RV: RAD. 2018-00145-01 NOTIFICA AUTO REANUDA TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Centro Servicio Judiciales Juzgado Civil Familia - Quindio - Armenia
<csjcforalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 6/07/2020 14:24

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Edison Alejandro Diaz Coral <abogado.edison.diaz@gmail.com>
Enviado: lunes, 6 de julio de 2020 1:29 p. m.
Para: Centro Servicio Judiciales Juzgado Civil Familia - Quindio - Armenia <csjcforalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; banban19801@hotmail.com <banban19801@hotmail.com>; ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co <ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co>
Asunto: Fwd: RAD. 2018-00145-01 NOTIFICA AUTO REANUDA TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

---------- Forwarded message ---------
De: **Edison Alejandro Diaz Coral** <abogado.edison.diaz@gmail.com>
Date: lun., 6 jul. 2020 a las 13:26
Subject: Re: RAD. 2018-00145-01 NOTIFICA AUTO REANUDA TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA
To: Juzgado 02 Civil Circuito - Quindio - Armenia <j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: gdlegalsoluciones@gmail.com <gdlegalsoluciones@gmail.com>, banban19801@hotmail.com <banban19801@hotmail.com>, ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co <ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co>, Juzgado 01 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores,
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA
j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Armenia, Quindío

PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO:	2018-00145-01
DEMANDANTE:	ROBERTO ARIAS GUTIERREZ
DEMANDADOS:	JOHAN ANDRES RAMIREZ TABARES EDWIN TABORDA CORTÉS

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

EDISON ALEJANDRO DIAZ CORAL, de condiciones civiles conocidas por el despacho, obrando como representante judicial de la parte ejecutante; de conformidad con el auto adiado al veinticinco (25) de junio de dos mil veinte (2020) y en los términos del artículo 14 del decreto 806 del 4 de junio de 2020, expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho, por medio del presente escrito procedo a **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia del proceso de la referencia, en los siguientes términos,

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

Teniendo en cuenta los reparos concretos presentados en oportunidad procesal oportuna, a continuación se procederá a sustentar cada uno de los mismos, para que el final su señoría depreque la viabilidad de la presente alzada, a efectos de que se revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar se accedan a las pretensiones invocadas por la parte demandante:

ALCANCE EXTENSIVO QUE EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA LE DIO AL DESAHUCIO REALIZADO POR LOS ARRENDATARIOS SIN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES Y CONTRACTUALES.

El artículo 2010 de Código Civil, establece:

> ***ARTICULO 2010. IRREVOCABILIDAD DEL DESAHUCIO.*** *El que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla sin el consentimiento de la otra parte.*

De dicha norma se desprende que si los señores Edwin Taborda Cortés y Johan Andrés Ramírez Tabares en su calidad de arrendatarios, pretendían revocar la noticia para la cesación del arriendo que había sido presentada, ello debía realizarse sólo con el consentimiento de mi representado.

En efecto en el asunto bajo estudio, existió un desahucio realizado por los demandados, adiado al 16 de junio de 2015, indicando que el desalojamiento del inmueble se realizaría el 31 de julio de 2015, desahucio que tal como quedó probado se revocó con el beneplácito de mi representado, máxime cuando los mismos arrendatarios aceptaron que en dicha fecha no les era posible desocupar el local comercial y que por ende lo siguieron ocupando y utilizando en inicios de la vigencia 2016.

Como se puede observar aun cuando el artículo 2010 del código civil impone una restricción a la revocación del acto jurídico unilateral de desahucio, en el presente caso se cumplió con dicho requisito, pues mi representado de buena fe y siendo comprensivo con los arrendatarios, optó por revocar el desahucio, perseverando en el negocio jurídico que a la fecha se encontraba vigente. Es por ello que al haber sido revocado el desahucio por mutuo acuerdo, el contrato de arrendamiento se renovó y siguió teniendo plenos efectos jurídicos entre las partes, razón por la cual no le es dable al juzgador de instancia darle un alcance diferente al acto jurídico de desahucio, cuando los efectos de este, se encuentran debidamente disciplinados en la ley, por tanto al haberse revocado, inexorablemente se manifestó la intención de los contratantes de seguir ejecutando el negocio jurídico de arrendamiento y no como concluyó el a quo, cuando según el los demandados llegó no tenían dicha intención, producto de las manifestaciones valoradas en el proceso.

