

## RESOLUCIÓN DE CONTRATO No. 2021-00119

Cesar Tiberio Gonzalez <gcesartiberio@yahoo.es>

Vie 8/07/2022 3:15 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca <jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (762 KB)

JULIO 08 DE 2022 -PRESENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.pdf;

Buenas tardes!!!

Presento al despacho RECURSO DE APELACIÓN, el cual reposa en cinco (5) folios útiles.

**Solicito, se acuse recibo de la información remitida.**

Atte.

**CESAR TIBERIO GONZALEZ**

Abogado

Doctora

**LEIDY TATIANA RAMÍREZ NAVARRO**

Juez Promiscuo Municipal de Simijaca Cundinamarca

**REF:** RESOLUCIÓN DE CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO – LOCAL COMERCIAL 2021-00119.

**DEMANDANTE:** JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN.

**DEMANDADOS:** GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO.

**ASUNTO:** RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Cordial Saludo:

**CESAR TIBERIO GONZÁLEZ**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3´173.627 expedida en Simijaca Cundinamarca, portador de la T.P. No. 110.166 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderado del señor JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN como demandante, presento al despacho Recurso de Apelación, contra sentencia emitida por este despacho judicial el pasado 01 de julio de 2022, teniendo en cuenta los siguientes:

#### **HECHOS**

1. La señora Juez, por medio de sentencia del 1 de julio de 2022, resuelve:

*“...PRIMERO: RESOLVER jurídicamente el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 1 de febrero de 2020, entre los señores JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN en calidad de arrendatario y los hoy demandados GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, en calidad de arrendadores, por mutuo disenso, en aplicación del artículo 1546 del Código Civil y en atención a las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente fallo.*

*SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones relativas al pago de indemnización de perjuicios y condena por la cláusula penal según el juramento estimatorio, de acuerdo a lo argumentado al respecto en este proveído...”*

En razón a que, dentro del estudio probatorio, su señoría ratificó la acreditación del INCUMPLIMIENTO DE LAS DOS PARTES, respecto del contrato de arrendamiento verbal de local comercial, objeto hoy de litigio.

2. La señora Juez realiza un análisis en la sentencia, respecto del cumplimiento de los elementos para que se produzca la resolución de contrato con la indemnización de perjuicios, para lo cual señala *“Para esta juzgadora está probada la existencia de un contrato entre las partes de arrendamiento de local comercial, conforme la fijación del litigio porque las partes ratifican los hechos de los numerales 1 y 2 sobre la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial de forma verbal, sin clausula penal determinada, y sin plazo establecido. Sin embargo, una vez analizado el documento suscrito por las partes, es claro que no se pudo establecer cuantos meses de arrendamiento se pagaron, así mismo, por concepto de servicios, pues las partes y los testigos dieron diferentes versiones desde que iniciará la pandemia en marzo de 2020, por cuanto los demandados afirman que solo recibieron tres pagos por los cánones y uno de los testigos de la parte demandante, el señor dice que se pagaron desde marzo a diciembre de 2020 a la señora BLANCA. También, otro testigo, el señor ANGEL GABRIEL SEMA, indicó que pagó durante abril al 1 de junio de 2021, cuando le dejo el señor JOSE RODRIGO el establecimiento comercial MULTICARNES para que ensayaré el negocio a ver como se sentía y si le gustaba, lo comprará y que él inició con un contrato de arriendo sobre ese local con los aquí demandados desde el 1 de junio de 2021, con su propia razón social a partir del 15 de junio del mismo año. Que él nunca le pago arriendo*

*por los equipos al señor JOSE RODRIGO porque solo daba el negocio para pagar arriendo y servicios, pero con la mercancía de la carne que el mismo compraba”.*

3. De lo anterior, se estima que la señora juez, ha realizado una errónea apreciación probatoria, incurriendo en falsos juicios sobre la prueba, al no analizar en su conjunto los testimonios del señor RODRIGO PINILLA, LEONARDO PERAZA y ANGEL GABRIEL SEMA, quienes en razón del contrato de arrendamiento manifiestan haber pagado el canon de arrendamiento y los servicios públicos de forma directa a la sra. BLANCA CASTILLO, hecho que no fue debatido por la parte demandada, quien tampoco demostró el incumplimiento por parte del demandante; por ejemplo, con la evidencia de la suspensión de los servicios públicos del local comercial o, la demostración de haber iniciado proceso alguno por el no pago de arrendamiento por parte del Demandante. De esta forma, si la señora juez realizara un análisis en su conjunto para establecer que el demandante si cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento a los demandados en forma oportuna, podría determinarse que mi poderdante cumplió satisfactoriamente con sus obligaciones contractuales, dado que los testimonios y el interrogatorio de parte de mi poderdante, coinciden en que efectivamente los pagos correspondientes al arrendamiento y servicios públicos se ejecutaron.

