*Señores*

***MAGISTRADOS SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL***

***TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL***

*E.S.D.*

*Referencia: Verbal Responsabilidad Civil Contractual 2019-0043-2*

*Demandante: ALFONSO LEON URIBE*

*Demandados: NELSON MANTILLA ARIZA*

*Asunto: Ampliación Sustentación Apelación.*

*Respetado Doctor:*

***OMAR ROCHA MANTILLA,*** *mayor de edad, vecino de San Gil, identificado como aparece al pie de la firma, en calidad de Apoderado del demandante* ***ALFONSO LEON URIBE****, en los términos de auto del pasado 11 de Junio de 2020, me permito ampliar la sustentación de la apelación, presentada ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil, la cual versa sobre los mismos puntos expuestos en el momento de presentarse el recurso ante el Juez de conocimiento, , tendiente a que se revoque en lo desfavorable la decisión de primera instancia, específicamente al no pago de los perjuicios causados. Sustentación que sustento en los siguientes*

***HECHOS:***

***Primero. -*** *En el trámite del proceso, previa contestación de la demanda, fijación de hechos y pretensiones, el demandado aceptó los siguientes HECHOS COMUNES DE LA DEMANDA: primero, segundo, tercero y cuarto, esto es:*

* *La celebración del contrato de arrendamiento de dos establecimientos de comercio.*
* *El término del citado contrato fue de 12 meses.*
* *Valor mensual del canon de arrendamiento DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000. 000.oo) M/cte.*
* *La prórroga del contrato de arrendamiento, desde el 18 de enero de 2017, hasta el 18 de enero de 2018.*

*Hechos, en los cuales las partes estuvieron de acuerdo, susceptibles de prueba de confesión, y considerados como demostrados, lo anterior en los términos del inciso 4º numeral 7º del artículo 372 del CGP, quedando por dilucidar lo expuesto en los hechos comunes restantes de la acción, esto es:*

* *La terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador de una forma arbitraria y sin autorización judicial el 24 de febrero de 2017, cambiando las guardas de las chapas e impidiendo el ingreso de mi Representado y en consecuencia el disfrute del establecimiento de comercio.*
* *La imposibilidad de recibir ingresos por parte del arrendatario quien en promedio recibía la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS ($33.249. 000.oo) M/cte. mensuales.*

***Segundo. –*** *Señalando, frente a los citados hechos, que esta:* ***“…subsistiendo en la actualidad, el contrato de arrendamiento respecto a los establecimientos de comercio”*** *y frente al hecho restante, no se está causando perjuicio alguno:* ***“pues se itera (sic), el contrato de arrendamiento se encuentra en ejecución por los arrendatarios, al menos mi poderdante encuentra allí, asistiendo los establecimientos de comercio, a la arrendataria ANA JANETH MENDEZ PUENTES****”*

*Argumentos, con base en los cuales, la parte demandada sustento, igualmente sus excepciones de mérito, e igualmente objeto el juramento estimatorio, sin solicitar pruebas, indicando que los establecimientos de comercio seguían funcionando.*

***Tercero. –*** *Ahora, respecto a la terminación del contrato de arrendamiento NELSON MANTILLA, por intermedio de su Apoderado, manifiesta que eran dos los arrendatarios y que posteriormente continuo en cabeza de ANA JANETH MENDEZ PUENTES, estando vigente en la actualidad.*

*Según las pruebas anexas a la demanda, especialmente las documentales (recibos de pago, consignaciones) anexas a la demanda, la única persona que administraba y manejaba los establecimientos de comercio era LEON URIBE, quien pagaba el canon de arrendamiento, pagaba los servicios públicos, adquiría el licor, organizaba los eventos artísticos y sufragaba los gastos de los empleados era el mismo, hasta el 24 de febrero de 2017, fecha en la cual NELSON MANTILLA, designó a otra persona, cuando los establecimientos se encontraban en su mejor momento de auge comercial en San Gil.*

*En la declaración de* ***ANA JANETH MENDEZ****, se observa su ambigüedad, cuando se le pregunta sobre el funcionamiento de los establecimientos de comercio, pues no es precisa, sobre ingresos y gastos, de los cuales si debería tener conocimiento la arrendataria, que supuestamente continuó en calidad de arrendataria de los inmuebles, diferente a las respuestas de* ***LEON******URIBE****, quien respetuosamente considero, demostrar coherencia y conocimiento en el cumplimiento de sus funciones como arrendatario y administrador al señalar los ingresos, gastos, utilidades y pormenores para la organización de eventos artísticos propios de dos discotecas.*

*Con lo cual se demuestra que el contrato de arrendamiento no continuó y se terminó de una forma abrupta por el arrendador, cuando salió mi poderdante de los establecimientos de comercio, por cuanto* ***ANA JANETH MENDEZ****, no continuó en calidad de arrendataria de los inmuebles.*

*Presentándose un incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendador, al no permitir a mi Representado el uso y disfrute del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, originando*