Por tanto las conclusiones del juez relacionadas con el desahucio, inexorablemente se constituyen como de un alcance extensivo de la norma en acto propio de recalificación del negocio jurídico existente entre las partes, ello se puede reafirmar por cuanto, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula decimocuarta. Parágrafo 2 del contrato de arrendamiento en cuestión, el desahucio debía realizarse con mínimo seis (6) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga la cual para dicha fecha correspondía al 31 de diciembre de 2016; aviso que debía realizarse por escrito y por correo certificado, obligación que los arrendatarios no cumplieron, de ahí que pueda predicarse que el desahucio para la vigencia 2016 fue realizado por los arrendatarios de manera errónea y sin el cumplimiento de las estipulaciones contractuales y legales, no obstante en la sentencia de primera instancia se concluye que aún con todas estas falencias se logra evidenciar la intención de la parte de arrendataria de no renovar el contrato, situación que ha sido contraria a la intención de mi representado, no pudiendo aceptar que el a quo recalifique las cláusulas que quedaron consignadas en el negocio

jurídico, las cuales ante un contrato de tracto sucesivo son las que sirven insumo para dar certidumbre jurídica a los pactos suscritos por los contratantes, lo que para el caso concreto y en atención al principio de *pacta sunt servanda,* solamente se puede concluir que al haber quedado mal estructurado el desahucio y al haber dejado a su vez sin efectos el mismo, el contrato de arrendamiento se renovó, trayendo como consecuencia todas los derechos y obligaciones para las partes contratantes.

Así las cosas respecto del desahucio, en palabras de Piedrahita Restrepo[1], tenemos que es:

> *"El derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del arrendador del inmueble, con el fin de debilitar el derecho de renovación, buscando con esto disminuir los perjuicios que se puedan ocasionar al momento de darse la restitución del inmueble."*

Es así que, si bien los arrendatarios han sostenido que manifestaron su intención de no renovar el contrato para la vigencia 2016 y que efectuaron la comunicación para dar por terminado el contrato, los hechos corroboran que este acto jurídico no fue debidamente perfeccionado en los términos legales y contractuales, situación que permite concluir que el desahucio no se surtió en debida forma, pues en la sentencia se reconoce que la intención de los arrendatarios no fue del todo clara y expresa al respecto, empero no existe soporte alguno que efectivamente permita establecer que la intención de los arrendatarios era la de terminar el contrato ciñéndose a los términos contractuales, pues por el contrario, aun con la defensa esgrimida por los demandados lo cierto es que mi cliente nunca tuvo certeza de cuando se desocupó el local, pues mi mandante sólo puedo corroborar dicha situación cuando le dejaron las llaves del local en la panadería a la que se hizo referencia en el interrogatorio, ya habiendo trascurrido varios días de arrendamiento para la vigencia 2016, per se mi mandante siempre creyó que el local seguía siendo usado y explotado en los términos del contrato de arrendamiento suscrito, pues aquel no pudo enterarse de manera contundente que los arrendatarios se habían trasladado de allí, y por el contrario, los arrendatarios le dieron a entender, ante su permanencia y no entrega del inmueble, su voluntad de dar continuidad a la explotación económica en el mismo sitio.