Es así señora juez, que se realiza una errónea interpretación probatoria, pretendiendo imponer a la parte demandante una carga probatoria, que le corresponde a los demandados, pues es a ellos a quien les corresponde la labor de demostrar que no existieron tales pagos en virtud del artículo 167 del C.G.P., para que contradijeran lo dicho por los testigos de la parte demandante.

4. Continuando con el reproche de la sentencia proferida, es preciso resaltar que la señora Juez, no resolvió la solicitud del suscrito en lo referente a la tacha de los testigos presentados por la parte demandada, quienes recordemos, ostentan la calidad de hijas de los demandados. Escenario que, permite concretar que dichos testimonios son suspicaces, justamente por la dependencia familiar, los sentimientos que entre los demandados y sus hijas existe a causa de los lazos consanguíneos que conduce a que los testimonios rendidos por las hijas de los hoy demandados adolezcan de objetividad impidiendo determinar el presente asunto de forma imparcial.

Regresando al momento de los interrogatorios, específicamente el de la señora SANDY CAMACHO, es prudente recalcar la duda que genera su argumento, pues es preciso insistir que la misma testigo, manifestó durante su intervención que conocía de las circunstancias respecto de los detalles del contrato de arrendamiento de local comercial en discusión, porque durante el año 2.020 (época de la pandemia) permaneció en la residencia de sus padres hoy demandados, manteniendo su lugar de trabajo al respaldo del local que divide el mismo con la casa de habitación de los demandados al parecer por un muro de “madera”, que le permitía a la testigo oír desde su punto de trabajo remoto, lo que sucedía al otro lado dentro del expendio de carnes.

Testimonio que, para el caso en concreto deja serias dudas sobre las manifestaciones de la testigo SANDY CAMACHO; pues como es posible que mientras estaba desenvolviéndose virtualmente dentro de su jornada laboral, pudiera percatarse de lo que acontecía dentro del establecimiento de comercio denominado EXPENDIO DE CARNES MULTICARNES, aseverando de forma contundente sobre la rotación de colaboradores que concurrían al establecimiento de comercio, lo que según ella le permitía concluir el declive por el cual el establecimiento de comercio se mantuvo y por lo cual el demandante no asumía de forma cumplida los pagos por concepto de cánones de arrendamiento y servicios públicos a los hoy demandados. Pero es prudente recalcar, que mi poderdante dentro de su intervención, resalto que con las hijas de los demandados no tuvo contacto directo, hecho, que las mismas testigos, hijas de los demandados resaltaron en sus testimonios.

Por lo expuesto es necesario se resuelva la tacha de los testigos presentados por la parte demandada, realizando la valoración probatoria pertinente conforme a lo preceptuado

en el artículo 211 del C.G.P., puesto que conforme a las pruebas que obran dentro del presente asunto las señoras YULY CAMACHO y SANDY CAMACHO, son hijas de los hoy demandados, por tanto, es más que evidente que sus testimonios fueron rendidos en razón a su parentesco y dependencia emocional que les obligaba rendir información en favor de sus padres hoy demandados.

5. De igual forma, es conveniente realizar la evaluación de los testimonios rendidos por los testigos presentados por mi poderdante, específicamente el de los señores LEONARDO PERAZA y JAQUELINE AGUILAR, dado que de acuerdo a sus argumentos son personas a quienes les consta de forma directa lo que sucedía dentro del establecimiento de comercio.

En lo referente al testimonio rendido por el Sr. LEONARDO PERAZA, fue contundente en manifestar que durante su permanencia como colaborador en el establecimiento de comercio denominado EXPENDIO DE CARNES EL IMPERIO, cumplió de forma satisfactoria con el pago directo de las obligaciones de arriendo y servicios públicos a la señora BLANCA CASTILLO, a quien nunca le exigió la suscripción de recibos de pago por los conceptos cancelados mensualmente, entendiéndolo que la misma obraba de buena fe; es decir, el testigo dejó claro que durante su permanencia en el establecimiento de comercio cumplió satisfactoriamente con las obligaciones de pago de arriendo y servicios públicos derivados del local comercial de propiedad de los hoy demandados.