*La declaración de* ***CRISTIAN JOSUE CHAPARRO****, igualmente solicitada por la parte demandada, da luces y claridad, sobre los antecedentes de la terminación del contrato de arrendamiento, los enfrentamientos que hubo previamente entre las partes del contrato de arrendamiento, y causas por las cuales el demandado termino el contrato de arrendamiento, de una forma imprevista, sin una orden judicial, sin un proceso previo de restitución de inmueble, procedimiento que se debe seguir en un estado de derecho, con un perjuicio mayor, le terminó el contrato a mi poderdante, cuando se había prorrogado el primero, situación aceptada por la parte demandada en la contestación de la demanda y los establecimientos de comercio se encontraban en su mejor momento de producción comercial.*

***Cuarto. –*** *La imposibilidad de recibir ingresos, por parte de mi Representado, ante la terminación intempestiva y sin justa causa por parte del arrendador, le causó perjuicios, los cuales se enunciaron en la demanda, y fueron amplia y minuciosamente individualizados por LEON URIBE, los cuales fueron soportados con prueba documental, que en la actualidad se encuentra anexa al proceso, para explicar sus respuestas, y de los cuales se corrió traslado a la parte demandante, sin que hubiera reparos por el apoderado de la parte demandada, a quien el Sr. Juez le corrió traslado, sin oposición alguna.*

*Pero, posteriormente, en el momento de proferirse sentencia, el Despacho consideró, que no se probaron los perjuicios, negando su reconocimiento, pruebas de las cuales procedía se reconocimiento, que, si bien es cierto, formalmente no se anexaron en el momento indicado, materialmente se anexaron en el trámite de la audiencia de instrucción, se corrió traslado a las partes, y no hubo objeción alguna, se garantió el derecho de controversia, y dichas pruebas fueron objeto de respuestas por las las partes y testigos, quienes las citaron en sus declaraciones..*

*Para empezar, el artículo 206 inciso 3 del C.G.P. establece la obligación de los jueces de decretar de oficio, en cualquier momento antes de fallar, las pruebas, para tasar el valor pretendido en el juramento estimatorio, considero que es importante recalcar que no se trata de una facultad discrecional del operador judicial, sino una obligación legal, para llegar a la verdad y a la justicia material del proceso.*

*Al haberse, realizado un juramento estimatorio, objetado el mismo, y solicitado pruebas, en los términos de la norma mencionada, se encontraba en debate el valor de la indemnización, la cual fue aceptada por el Despacho en el momento que mi Representado las anexo, para sustentar sus respuestas, el Despacho corrió traslado de las mismas y al haberse anexado se considera que hacían parte del proceso de una forma oficiosa, actuación procedente en los términos de la norma mencionada.*

*Sin embargo, antes de pasar a explicar cómo poner en práctica la teoría mencionada, vale la pena complementarla con la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. Esta corporación ha señalado que se presenta una violación indirecta de la ley sustancial (causal número dos de casación prevista en el artículo 336 del Código General del Proceso), cuando el juez, sin razón y con fuertes motivos para que lo haga, no decreta pruebas de oficio, necesarias para probar los hechos determinantes en el proceso. La Corte aclara que este yerro solo se presenta si el medio probatorio está, claramente, sugerido en el proceso. Esto ocurre, entre otros casos, cuando la prueba fue aportada en forma irregular o indebida, pero resulta trascendental y determinante para el esclarecimiento de los hechos, por lo que debe ser regularizada de oficio por el Juez* ***(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 14 de noviembre de 2014, radicación: 11001-31-03-029-2008-00469-01, Magistrado Ponente: Fernando Giraldo Gutiérrez).***

*Conforme, lo anteriormente expuesto, la prueba documental anexada por la parte demandante, se debió tener en cuenta al momento de fallar por el Despacho, para efecto del reconocimiento de la indemnización, solicitada en la demanda, o subsidiariamente tener de oficio, las pruebas documentales anexadas al proceso, en los términos del artículo 206 inciso 3 del C.G.P.*

*Según lo brevemente expuesto, consideró que se probaron los elementos de la responsabilidad civil contractual, tenemos que estos son: (i) el hecho, es decir, la existencia del contrato de arrendamiento, celebrado y aceptada su existencia por las partes en el trámite del proceso y su incumplimiento según el interrogatorio a las partes y las pruebas testimoniales decretadas y oportunamente controvertidas; (ii) la culpa, derivada del incumplimiento propio del arrendador y demandado NELSON MANTILLA ARIZA ; (iii) el daño que se genera al acreedor contractual al no permitirse el goce y disfrute del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y, (iv) el nexo causal que debe existir entre los dos últimos elementos referidos, es decir, que el daño causado se generó por la culpa del arrendador, al incumplir el contrato, impidiendo el ingreso y explotación comercial del inmueble, surgiendo responsabilidad en los términos del artículo 1987 y S.S. del Código Civil y jurisprudencialmente Sentencia 09-11-1990 CSJ Casación Sala Primera.*

*Atentamente,*

***Omar Rocha Mantilla***

***6.770.359***

***51.908***