

San Andrés Islas, agosto 08 de 2022

Doctora:

SHIRLEY LOLITA WALTERS ÁLVAREZ

Magistrada Sustanciadora

Tribunal Superior de San Andrés Islas

E. S. D.

REFERENCIA: SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN contra la Sentencia No 054 de julio 26 de 2022 proferida por el juzgado 01 del Circuito de San Andrés Islas.

Recurso	Apelación de sentencia No 054 de julio 26 de 2022-juzgado 01 civil del Circuito de San Andrés Islas.
Demanda	Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado.
Demandante	Operadora Apartahotel las Américas limitada NIT 827000418-5
Demandado	D.S.L Distribuidora San Luis SAS NIT 901016350-1 Y Paola Andrea Ramírez Salazar, CC No 52.960.456
Radicado	88001310300120210001002

Violeta Fakih Elneser, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación de la sociedad demandante, dentro de la oportunidad legal establecida me permito concurrir a su Despacho para sustentar el recurso de apelación interpuesto el día 26 de julio de 2022 contra la sentencia No 054 de ése mismo día, y cuya formulación de reparos amplié en fecha 29 de julio del año en curso.

FUNDAMENTACIÓN DEL DESPACHO DE PRIMERA INSTANCIA:

El a quo desestimó todas las pretensiones de la demanda y condenó en costas, argumentando entre las razones de su fallo que encontraba la existencia de una transacción que hacía tránsito a cosa juzgada, que no había pruebas por practicar y por ello omitiría todas las fases del art 373 del CGP y dictaría sentencia anticipada, como en efecto aconteció.

Para el Despacho existieron los siguientes motivos para desestimar las pretensiones:

- 1.Desahucio DEL ARRENDATARIO desde el mes de marzo de 2020.
- 2.El Despacho encontró acreditada la transacción, cuyos efectos jurídicos son los mismos de la cosa juzgada.
3. Señala que en el punto 46 de los hechos de la Demanda, aceptada por ambas partes las partes se dispusieron a entregar y a recibir el local arrendado que aunque el contrato se había prorrogado hasta el 11 de septiembre de 2021, lograron convenir bajo una fórmula de pago, la entrega la cual no fue

posible por que los demandados se negaron a restituir la puerta y la fachada y no pagaron los dineros adeudados.

4. Que llegado el día de la entrega (15 de noviembre de 2020) la parte actora se negó a recibir el local por no estar la fachada ni la puerta original, se levantó un acta de la cual no se dio copia a la arrendataria y se negó a recibir los 5 millones de pesos y el cheque postfechado por el saldo.

5. Argumenta el Despacho que el día 24 de noviembre de 2020, los codemandados enviaron a la parte actora una carta con las llaves del local arrendado, confesando que habían cambiado la puerta, y que con la entrega de las llaves queda restituido el local y por ende, los codemandados han cumplido con su pacto.

6. Señala que las partes quedaron en que el monto de la obligación era de \$ 36.765, que el único saldo sería de \$ 8.433.982, tomando como referencia el pantallazo de whatsapp que se dio entre la suscrita apoderada y la señora Paola Ramírez, a último momento, y a escasas horas de recibir el local, con otros valores acordados, que fueron rebajados una vez más, con tal que el pago se hiciera en la fecha y se entregara el local. (Noviembre 14 de 2020)

7.. Que en el mensaje de datos se evidencia que la apoderada de la parte actora rebajó aún mas los valores.

10. Que en el último chat de sábado 14 ante la solicitud de aplazamiento “qué pena pero nos programamos para mañana.

11. Acreditado por vía de confesión transaron extrajudicialmente el litigio, por esta razón el contrato debió cumplirse íntegramente en los términos pactados (pacta sun servanda)

12. Que no se vislumbra que el arrendador haya condicionado la recepción del inmueble a la entrega de la puerta original, por lo que no se acepta tal razón como causal para incumplir el convenio, y que cualquier petición por el eventual cumplimiento debe realizarse dentro del contrato de transacción y no de arrendamiento, porque la transacción tiene la facultad de novar una obligación anterior por una nueva que surge a la vida o esfera jurídica.

13. Si en el compromiso nada se dijo sobre la cuestionada puerta y la fachada, no se considera lícito que la parte arrendadora se mostrara reticente a recibir el local invocando el incumplimiento de una obligación inexistente porque no fue pactada. Agrega además el aquo que la puerta no es mas que una cerca giratoria, o una cerca y lo asimila al contenido del art. 965 del CC.

14. Considera que el convenio de las partes es una transacción que se encuentra definido en el art. 2469 del CC y que el art. 2483 le otorga efecto de cosa juzgada.

FORMULACIÓN DE REPAROS CONTRA LA SENTENCIA 054 DE 26 DE JULIO DE 2022

1. Quedaron pruebas por practicar por lo tanto no hay lugar a una sentencia anticipada.

2. Valoración sesgada de las pruebas (Dicho en audiencia sobre la lectura de un whatsapp que cambia el sentido verdadero de la acción de la parte actora), y agrego: valoración sesgada de la mayoría de pruebas, entre ellas, la carta de fecha noviembre 05 de la parte actora, donde menciona que ante el incumplimiento el convenio quedaba deshecho, al igual que la carta de noviembre 13 de 2020..

