamiento crediticio de VELMAR LIDER S.A.S. respecto de la relación comercial con Cementos Tequendama S.A.S., lo fue con base en información técnica y contable de CETESA, así como con correos electrónicos enviados entre las partes, no lo es menos, que dicho trabajo no cumple con los requisitos exigidos por los numerales 3°, 7°, 8° y 10° del art. 226 del C.G.P., como son: motivo por el cual no será tenido en cuenta como prueba.*

No obstante la manifestación clara y contundente que fundamenta la decisión de que EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR EL EXTREMO DEMANDADO, NO SERA TENIDO EN CUENTA COMO PRUEBA, es lo cierto que el perito de la parte demandada fue el señor JORGE ARANGO VELASCO, de quien el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, recoge en el último párrafo del folio 24 de la sentencia aquí apelada, todo su dicho para concluir que DISTRIBUIDORA VELMAR SAS, para el 31 de Diciembre de 2014 estaba debiendo \$691'962.643, lo cual bloqueó sus pedidos.

Resulta entonces injustificada la apreciación del A-Quo acerca del incumplimiento por parte de VELMAR LIDER SAS, TENIENDO COMO FUENTE DE ESA EVALUACIÓN, UN DICTAMEN PERICIAL QUE POR DETERMINACION DEL MISMO JUZGADO NO DEBE TENERSE EN CUENTA.

Si como se observa, el fundamento para establecer el “incumplimiento” de VELMAR LIDER SAS, año tras año, en sus obligaciones manadas del contrato de suministro para distribución que vinculó a esta sociedad, con la demandada CEMENTOS TEQUENDAMA SAS, es un PERITAJE APORTADO POR EL EXTREMO DEMANDADO, QUE POR DECISION DEL MISMO JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO, NO SE DEBE TENER EN CUENTA, ENTONCES

HENRY ALBERTO BECERRA LEON

Abogado

henryabecerra@hotmail.com - Celular: 310 807 6645

¿COMO PUEDE ENTENDERSE LA DECISIÓN ADOPTADA POR EL A-QUO, BASADA EN UNA PRUEBA QUE EL MISMO JUZGADO ORDENA NO TENER EN CUENTA?

Pero que además en todo caso esta prueba y sus anexos si fueron aportados oportunamente en medio digital, conforme fueron enunciados en el **folio 20 del cuaderno 1 j del plenario**, cumpliendo con lo establecido en la ley procesal, razón por la cual fueron decretados como prueba conforme a la ADICION emitida por el juzgado 12 civil del circuito, en estado del 14 de enero de 2019 **ver folio 177 del cuaderno 1L**.

SIXTO REPARO

El perjuicio causado y su valor indemnizatorio frente a DISTRIBUIDORA VELMAR LTDA. EN LIQUIDACION y a VELMAR LIDER SAS, quedaron plasmados en el peritaje rendido oportunamente por el economista LUIS FERNANDO RODRIGUEZ NARANJO, el cual no se tuvo en cuenta.

VI. COMUNICACIÓN A LA CONTRAPARTE.

En cumplimiento de lo ordenado en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., estoy enviando copia de este documento a la dirección electrónica reseñada por la contraparte en el proceso: Felipe.sanchez@garridoyasociados.co

Señor Juez, respetuosamente,



HENRY ALBERTO BECERRA LEON

C.C. 79.140.807

T.P. 28.477 C.S. de la J.