Ante tal circunstancia fáctica, el señor Roberto Arias, en calidad de propietario, no pudo tener más entendimiento que los arrendatarios tienen la intención de perseverar en el contrato de arrendamiento y seguir detentando la tenencia del inmueble en virtud de dicho negocio, pues, si su voluntad no hubiese sido así, aquellos hubiesen efectuado el desahucio en los términos legales y contractuales exigidos para tal fin y por ende hubiesen sostenido comunicación asertiva con mi cliente, situación que se reitera no ocurrió. Cabe resaltar que el Señor Roberto aun cuando es una persona capaz, por su avanzada edad y pequeña falta de memoria, al haber rendido declaración de parte, posiblemente su relato no haya sido de la contundencia que esperan los operadores judiciales, situación que propicio una ventaja argumentativa para la contraparte; no obstante en contraste con la verdad real, esto no puede ser óbice para que los derechos contractuales a los que tiene derecho mi cliente sean desestimados con argumentos que muchas veces para el señor Arias eran nublados, situación que se justifica al haber trascurrido más de 3 años desde la ocurrencia de los hechos, en el momento en que se celebró la audiencia, pero que contrastados con los elementos de prueba aportados al proceso le dan luz al operador judicial para establecer que el señor Roberto tenía la intención de perseverar en el contrato en la vigencia 2016, misma intención que aun con diversos matices, materializo la parte demandada luego no realizar el desahucio en los términos legales y contractuales y seguir detentando la tenencia del inmueble por varios días en el mes de enero de 2016.

Así las cosas, tal como se ha cuestionado a lo largo de la presente sustentación, el a quo no se encontraba en calidad de recalificar el negocio jurídico existente entre las partes, de ahí que al ser el desahucio un acto jurídico debidamente disciplinado en la ley civil, los efectos jurídicos que se derivan de él, así como los de su revocatoria, no pueden ser

manipulados por el juzgador de instancia, pues ello generaría un desapego a la norma sustancial violentando lo dispuesto en el artículo 230 de la constitución política, que en su tenor consagra:

> "***Artículo 230. Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley.***
>
> *La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial." (Subraya y negrita fuera del texto)*

Por ende, los efectos jurídicos de la revocatoria o ausencia del desahucio corresponden a la renovación o prórroga del negocio jurídico suscrito entre las partes en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia T-769/05 expresó:

> ***[…] "es necesario que el arrendador adelante los procedimientos necesarios para indicarle a los arrendatarios que el contrato será terminado o, contrario sensu si no lleva a cabo el correspondiente acto de desahucio, el contrato se entiende renovado, como medida de protección, a favor de los arrendatarios, es decir, para que éstos sigan adelante con su establecimiento de comercio una vez se haya restaurado el inmueble."*** *(Subraya y negrita fuera del texto original)*

Bajo este entendido, teniendo en cuenta que el desahucio no se realizó en los términos legales y contractuales, situación que tuvo como consecuencia la renovación del contrato de arrendamiento para la vigencia 2016, argumento que adicionalmente se soporta con la permanencia de los arrendatarios en el inmueble arrendado y la falta de entrega oportuna por parte de estos a mi representado, nos encontramos con que para el presente caso si estamos ante un escenario de tácita reconducción.

En concepto del Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil C.P: Enrique José Arboleda Perdomo, radicación 1.902[2], se dijo que:

> *La tácita reconducción está ciertamente admitida por la norma. Pero esta figura esencialmente exige que el arrendatario no permanezca en el inmueble contra la voluntad del arrendador, y supone su beneplácito al recibir el pago de la renta con posterioridad al vencimiento o cualquier hecho de ambas partes igualmente inequívoco de su intención de perseverar en el contrato bajo las mismas condiciones que antes.*

Bajo éste planteamiento, se tiene que, si bien es cierto, en primera medida se buscó el desahucio sobre el arrendamiento del bien por parte de mi mandante, ante el entendido que, no se realizó la intención y acción clara de haber desocupado el local, no había otra interpretación que la de dar continuidad a la relación contractual, con lo que ello implica.

De acuerdo a lo expuesto, se tiene que, no se trató de un mero retardo en entregar el bien, tal como expresó el juzgador de primera instancia; pues como se ha expresado, lo que tuvo lugar fue una inequívoca intención de permanecer en el lugar, la actuación que tuvieron los aquí demandados de no perfeccionar su presunta intención de desahucio, de no ser claros y actuar de manera expresa en hacer efectiva su intención, se constituyó en la voluntad de dar continuidad al contrato de arrendamiento inicialmente suscrito y con ello el cumplimiento de todas las consecuencias jurídicas que de ahí se derivan, que tal como se ha reiterado con las que edifican las pretensiones de la presente demanda ejecutiva y que luego del análisis respectivo, al contrario de lo que determino el juzgador de primera instancia, deben ser reconocidas en su totalidad en garantía de los derechos emanados de la ley y el contrato.