3. Inexistencia de un contrato de transacción (dicho en audiencia)
4. Ausencia de valoración de las pruebas aportadas por la parte demandante
5. Desconocimiento de las normas que rigen la restitución de un inmueble y las disposiciones contractuales.
6. Da por cumplida a la parte accionada no habiendo cumplido en los términos pactados.
7. Resta importancia a la restitución de la puerta a su estado original, yendo más allá de las normas y cláusulas contractuales, descartando que era una prohibición especial del contrato no modificar la fachada, y asumiendo que no era un requisito que debía cumplir el demandado para la entrega.
8. Considera ajustada a derecho una vía anormal de entrega del bien por entrega de llaves por correo que efectuaron los demandados, y omite leer las partes de la carta que perjudican a la parte accionada, y solo trae a colación apartes que distorsionan el verdadero sentido de la misiva, dando por entregado el inmueble de acuerdo al art. 2005 y 2006, lo que permitiría a todos los arrendatarios entregar los locales arrendados vía correo.
9. No verificó en qué momento pagó la parte accionada, dio por hecho que lo hizo en el tiempo acordado, sin verificar la fecha que refleja el incumplimiento, y el actuar de mala fe de la accionada cuando en dicha carta dice no deber nada.
10. Desconoció que a raíz del incumplimiento en la entrega y del tardío pago, se generan cláusulas penales e intereses por pagar, los cánones causados con ocasión del carácter de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento los cuales dio por condonados, y en algunos casos no causados.
11. El Despacho no tuvo en cuenta las múltiples concesiones otorgadas por la parte actora, pero muestra a los demandados como los grandes cumplidores de los contratos, porque en su sentencia no tocó las cartas de fecha noviembre 05 y noviembre 13 de 2020, en lo que a efectos del incumplimiento se refería.
12. Utiliza que el contrato es ley para las partes (Pacta sunt servanda) cuando se trata de su “imaginario” contrato de transacción, pero lo desconoce para el contrato de arrendamiento, que es el instrumento pactado por las partes.
13. Desconoció que no existió desahucio por la parte accionada.
14. La sentencia confunde la voluntad del arrendador de permitir la entrega anticipada del bien bajo ciertos parámetros que de no cumplirse operaría la prórroga, hecho que no se tuvo en cuenta, y dio por hecho que el contrato había terminado.
15. No tuvo en cuenta el actuar diáfano de la parte actora, entre ellas, el mal versado whatsapp.
16. En la sentencia se dice que los demandados se opusieron a la apelación **FRONTALMENTE**, **LO CUAL NO ES CIERTO**, y así se verificará al observar la audiencia.

DESARROLLO DE LOS REPAROS:

1. **Quedaron pruebas por practicar por lo tanto no hay lugar a una sentencia anticipada.** (dicho en audiencia). Quedaron sin ser practicadas todas las pruebas testimoniales, declaración de

parte e interrogatorio de parte, por lo tanto, no se encontraban reunidos los requisitos argumentados y requeridos en el art 278 del CGP.

2. Valoración sesgada de las pruebas (Dicho en audiencia sobre la lectura de un WhatsApp que cambia el sentido verdadero de la acción de la parte actora, y agrego: valoración sesgada de la mayoría de pruebas, entre ellas, la carta de fecha noviembre 05 de 2020 de la parte actora, donde menciona que ante el incumplimiento el convenio quedaba deshecho, al igual que la carta de noviembre 13 de 2020, condicionamiento que el juez no tuvo en cuenta.

Sin razón alguna de equidad y para distorsionar aún más el actuar de la parte actora, el Despacho trae a colación solo un breve aparte de un whatsapp (conversación entre la señora Paola Ramírez y la Dra. Violeta Fakih) de fecha noviembre 14 de 2020, en el que solamente lee la parte ante la Solicitud de aplazamiento, donde la parte actora le contesta : “qué pena pero nos programamos para mañana.”, pero dejó de lado que anteceden cartas de fecha noviembre 05 y noviembre 13 de 2020 obrantes a folios 58 a 61, y 66-67 de los anexos de la demanda, donde estaban establecidos los montos a pagar el día quince (15) de noviembre de 2020, descuentos que ascienden al 70%,60%,50%, etc, y en donde en el mencionado WhatsApp la parte arrendadora para facilitarle aún mas a la arrendataria los montos a pagar, no solo rebaja nuevamente los valores, sino que le abona a la deuda parte del depósito para que la deuda baje, depósito que sólo se utiliza a la terminación del contrato para garantizar daños y facturas pendientes. Justo el día del whatsapp, la arrendataria cambia las reglas acordadas y ya no dice que pagará todo (como era lo acordado en las cartas en referencia), sino que solo tiene \$ 5.000.000 y un cheque posfechado, que además aceptamos, y condonamos un millón setenta y cinco mil novecientos pesos, porque la obligación era entregar el 15 de noviembre de 2020, nuestro personal no trabaja en días domingos y sin embargo ahí estuvo presente la señora Sandra Guerrero, cumpliendo con el cometido de la arrendadora. Por ello es inentendible el manejo que se quiso dar en la sentencia con el actuar de la parte arrendadora, quien fiel a sus principios actuó de buena fe y ello está evidenciado en todo el proceso y en la parte que antecedió al proceso. Leer y descontextualizar una conversación no se encuentra ajustada a la objetividad y transparencia con que deben actuar nuestros jueces. Los arrendatarios INCUMPLIERON, ni pagaron ni entregaron en la fecha acordada, , sin entender la parte accionante porqué, no obstante no cumplir, disfrutaron de los descuentos ofrecidos, de las condonaciones efectuadas, las cuales estaban supeditadas a que todos los compromisos se realizaran el 15 de noviembre de 2020. No siendo así, no tiene porqué soportar la parte accionante el provecho injustificado de los demandados, que no solo han actuado de mala fe, han negado la deuda, permanecieron y permanecen en el local más allá de lo debido, trabada la litis reconocen la deuda que estaba pactada sujeta a cumplimiento el 15 de noviembre de 2020, (la cual había sido negada por la demanda en su carta de fecha noviembre 24 de 2020) no el 19 de abril de 2021 como en efecto consignaron a órdenes del Despacho, activándose ante el incumplimiento en el pago y en la entrega la cláusula penal, los intereses y el pago de los meses de cánones que hasta la fecha se siguen causando, pues en estricto derecho, enviar las llaves del local vía correo, no es hacer entrega del mismo, no es poner a disposición del arrendador el local arrendado . El valor que consignó a órdenes del Despacho la accionada en el mes de abril de 2021, estando en curso la demanda, no deja a paz y salvo a la parte demandada por varias razones: ese valor era con el que quedaría a paz y salvo en noviembre 15 de 2020 si pagaba y entregaba el 15 de noviembre. El incumplimiento dio al traste con cualquier beneficio ofrecido, cualquier condonación ofrecida, y configurado el incumplimiento de la obligación de pagar y de restituir la cosa arrendada en el mismo estado en que