Entre tanto, con el testimonio de la señora JAQUELINE AGUILAR, se pudo constatar que la compra que ella hizo a mi poderdante del establecimiento de comercio denominado MULTICARNES EL IMPERIO, los hoy demandados tuvieron conocimiento, más específicamente la sra. BLANCA CASTILLO. Pues como bien advirtió la testigo durante su testimonio, mi poderdante las presentó de forma directa, indicándole a la demandada que la señora Jaqueline Aguilar era la nueva propietaria del establecimiento de comercio, por lo que la demandada autorizó de forma verbal la cesión del contrato de arrendamiento del local comercial y manifestó igualmente a la testigo, que mi poderdante RODRIGO PINILLA, se encontraba a paz y salvo por cánones de arriendo y servicios públicos.

Señora Juez, dentro del presente asunto es conveniente dar importancia a los testimonios obrantes, razonando que el contrato en controversia fue pactado de forma verbal por las partes en litigio; por lo que los testimonios son la base fundamental dentro del presente y debieron ser valorados bajo las reglas de la sana crítica y los parámetros generales para la apreciación de la prueba testimonial, que conduzcan a determinar y concluir las obligaciones cumplidas por mi poderdante como arrendatario del local comercial, quien a lo largo del proceso pudo constatar su actuar basado en la lealtad contractual y la buena fe, principios fundamentales dentro de las relaciones contractuales.

6. Teniendo en cuenta que lo que se está dirimiendo en el presente asunto es el cumplimiento de las obligaciones del contrato verbal de arrendamiento de local comercial, es evidente que en principio la Juez debió tener en cuenta la buena fe con la que actuó el demandante, quien por medio del interrogatorio de parte, aseguró que siempre canceló los valores económicos pertinentes a las rentas mensuales y servicios públicos, los cuales pagó por medio de sus colaboradores quienes directamente cancelaban a la demandada BLANCA CASTILLO, a quien sin duda le asistía la obligación de emitir los correspondientes recibos o soportes de pago. De igual forma, en primera instancia debió haberse estimado como mal indicio el hecho de que los demandados jamás iniciaron acciones legales para el reclamo y cobro de las sumas adeudadas por concepto de rentas y servicios públicos de parte del demandante; puesto que es ilógico que los accionados se hayan permitido mantener una deuda a su favor, de la que ni siquiera expusieron dentro del presente litigio los valores adeudados, conceptos y fechas precisas en las que las acreencias se hicieron efectivas.

Registros, que sin duda son un deber que los arrendadores deben mantener, más cuando se dedican a las labores comerciales como se advirtió en el transcurso del presente asunto. Por ello, es necesario que, en esta controversia, se tenga en cuenta el desconocimiento, o desinterés por parte de los demandados en mantener registros pertinentes de las acreencias que a su favor existen, a efectos de demostrar el incumplimiento de parte del demandante. Conductas que llevan a concluir que tales deudas por parte del accionante no existen, precisamente porque nunca fueron justificados los mismos con detalle y precisión por los hoy demandados; lo que sí pudo evidenciarse es que los demandados han actuado de mala fe y con deslealtad tanto contractual como judicialmente, justificando todas las anomalías que cometieron contra el demandante, alegando un incumplimiento que no existió, ni mucho menos se demostró.

Por lo que los recursos impetrados por medio del presente, apuntan a estudiar de forma precisa la mala fe con la que los demandados siempre se han desenvuelto, la cual sin duda ha perjudicado de forma inminente a mi poderdante, quien ha debido soportar el actuar negligente y abusivo por los demandados y aunado a ello, el resultado de una sentencia que desconoció por completo sus derechos que como arrendatario de local comercial ostenta. Es preciso indicar lo preceptuado por la Corte Constitucional, en lo referente al principio de la buena fe: “...*El contenido del principio de buena fe es tan variado como las situaciones en que se concreta o en que sirve como parámetro interpretativo de otras disposiciones, sean éstas las generales o las propias de cada contrato. Sin embargo esto no significa que su contenido sea gaseoso y se evapore dejando al juez sólo con un elemento de naturaleza moral abstracta de poca utilidad o de gran subjetividad al momento de decidir en los casos concretos. Al igual que los demás principios constitucionales, y más los que son precisados en disposiciones legales específicas, el contenido del principio de buena fe se debe concretar en aspectos que limiten la amplitud con el que las partes y el juez lo deben valorar; en este sentido puede decirse que de este principio se derivan deberes propios del tráfico negocial en la sociedad de un Estado que, como el previsto en la Constitución de 1991, resalta los valores de inclusión, pluralismo y solidaridad entre sus habitantes. De esta forma entiende esta Sala de Revisión que, aplicado a una relación negocial, el principio de buena fe involucra deberes de honestidad, claridad, equilibrio reciprocidad y consideración de los intereses de la contraparte, entre otros. Sin embargo, debe así mismo resaltarse que la aplicación de las reglas que derivan del principio de buena fe no puede hacerse de una manera mecánica, sino que serán los elementos propios de cada situación, la actitud de las partes en ejecución del contrato, las cláusulas específicas por éstas acordadas, etc. las que determinen la interpretación que el juez haga del principio de buena fe en cada específica situación...*”.<sup>1</sup>