En virtud de lo anteriormente sustentado, elevo las siguientes,

PRETENSIONES.

1. **REVOCAR** la sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, el pasado diecisiete (17) de octubre de 2020.

2. En consecuencia, **ACCEDER** a las pretensiones formuladas a nombre del señor ROBERTO ARIAS GUTIERREZ en contra de los señores EDWIN TABORDA CORTES y JOHAN ANDRÉS RAMIREZ TABARES, en relación al contrato de arrendamiento suscrito entre los mismos, respecto al inmueble situado en la Carrera 20 No. 20-45 local seis de la nomenclatura urbana de la ciudad de Armenia.

TRASLADO

Dando cumplimiento a lo ordenado en el numeral 2 del auto del veinticinco (25) de junio de 2020, al enviar el presente mensaje de datos, remito copia de la presente sustentación a la parte demandada y a su apoderado, a los buzones electrónicos que fueron informados por el despacho en acto de notificación del mencionado auto, a saber:

Demandados: JOHAN ANDRÉS RAMÍREZ TABARES y EDWIN TABORDA CORTÉS

banban19801@hotmail.com

Apoderado parte demandada: IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co

---

[1] Piedrahita Restrepo, M. (2017). El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial. Monografía jurídica para optar por el título de Abogado. Obtenido de http://repository.lasallista.edu.co/dspace/bitstream/10567/1961/1/Vaco_normativo_regulacion_arrendamiento_LocalComercial.pdf

[2] Concepto Sala de Consulta C.E. 1902 de 2008 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil. Obtenido de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39551, citando a C.S.J. sentencia 30 de abril de 1959. G.J. XC pág. 362. Tomado de la edición del Código Civil Colombiano. Publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro. Bogotá 1988.

Con todo respeto,

EDISON ALEJANDRO DIAZ CORAL
C.C. 1.094.939.977 expedida en Armenia
T.P. 288.995 del C. Sup. de la Judicatura

Celular: 318 - 742 - 4641
abogado.edison.diaz@gmail.com
Armenia, Quindío, Colombia

El vie., 26 jun. 2020 a las 16:01, Juzgado 02 Civil Circuito - Quindio - Armenia (<j02cctoarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

> JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
> Armenia - Quindío
>
> Oficio Nro. 2018-00145-01-0730

Armenia Quindío, Junio 26 de 2020

Señores

EDISON ALEJANDRO DÍAZ CORAL
Apoderado del demandante
abogado.edison.diaz@gmail.com
gdlegalsoluciones@gmail.com

ALMACÉN PUNTO CENTRO
JOHAN ANDRÉS RAMÍREZ TABARES
EDWIN TABORDA CORTÉS
Demandados
banban19801@hotmail.com

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ
Apoderado parte demandada
ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Proceso:	Ejecutivo Singular
Ejecutantes:	ROBERTO ARIAS GUTIÉRREZ
Ejecutados:	ALMACÉN PUNTO CENTRO Y OTROS
Radicado	630014003001-2018-00145-01
Asunto	Reanuda trámite de segunda instancia

Cordial saludo,

Atendiendo a lo dispuesto por el Acuerdo PCSJA20-11556 del Consejo Superior de la Judicatura y el Decreto 806 de 04 de junio de 2020, mediante el presente escrito le notifico Auto del 25 de junio de 2020, proferido por este Juzgado dentro del proceso de la referencia, el cual se adjunta.

Adicionalmente se le informa que este Despacho Judicial estará publicando, mediante el portal de la Rama Judicial, www.ramajudicial.gov.co, las notificaciones de Autos y Sentencias por estado, dictadas dentro de los procesos bajo su conocimiento.

Atentamente,

MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria

EDF. GOMEZ ARBELAEZ OF. 701 – PASAJE BOLIVAR CALLE 20A No. 14 - 15
– TELE-FAX (6) 741-1361
ARMENIA – QUINDÍO