se recibió y bajo los cánones del art. 2005, emerge el derecho a cobrar la cláusula penal estipulada en la cláusula décima tercera del contrato, y los cánones que se han causado de manera sucesiva desde noviembre de 2020 hasta la fecha.

Las cartas de fecha septiembre 23 de 2020, noviembre 05 y noviembre 13 de 2020, obrantes a folios 52-54, 58-61, 66-67, eran muy claras e ilustrativas para el Despacho en cuanto a los valores adeudados y los compromisos adquiridos, así mismo un fiel reflejo de la generosidad de la parte demandante, por ellos consideramos que hubo una valoración sesgada de las pruebas.

3. Inexistencia de un contrato de transacción (dicho en audiencia): Como bien lo repitió el a quo, el contrato de transacción está definido en el artículo 2.469 del código civil colombiano, que reza: “La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual...” Las partes en el sub lite nunca firmaron un contrato de transacción ni para dar por terminado un litigio, pues éste no existía, ni para precaver uno posible a futuro, pues no puede confundirse que la intención del convenio era permitir una entrega anticipada, una rebaja de cánones, todo en favor del arrendatario. Obsérvese que en el contrato de transacción hay concesiones mutuas, sacrificios, pero en este caso, el arrendador daba todo: rebajas desde abril hasta diciembre de 2020, que se hicieron efectivos solo hasta octubre de 2020, fecha de corte de la obligación acordada en su momento, relevó de la prórroga del contrato que era hasta septiembre 11 de 2021, relevaba del cobro de la cláusula penal, relevaba del canon de noviembre de 2020, condonaba los intereses de mora, todas estas prerrogativas con tal que se cumplieran dos requisitos: pago por parte del arrendatario el 15 de noviembre de 2020 de las sumas rebajadas generosamente y la entrega del local, deberes ambos que corresponde a todo arrendatario. En el caso del arrendatario no sacrificó absolutamente nada, fue beneficiado en todo. Pagar con descuentos no es una carga, entregar el local en las condiciones en que le fue entregado no era un sacrificio, pues es su deber legal y contractual, está implícito en el contrato de arrendamiento, no tiene que supeditarse la entrega a que se restituya en las mismas condiciones en que fue entregado, pues ya estaba pactado en el contrato de arrendamiento, único contrato surgido entre las partes, y está consagrado en nuestro ordenamiento civil. En estas supuestas mutuas concesiones, no se observa concesión alguna por parte del arrendatario, pues pagar y entregar en el estado en que se entregó el inmueble, son deberes del arrendatario. Por ende, nunca hubo un contrato de transacción, y mucho menos que éste reemplazara al contrato de arrendamiento que es el que rige entre las partes.

Respecto a la transacción la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, en sentencia de 22 de marzo de 1949, se refirió a que el contrato de transacción tiene condiciones para su formación las cuales son las siguientes:

El consentimiento de las partes.

La existencia actual o futura de una desavenencia, disputa o desacuerdo entre las mismas.

La transacción supone reciprocidad de concesiones o de sacrificios por parte de cada uno de los contratantes. Esta es la circunstancia que distingue la transacción de la simple renuncia de un derecho, de la remisión de una deuda, del desistimiento.

El Despacho valora cómo única prueba los whatsapp del último día, conversaciones que solo giraron en torno a peticiones de mas descuentos y de cuentas para pagar el día convenido, pero las

condiciones para mantener vigente los valores y la entrega, están contenidos, repito, en las cartas de fecha noviembre 05 y 13 de 2020.

Yo no podría definir cuál de los documentos aportados al sub lite contiene la transacción a que arguye el a quo, tampoco de las tantas convenciones acordadas por los constantes cambios en el valor a pagar por parte de los demandados. Lo único verdadero es que había un dinero por pagar en una fecha determinada y una entrega de un local, y la ausencia de desahucio lo que conllevó a una prórroga del contrato por un año más, y que bajo la condición de la entrega el 15 de noviembre de 2020, el arrendador relevaría al accionado de la prórroga, lo cual no cumplió.

Incumplida la parte demandada surge una inentendible sentencia de exoneración a los demandados por considerar que cumplieron con su cometido y premia la mala fe de los mismos, pues es claro que el juez no tuvo en cuenta los principios de buena fe contractual, demostrados por la parte actora en todo el proceso, y mucho menos reconoció la mala fe de los demandados, que negaron la deuda en la carta de noviembre 20 de 2020, no entregan el local, reconocen haber quitado la puerta y reconocen además que no sabían que debían restituirla, a pesar que está en el contrato estipulado.