7. Ahora bien, es inadmisibles que el despacho concluya incumplimiento de las partes a fin de resolver jurídicamente el contrato de arrendamiento del local comercial, por mutuo disenso. Sin embargo, llama la atención que dentro del contenido de la sentencia la juez indica que se encuentra acreditado que los demandados, por medio de sus interrogatorios reconocieron no haber realizado los requerimientos pertinentes para la terminación del contrato de arrendamiento; más cuando al tratarse de locales comerciales es OBLIGATORIO el cumplimiento del desahucio, hecho que sin duda es conveniente reconsiderar dentro del presente asunto, entendiendo que los demandados no cumplieron con su deber de requerir al demandante para la terminación del contrato, más aún, si mi poderdante venía incumpliendo con sus obligaciones. Por el contrario, los demandados abruptamente suscriben un contrato de arrendamiento “verbal”, con el sr. ANGEL SEMA, estando vigente el convenio pactado con mi poderdante, a quien ni siquiera se le reconoció su derecho al desalojo dignamente, por el contrario, se le impidió el acceso al local, aun cuando debió dejar sus enseres dentro del inmueble.

Por ello, es inadmisibles que dentro de la sentencia no se haya condenado a la parte demandada a suplir la indemnización que surge a partir de la no ejecución del desahucio

---

<sup>1</sup> Sentencia T-537/09.

por medios idóneos a mi poderdante, a quien sin duda le asiste el derecho entendiendo que se trataba de un arriendo de local comercial.

8. Claramente dentro del desarrollo de la sentencia, se omitió por la juzgadora de primera instancia pronunciarse respecto del incumplimiento por la parte demandada en lo referente al arrendamiento del local comercial No. 1 para el establecimiento de las mismas actividades comerciales que mi poderdante ejecutó, es decir, para continuar con un expendio de carnes con las mismas características que el demandante ofrecía a su clientela. Incumplimiento que, sin duda, debió ser tenido en cuenta al proferir sentencia, con base a lo preceptuado en el artículo 522 del código de comercio “...*Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario...*”.
9. De acuerdo a los argumentos expuestos, es necesario que dentro del presente asunto se proceda a realizar el análisis adecuado de cada prueba obrante; previo estudio de la tacha de falsedad propuesta e indicada con este escrito. Dichas circunstancias, a fin de determinar los incumplimientos por parte de los hoy demandados hacia mi poderdante quien como se ha venido advirtiendo su actuar se basó en la buena fe que lo caracteriza y quien sin duda logró corroborar que cumplió con las obligaciones contractuales, de lo cual los demandados se aprovecharon realizando conductas que sin duda lo afectan seriamente pues ha sufrido los daños patrimoniales que en sentencia se desconocieron, han entorpecido sus derechos como comerciante y sobre todo atentaron contra su dignidad al ni siquiera habersele permitido salir del inmueble de forma adecuada.

#### PETICIÓN

Con base a los hechos anteriormente expuestos, respetuosamente me permito solicitarle a usted su señoría lo siguiente:

1. Se proceda a determinar la tacha de testigos presentados por la parte demandada.
2. Se realice el estudio de las pruebas obrantes dentro del presente asunto, de acuerdo a las reglas de la sana crítica y las razones objetivas pertinentes, que conduzcan a motivar la sentencia bajo las garantías del derecho constitucional a la prueba que les asiste a las partes en controversia.
3. Se REVOQUE, la decisión adoptada en sentencia del 01 de julio de 2022, y en su defecto conceda las pretensiones en favor de mi poderdante, en razón a que, quienes incumplieron de forma evidente el contrato verbal de arrendamiento de local comercial han sido los demandados.

Atentamente;



**CÉSAR TIBERIO GONZÁLEZ**  
Apoderado parte demandante.