

Señor (a):

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

E.

S.

D.

PROCESO: VERBAL MENOR CUANTÍA

DEMANDANTE: ZIMENTA SAS

DEMANDADA: MATERIALES COLOMBIA

RADICACIÓN: 2018 – 295

ASUNTO: REPAROS CONCRETOS RECURSO DE APELACION

DAGERMAN DE ARMAS DUARTES, mayor de edad, abogado en ejercicio, con domicilio en este municipio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, conocido en el presente proceso como apoderada judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito, acudo a usted oportuna y dentro del término de ley con el fin de sustentar el recurso de apelación presentado en contra de la sentencia dictada en audiencia el 27 de febrero de 2020, dentro del proceso de la referencia.

1. INDEBIDA VALORACION PROBATORIA POR PARTE DEL A QUO e INDEBIDA MOTIVACIÓN DE LA SENTENCIA

En el caso de estudio, considero muy respetuosamente que la sentencia objeto de recurso de apelación tiene errores en el juicio valorativo de las pruebas de carácter ostensible, flagrante y manifiesto, toda vez que desconoce abiertamente el artículo 176 del C. G. P. que establece que las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

De esta manera, se dejaron de apreciar tres pruebas fundamentales para la decisión de la litis y que analizadas conjuntamente darían al A quo claridad en cuanto a lo pretendido con la demanda, las cuales explicare con detalle, ellas son: **1.** la **prueba documental** obrante a folio 27 que da cuenta de la constancia de no conciliación que consagra la razones por las cuales fue convocada la demandada con el propósito de establecer un nuevo canon de arrendamiento; **2.** El hecho 12 de la demanda que fue aceptado por la demandada en la contestación de la demanda y que constituye **confesión** que hace referencia a la convocatoria a la parte demandada para establecer un nuevo canon de arrendamiento; **3.** La **confesión** realizada por el representante legal de la demandada en el interrogatorio de parte, porque si bien es cierto afirmó que no hubo una comunicación oficial donde se le manifestara la intención de incrementar el arriendo, sí afirmó casi literalmente que se le citó a una conciliación para acordar un arriendo por encima de \$25 millones de pesos.

En el fallo objeto de alzada, expone la A quo que no hubo renovación del contrato de arrendamiento sino prorroga del mismo, entendiendo que las

condiciones que rigen dicho contrato son las inicialmente pactadas el 1 abril de 2013.

De igual manera expone que debido a la restructuración empresarial de MATERIALES COLOMBIA S.A.S., no se podía pedir la terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo atendiendo la facultad de renegociación a que hace referencia la ley de reorganización empresarial, no estaba limitada para hacer cambios en los contratos de tracto sucesivos como el que ocupa la atención de su despacho.

Ahora bien teniendo claro los puntos señalados por la A quo, al no haber renovación del contrato de arrendamiento sino prorroga del mismo no hay un término exacto para presentar renegociación del valor del canon, sino que ésta sea presentada con anterioridad a la prórroga del mismo, tal como se hizo con la presentación de la solicitud de conciliación, ante un centro de conciliación debidamente acreditado, fechada 16 de marzo de 2018 la cual contenía claramente una propuesta definida que manifestaba la intención de la parte demandante de variar las condiciones del contrato en cuanto a su valor.

La idea de convocar directamente a audiencia de conciliación era que las partes en ejercicio de su libertad dispositiva decidieran voluntariamente llegar a un acuerdo, audiencia a la cual ellos acudieron y de forma tajante manifestaron su no intención de reajuste del canon de arrendamiento, restándole total valor a esta etapa prejudicial tan importante y que si fuera bien valorada nos evitaría este tipo de procesos.

Y es que la conciliación tiene dos acepciones que la jurisprudencia constitucional le ha señalado ***una jurídico procesal, que lo identifica o clasifica como un mecanismo extrajudicial o trámite procedimental judicial que persigue un fin específico; y otra jurídico sustancial que hace relación al acuerdo en sí mismo considerado***

Es desacertada la interpretación de la A quo al indicar que se acudió de forma directa a la vía judicial sin que mediere al menos una propuesta de canon de arrendamiento para el periodo de prorroga 2018-2019 antes de la culminación de la última vigencia, afirmando que mal puede hablarse de diferencias cuando no hubo espacio para hablar de ellos dentro del marco de la relación jurídica existente, pues desconoce abiertamente la solicitud de conciliación presentada el 16 de marzo de 2018 fecha en que se convocó a audiencia con el propósito de obtener la fijación de un canon mensual de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 7 No. 19ª-90 barrio la granja, tal como se demuestra en la prueba documental visible a folio 29 del expediente que contiene la constancia de no conciliación.

Solicitud que indiscutiblemente elevaba la intención de la demandante de establecer un nuevo canon de arrendamiento, y que fue aceptado por la demandada MATERIALES COLOMBIA al momento de contestar el hecho 12 de la demanda aceptándolo en su totalidad constituyendo una confesión.

En este caso al momento de prorrogarse el contrato de arrendamiento el 1 de abril de 2018 ya se había presentado la propuesta de establecer un nuevo canon porque Independiente del fracaso o del éxito de la audiencia, hubo una convocatoria a conciliación.

A la pregunta realizada por la juez a los representantes legales de ambas partes, Si con anterioridad a la prórroga comprendida entre abril de 2018 a abril de 2019 los arrendadores habían presentado solicitud de incrementar el canon de arrendamiento, ambos contestaron negativamente, se debe a que ellos, al no ser abogados, desconocen el alcance del contenido de una solicitud de conciliación, y la intención en el plasmada.

No puede por ese hecho entrar la juez a desconocer las demás pruebas obrantes dentro del proceso y que demuestran que si hubo una solicitud de conciliación que manifestara ese hecho.

Así las cosas, el hecho que no se haya aportado al expediente la solicitud de conciliación no quiere decir que no haya habido intención por parte de la demandante de establecer un nuevo canon de arrendamiento antes de prorrogarse el contrato de arrendamiento.

Entonces ¿en qué oportunidad de la prórroga de un contrato se pueden cambiar sus condiciones, si independientemente del éxito o fracaso de la audiencia de conciliación el contrato se prorrogaría porque no puede darse por terminado?

En este caso al presentarse la solicitud de convocatoria a conciliación se respetó la vigencia de la respectiva prórroga.

Pretensiones

Muy respetuosamente solicito se revoque íntegramente la sentencia proferida el 27 de febrero de 2020 y en consecuencia se determine el precio de renta que **MATERIALES COLOMBIA S.A.S.**, en su calidad de arrendatario, debe reconocer y pagar a favor de mi mandante **ZIMENTA S.A.S.**, en calidad de arrendatario mes por mes, teniendo en cuenta que el inmueble que ocupa se encuentra destinado a actividades comerciales, ubicación, área y demás factores determinantes. Que se señale además que la fecha en que entrará en vigencia el nuevo canon de arrendamiento es el 1 de abril de 2018 y cuál será su incremento anual, y se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

Con el acostumbrado respeto,

Atentamente.



DAGERMAN DE ARMAS DUARTE,

C.C. No. 77.094.774 de Valledupar

T.P. No. 195757 del C. S. de la J.