El a quo no tuvo en cuenta el artículo 312 del CGP, que señala: "... Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción..."

El inciso 4 ibidem señala "Cuando el proceso termine por transacción o esta sea parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa..."

Ni las partes transaron, ni presentaron un documento con la transacción y de existir, el juez no podía condenar en costas como en efecto lo hizo, de acuerdo a lo ordenado en el art 312 del CGP.

Lo que es peor aún es que presumiendo erradamente el Despacho de primera instancia que hubo una transacción, lo cual insisto no existió, consideró que la parte DEMANDADA sí había cumplido el "contrato de transacción" por que había pagado, sin detenerse a analizar que el valor pagado con descuentos correspondía hasta el mes de octubre de 2020, y que esa suma así rebajada debía pagarse el día 15 de noviembre de 2020, no el 19 de abril de 2021, con el descuento efectuado al cual ya no había lugar. Para el aquo está cumplida la carga de pagar el arrendatario así el pago se produzca cinco (5) meses después de lo pactado, dejando en el limbo los cánones que han venido causándose hasta la fecha, siempre recalcando que el proceso de lanzamiento está instituido para la restitución del inmueble, no para el cobro de sumas de dinero, que no obsta para después continuar con ese proceso. Haber considerado el Despacho que la entrega NO SE SUPEDITÓ A LA restitución de la puerta y de la fachada a su estado original y por lo tanto la restitución se hizo en cabal forma porque además se enviaron las llaves de acuerdo al art. 2006 del CC. Le faltó al aquo adentrarse en el contrato de arrendamiento y verificar que en el contrato de arrendamiento existente, se pactó en la cláusula décima, que el arrendatario a la terminación del contrato debía restituir a la arrendadora el inmueble en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro normal del paso del tiempo. En la cláusula décima primera-de la entrega, la arrendataria se compromete a conservar y devolver en el mismo estado que lo recibe. En la cláusula décima novena se comprometió a no efectuar mejoras sin la anuencia de la arrendadora, y en la cláusula 23 se estipuló como prohibición especial modificar la

fachada sin la autorización de la arrendadora, y en la cláusula 26, numeral 2, se compromete dentro de sus obligaciones a restituir el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió. Hemos efectuado este recuento señora Magistrada por cuanto en la carta de fecha noviembre 20 de 2020, la señora Paola, reconoce que cambió la puerta, y faltando a la verdad señala que en ninguna parte del contrato se señala que debe restituir la puerta en su estado original, cuando es propio de los contratos de arrendamiento de inmuebles la obligación de restituir lo arrendado en igual condición a lo recibido salvo el normal deterioro del tiempo. Como observará el señor juez, la obligación de restituir la cosa arrendada sin modificación alguna sin autorización no solo está señalada en el art. 2005 del cc, sino en las cláusulas 10,11,19,23,26, numeral 2, del contrato.

Ante este cambio de las condiciones, es decir, la no restitución de conformidad con lo entregado al momento de la firma del contrato, la actitud de la arrendataria quien señaló que ella no se acordaba dónde estaba esa puerta, y que nos había hecho un favor al poner una puerta que en la realidad es de menor espesor de la original y a la cual no se comprometió a restituir, no aceptamos el local en esas condiciones pues no hubo de parte de la arrendataria el compromiso de restituir posteriormente la fachada a su estado original. En ese momento ella pide que le devuelvan su dinero, y su cheque, se rompe el documento elaborado y vigente para ese día y quedan cortadas las comunicaciones, hasta el día 24 de noviembre donde en un sobre nos llegan las llaves del local y una carta con la frase "Nada pago porque nada debo", frase donde nuevamente falta a la verdad ya que su apoderado la contradice en la contestación de la demanda del día 19 de abril de 2021, valiéndose de un compromiso ya roto y de unos descuentos a los cuales no tendría derecho, consigna 5 meses y 4 días después de lo acordado, la suma de \$ 8.433.982, señalando que su cliente si tuvo un pequeño retraso, y pretendiendo señora Magistrada que con esta suma toda acreencia queda a paz y salvo, sin restituir el local y sin pagar los cánones que han venido causándose hasta la fecha, más la cláusula penal claramente pactada en la cláusula décima tercera del contrato, por incumplimiento del contrato, y los intereses causados.

El art. 2005 del CC, señala .- RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Art. 2006. FORMA DE RESTITUCIÓN. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia SC5250-2021 del 26 de nov., exp. 2015-00687-01).

«En relación con la entrega del inmueble, tenemos que el artículo 2060 del Código Civil señala que la restitución de la cosa en el contrato de arrendamiento se verificará desocupándola enteramente y poniéndola a disposición del arrendador y entregando las llaves si las tuviere la cosa y los contratantes pactaron que esa restitución o esa entrega materia debía realizarse dejando el inmueble el arrendatario en las condiciones en que fue recibido. En este punto es preciso señalar que una cosa es la terminación jurídica del vínculo contractual que, como se dijo, culminó en marzo 31 de 2011, por haberse entregado oportunamente el preaviso de no prórroga y otra cosa es la entrega material del inmueble que, como se observa a folios 29, 31, 33, 35, 37 y 39 del expediente, el inmueble fue colocado a disposición del arrendador por parte del arrendatario, solicitándole el arrendatario al

arrendador instrucciones para proceder a la entrega y que le hiciera entrega de una copia del acta inicial con el que había recibido el inmueble en calidad de arrendatario para determinar cuáles eran las condiciones en que había sido recibido y colocarla en las mismas condiciones para entregarla, toda vez que no contaba en sus archivos con una copia de esa acta. De manera que en tales circunstancias se evidencia la disposición de la parte actora en adecuar su conducta a las estipulaciones contractuales y en todo caso si el inmueble no hubiere sido entregado en el estado en que fue recibido por la arrendataria, contaba la sociedad arrendadora con las acciones respondientes para solicitar la restitución dineraria de lo que hubiere investido con la indemnización que correspondiera”

En otro aparte, señaló” Véase que, la obligación de «entregarlo en el mismo estado en que lo recibió», consagrada en el numeral primero de la cláusula sexta y en el artículo 2006 del Código Civil, se articuló con el numeral 4 de la referida estipulación contractual. Disposición según la cual «el arrendatario no efectuará ninguna clase de mejoras o reparaciones útiles o necesarias sin previa autorización escrita del arrendador o del propietario. Si las efectúa sin permiso del arrendador y aún con supermisión, estas acceden al inmueble, sin costo alguno para el propietario, el arrendador. En el evento en que el propietario del inmueble manifieste no estar conforme con dichas mejoras o reparaciones, el arrendatario se obliga a retirarlas a la terminación del contrato de arrendamiento y a restaurar el inmueble en el mismo estado en el que fue recibido». Folio 33 del Cuaderno 1.

Ahora bien, las partes manifestaron que las mejoras accedían al inmueble. Tal circunstancia fue prevista por las partes cuando indicaron que «[e]n el evento en que el propietario del inmueble manifieste no estar conforme con dichas mejoras o reparaciones, el arrendatario se obliga a retirarlas a la terminación del contrato de arrendamiento y a restaurar el inmueble en el mismo estado en el que fue recibido». Esto es, para proceder con la entrega, se tornaban determinantes las instrucciones del arrendador sobre el particular...”

En otros apartes, acota “Por eso se sostiene que: «El Código Civil colombiano contiene un conjunto de normas dirigidas a orientar al juzgador en lo que concierne con los conflictos que se presenten entre los contratantes en torno a la interpretación y ejecución de los contratos. Y es así que el artículo 1618 prescribe que “conocida la intención de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”, para significar que cuando el pensamiento y comportamiento de quienes concertaron un pacto jurídico quedan escritos en cláusulas y disposiciones claras, precisas y sin ambigüedad, debe presumirse que son el fiel reflejo de la voluntad interna de aquellos y que por lo mismo se torna inocua cualquier forma de interpretación; a la vez que el artículo 1603 enseña “que los contratos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresan sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella”, imponiendo de esa forma que los contratantes en sus relaciones jurídicas actúen de buena fe. De modo que las estipulaciones contractuales se cumplan en el marco de lo pactado y de lo que naturalmente emane de la convención, principio que emana del artículo 83 de la Constitución Política (...)... Todas las citas se hallan contenidas en la ”SC2506-2022 Radicación n.º 08001-31-03-011-2015-00829-01.

Con lo anterior es menester concluir que enviar las llaves y desocupar el inmueble, pero sin ponerlo a disposición del arrendador, no significa que se haya dado cumplimiento al art 2006, pues el bien no

está restituido materialmente, el arrendador no ha tenido la posibilidad que le confiere la ley de reclamar que le entreguen el bien en las mismas condiciones y a negarse con todo derecho a no recibirlo hasta que se encuentre en las mismas condiciones o se pague los arreglos a que haya lugar. **En el sub lite, el a quo consideró desatinadamente que el simple envío de las llaves por correo, daba por sentada y ajustada a derecho la entrega o restitución, toda vez que según él, la entrega del local no fue condicionada en ninguna parte la restitución de la puerta y fachada, omitiendo a todas luces el imperativo contenido del contrato y de la ley sustancial; en el primer caso por cuanto a la obligatoriedad de la restitución del inmueble en las mismas condiciones en que se recibió al momento del contrato, la prohibición de cambiar la fachada sin autorización, la prohibición de efectuar mejoras sin autorización, están pactados expresamente, y en la ley sustancial también está estipulado expresamente, por lo que la pretendida ausencia de condicionamiento de la entrega de la puerta y fachada en estado original a que alude el a quo, no son necesarias, hacen parte tanto del contrato como del contenido de la ley sustancial.**

4. Ausencia de valoración de las pruebas aportadas por la parte demandante: El a quo no tuvo en cuenta las siguientes pruebas:

a) **No tuvo en cuenta el contrato de arrendamiento** obrante a fl 28-35 de los anexos de la demanda, particularmente la cláusula tercera en la cual se pactó que éste se prorrogaría automáticamente por el mismo término inicial, es decir, un año, si ninguna de las partes manifestaba su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte **con 30 días de antelación** la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas; eso quiere decir que el desahucio debía ser informado el día 10 de agosto del año 2020, no antes y no después, pues el contrato se firmó el once (11) de septiembre de 2017. De acuerdo a como está redactada la cláusula pactada, no era ventajoso ni se podía considerar que había existido un desahucio avisado de manera anticipada porque en el mes de marzo de 2020 la parte demandada hubiese manifestado su voluntad de entregar el local, como erradamente lo interpreta el a quo. Es menester traer a colación lo establecido en el art. 2013 del CC, que señala: “Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día”. No podía considerarse desahucio un aviso del arrendatario enviado en marzo de 2020 manifestando su deseo de entregar el inmueble, sin pagar los valores hasta la terminación del contrato como lo establece el art. 2013 del CC, mucho menos era importante que se adelantara en el aviso, cuando de manera perentoria se pactó que debía avisar exactamente con 30 días de antelación a la fecha de la prórroga, no se dijo con “al menos 30 días antes”, sino “30 días antes”. Se concluye en consecuencia que no hubo desahucio.

b) La carta de descuentos otorgados por la parte ARRENDADORA de fecha junio 13 de 2020, obrante a fl 50 de los anexos de la demanda. Estando en mora el demandado desde antes de ser decretada la pandemia, es decir, desde el mes de marzo de 2020, y entendiendo la dura situación que en razón de la pandemia estábamos viviendo tanto arrendadores como arrendatarios, la arrendadora envió la carta aludida, exponiéndole los descuentos generosos que le otorgábamos a efectos de facilitar el pago, desde el mes de abril y hasta diciembre de 2020, descuentos desde 30%, 50%, 60% y 70%, se les exoneró de pagar el valor de la administración de abril a junio de 2020, y de agosto a diciembre de 2020 se rebajó en un 50% el valor de la cuota de administración y **se señaló en el punto 7 de la carta que a partir de enero de 2021 se aplicaría el valor acordado en el contrato.**

c) **La carta de fecha 23 de septiembre de 2020 obrante a fl 52-54 de los anexos de la demanda.**

A pesar de los descuentos a los cuales no estábamos obligados aplicar, la parte demandada seguía incumpliendo, y lo que es peor, permitió que con el paso del tiempo y sin el aviso en el término contractual pactado, el contrato se prorrogara por un año más, prueba de ello es la carta enviada en la fecha que se referencia, (doce (12) días después de la fecha en que se prorrogó el contrato) y es la parte ARRENDADORA quien le recuerda a la parte demandada que el contrato se prorrogó por un año más, y los requirió para el pago.

d) **La carta de respuesta de fecha noviembre 03 de 2020, obrante a fl 55-57,** es decir, cuarenta y un (41) días después de la misma y solo se pronunciaron respecto de la prórroga del contrato, y solo porque el arrendador se los mencionó, CINCUENTA Y TRES (53) días de la fecha en que se prorrogó el contrato, Y SEGUÍAN EN DISFRUTE Y EXPLOTACIÓN DEL LOCAL, señalando a su haber el Decreto 797 de 2020, el cual fue declarado inexecutable el 17 de septiembre de 2020. En dicha carta insisten, a pesar de estar en posesión del local, que el contrato no se prorrogó porque avisaron con 5 meses de antelación a la fecha de la prórroga, contraviniendo lo pactado en la cláusula tercera del contrato, y a pesar que seguían en tenencia del local.

e) **La carta de la accionante de fecha noviembre 05 de 2020, obrante a folio 58-61 de los anexos de la demanda,** donde se señalan los descuentos ofrecidos, la fórmula de pago, la fecha de entrega, y en el punto número 5 se señala que no se cobraría el mes de noviembre a menos que el arrendatario no entregara el local en la fecha convenida, caso en el cual se cobraría el mes de noviembre y así sucesivamente, por lo que el arrendador está en el derecho de cobrar las sumas generadas hasta la efectiva entrega, la cual aún no se ha dado.

f) **La carta de la arrendadora de fecha noviembre 13 de 2020, obrante a folios 66-67 de los anexos de la demanda,** donde se reitera que se recibirá el local de acuerdo a lo acordado en la carta noviembre 05 de 2020, y se autoriza el ingreso del personal para que desmonten los aires acondicionados, supeditando una vez más la entrega al pago total de la obligación.

Gobierno Nacional expidió el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, a través del cual se adoptan medidas en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económico, Social y Ecológico, decretado para afrontar la pandemia del coronavirus (covid-19). Este decreto que fue declarado executable, buscaba que las partes se pusieran de acuerdo en torno al valor de arrendamiento en el lapso de tiempo entre el periodo comprendido entre la vigencia del Decreto (15 de abril de 2020) y el 30 de junio de 2020, sin embargo, mi representada fue más allá de ese término y otorgó beneficios por muchos meses más que los sugeridos en la norma, es decir, los extendió hasta diciembre de 2020.

La misma norma establecía en su art. 3ero que si las partes no se lograban poner de acuerdo, el arrendatario era obligado a pagar la totalidad del valor.

g) **La carta de los arrendatarios de fecha noviembre 24 de 2020,** allegada al arrendador en noviembre 27 de 2020, obrante a folio 68 de los anexos de la demanda, donde además de manifestar que entregaban las llaves del local, confiesan que cambiaron la puerta, y que no iban a restituir el local en la misma forma en que les fue entregado para su disfrute por que en ninguna parte del contrato lo decía y en su parte final agrega que “ VALGA INSISTIR QUE NADA PAGA POR QUE NADA DEBE”. Este es el arrendatario que el apoderado de la parte demandada hizo creer al juez de

primera instancia era de buena fe. Este arrendatario, al que el Despacho lo ha eximido de todo pago, y que señaló en su carta que nada debía, pagó lo que debía pagar en noviembre 15 de 2020 (con descuentos) y que era válido solo si pagaba en esa fecha, el 19 de abril de 2021, estando en curso la demanda, es decir 5 meses después de lo convenido, donde según se lee en la parte final de la carta de noviembre 05 de 2020, de no entregarse ni pagarse, el arrendatario debía pagar el mes de noviembre y subsiguientes hasta la entrega del local.

d) **El whatsapp de fecha noviembre 14 de 2020**, obrante a folios No tuvo en cuenta en toda su literalidad el whataspp donde queda en evidencia que la parte demandada a pesar que habían acordado pagar todo el día 15 de noviembre, volvió a mentir , pues en ese e whatsapp señala que no tiene pagar sino 5 millones, y 4 millones para después, a lo que se le contesta que habíamos acordado el pago integral y que este tipo de situaciones no se hacen sobre la marcha. No obstante lo anterior y con la finalidad de poner fin a esta engorrosa situación, aceptamos recibir los 5 millones, un cheque postfechado y se le condonó un millón setenta y cinco mil pesos y se hizo descuento de la retención, además se abonó más valor del depósito para que la deuda se redujera. Todo está contenido en el whatsapp, pero solo se leyó por el juez “qué pena no nos programamos para mañana, nuestros trabajadores no trabajan en día domingo”, pero tampoco acotó que efectivamente se acordó la hora y en nombre de la sociedad demandante asistió la señora Sandra Guerrero.

5. Desconocimiento de las normas que rigen la restitución de un inmueble y las disposiciones contractuales.

Con el fallo del a quo lastimosamente se desconocen las normas que rigen la restitución de los bienes inmuebles arrendados, tales como los arts. 2005 y 2006, 2013, que claramente establecen la obligación de restituir la cosa arrendada en el mismo estado en que fue entregada, salvo el deterioro normal del paso del tiempo, y si no puede restituirse en el mismo estado debe compensar su valor en dinero, situación que fue desconocida por el a quo al restarle importancia a este hecho; igualmente considerar y pretender que enviar las llaves por correo al arrendador, y desocupar el inmueble es sinónimo de haber efectuado la entrega material a que estaba obligado el arrendatario siguiendo los parámetros del código civil generaría el caos más grande en detrimento de los arrendadores, cuyos bienes se verían expuestos a ser presuntamente restituidos en cualquier estado por el simple envío de las llaves. Para ahondar aún mas, y siendo el contrato ley para las partes, la restitución también se pactó en el contrato Y, PRETENDER el a quo que la entrega estuvo acorde con el derecho porque en ningún documento entre las partes se especificó que la puerta y la fachada debían entregarse en su estado original, desconoce el verdadero sentido y espíritu de la norma, el cual está implícito así no lo pacte, que el bien debe ser reintegrado en el mismo estado.

Y, si en caso que el arrendador no le quisiera recibir el inmueble, el art. 385 del CGP, establece el procedimiento para solicitar le sea recibido, cuando preceptúa: “También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”

La excusa dada por la parte demandada, avalada por el juez de instancia de no haber querido recibirse el dinero queda por sí sola decantada teniendo en cuenta que los arrendatarios durante tres años pagaron los cánones vía transferencia bancaria, en este caso en la oportunidad acordada han

podido hacer lo mismo o un pago por consignación, pero como bien repito, en su carta de fecha noviembre 20, obrante a fl 68, dijeron que no pagaban nada porque nada debían.

Cuando un arrendatario entrega las llaves y el arrendador las recibe, es un acto que comporta de un lado, la devolución del uso y goce del local del arrendatario al arrendador, y del otro lado, la conformidad con la entrega, con la terminación del contrato.

6. Argumenta el Despacho que el acuerdo está confesado. Lo que está confesado es que las partes se dispusieron a entregar y recibir el local, pero que ello no fue posible porque la puerta y la fachada no estaban en las condiciones originales y el dinero no fue cancelado, luego es fácil concluir que hubo incumplimiento de los arrendatarios.

7. Señala que las partes quedaron en que el monto de la obligación era de \$ 36.765, que el único saldo sería de \$ 8.433.982. El aquo no tuvo en cuenta (repito) el numeral 5 de la carta obrante a folios 58-61, que establecía los parámetros y pagos a efectuar, valores que sobre la marcha fueron rebajados aún más el día en que se iba a efectuar la entrega pero que no se efectuó ni la entrega ni el pago, por lo tanto, los valores adeudados SEGUÍAN causándose y siguen causándose pues el local no ha sido restituido, además que la suma señalada era para pagar el 15 de noviembre de 2020, siempre que el local hubiese sido entregado y las sumas pagadas, lo cual se pagó extemporáneamente, se adeudan sumas de dinero y aún no se ha restituido el local al arrendatario.

Es un despropósito y una injusticia que el Despacho considere que el demandante a pesar de haber efectuado rebajadas considerables, y no disponer del local por mas de un año, pues no lo hemos recibido materialmente en su estado original ni puesto a disposición del arrendador, los valores que se adeudan deben computarse hasta el momento que se verifique la entrega y se paguen todos los saldos INSOLUTOS, cláusulas e intereses. El a quo consideró de pleno derecho que el arrendatario pagara sumas acordadas por la voluntad del arrendador aplicables solo si se cumplía con la entrega y el pago en la fecha 15 de noviembre de 2020, no después, es decir, no 5 meses después de lo acordado, donde todo acuerdo ha quedado roto.

8. Considera ajustada a derecho una vía anormal de entrega del bien por entrega de llaves por correo que efectuaron los demandados, y omite leer las partes de la carta que perjudican a la parte accionada, tales como: que no estaba obligada a restituir como recibió por que según ella en ninguna parte del contrato lo decía, y que nada pagaba porque nada debía, y en su defecto, solo trae a colaciones apartes que distorsionan el verdadero sentido de la misiva, dando por entregado el inmueble de acuerdo al art. 2005 y 2006, lo que permitiría a todos los arrendatarios entregar los locales arrendados vía correo, sin verificar el inmueble, sin acta, sin indemnizaciones.

9. No verificó en qué momento pagó la parte accionada, dio por hecho que lo hizo en el tiempo acordado, sin verificar la fecha que refleja el incumplimiento, y el actuar de mala fe de la accionada cuando en dicha carta dice no deber nada. El pago de la parte demandada por una suma de \$ 8.433.982, solo fue efectuado el día 19 de abril de 2020, es decir, en contra de lo aseverado en la carta de noviembre 24 de que nada pagaban porque nada debían, pero que se vieron obligados a cancelar a raíz de la demanda de restitución de inmueble, habiendo admitido el aquo erradamente que con este pago, la deuda estaba saldada y sin implicaciones monetarias de ninguna índole. Ese valor era aceptable cuando las partes estaban en negociaciones que fueron incumplidas y que por ende no corresponde a lo adeudado, toda vez que ese valor era aceptado si se pagaba el 15 de

noviembre de 2020, de lo contrario debía pagar el mes de noviembre y los subsiguientes hasta que se verifique el pago.

10. Desconoció que a raíz del incumplimiento en la entrega y del tardío pago, se activaron las cláusulas penales e intereses por pagar, los cánones causados con ocasión del carácter de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento los cuales dio por condonados, y en algunos casos no causados, y que hasta la fecha se adeudan, dando indebidamente el juez sin tener la facultad para ello, de condonar en nombre de la accionante todas las sumas originadas en el incumplimiento. El art. 867 del código de comercio, establece respecto de la cláusula penal:” Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse. La cláusula penal en consecuencia es aplicable cada vez que incumpla el deudor, y lo aclaro, porque a fl 58-61, la arrendadora condona los intereses y la cláusula penal y el pago del mes de noviembre de 2020, CONDICIONADO a que que el local fuese entregado el 15 de noviembre y se pagaran todas las acreencias hasta la fecha. Sin embargo, ese día la arrendataria una vez más incumplió el contrato, no pagó lo debido, y tampoco hizo entrega material del bien tal y como le fue entregado. De acuerdo a lo anterior, todas las prerrogativas se eliminaban ante el incumplimiento.

Los demandados pretenden desconocer el pago que les genera haber prorrogado el contrato y permanecido en el local más allá de septiembre de 2020, y se están beneficiando de los descuentos de mis mandantes, a pesar de la mora, y pretenden que se les condonen los intereses moratorios y las cláusulas penales que se generaron con ocasión del incumplimiento, trayendo a colación unas conversaciones preliminares al acto de entrega y pago de la deuda, que no se concretaron por culpa de los demandados, ya que modificaron TODA LA FACHADA del local, NO repusieron la puerta como pretende la demandada, sino que de manera programada, quitaron la puerta y la vitrina del almacén y en su lugar colocaron en el medio de todo el local una puerta corrediza con marco de aluminio y eliminó la vitrina, NO pagaron las sumas adeudas y no hicieron entrega del local.

11. El Despacho no tuvo en cuenta las múltiples concesiones otorgadas por la parte actora, pero muestra a los demandados como los grandes cumplidores de los contratos, porque en su sentencia no se refirió a las cartas de fecha noviembre 05 y noviembre 13 de 2020, en lo que a efectos del incumplimiento se refería, que está pactada en el punto No 5.

12. Utiliza que el contrato es ley para las partes (Pacta sun servanda) cuando se trata de su “imaginario” contrato de transacción, pero lo desconoce para el contrato de arrendamiento, que es el instrumento pactado por las partes. Y que en ningún momento fue reemplazado por un pretendido contrato de transacción. De todas maneras, valga la pena recalcar que el contrato suscrito contiene normas del código civil que no pueden dejarse de lado a menos que las partes así expresamente lo pacten.

13. Desconoció que no existió desahucio por la parte actora. (Expuesto en el numeral 4, literal a)

14. La sentencia confunde la voluntad del arrendador de permitir la entrega anticipada del bien bajo ciertos parámetros que de no cumplirse operaría la prórroga, hecho que no se tuvo en cuenta, y dio por hecho que el contrato había terminado, es el hecho 46 de la demanda, del cual ha derivado sus argumentos el Despacho, sin tener en cuenta que una situación es otorgar ciertos beneficios con condicionamientos de fecha, y una muy distinta que el arrendatario a pesar del incumplimiento se haya valido de esos beneficios de manera descarada e impúdica, teniendo acceso a unos cánones

absolutamente bajos, a condonaciones, a eliminación de intereses y de cláusula penal, que se pactaron SI CUMPLÍA con la entrega y el pago el 15 de noviembre de 2020. No había derecho a nada ante el incumplimiento, pero fueron exonerados por el Despacho a pesar de lo expuesto, es decir, de pagar tardíamente, de aún deber sumas insolutas y de permanecer en posesión del local pues para el derecho no es justificable que el enviar las llaves en un sobre, sin previo inventario, y sin poner a disposición del arrendador el bien, preocuparse de dejarlo en condiciones iguales a como lo recibió sea considerado entrega en los términos de nuestro código civil.

15.No tuvo en cuenta el actuar diáfano de la parte actora, y resta la buena fe del demandante, para opacarlo con una frase salida de contexto en el whatsapp del día 14 de noviembre de 2020, con el ánimo sin duda de desdibujar el buen actuar de la parte actora.

16.En la sentencia se dice que los demandados se opusieron a la apelación **FRONTALMENTE**, **LO CUAL NO ES CIERTO**, y así se verificará al observar la audiencia

Por lo expuesto ruego a su señoría **REVOCAR** en todas sus partes la Sentencia No 054 de julio 26 de 2022 emanada del Juzgado Primero Civil del Circuito de San Andrés Islas, y en su reemplazo dicte una sentencia donde se acceda a todas las pretensiones de la Demanda y se condene en Costas a la parte demandada.

De la señora Magistrada, respetuosamente,



VIOLETA FAKIH ELNESER

CC No 39.153.615 de San Andrés Islas

TP No 47.465 del CS de la Judicatura