

Manizales, 18 de junio de 2020

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
E.S.D.
MANIZALES

REFERENCIA: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN
RADICADO: 2018-637
DEMANDANTE: BOSS INGENIERÍA Y PROYECTOS S.A.S.
DEMANDADO: FRANEL Y CIA S EN C.A.

NATALI RAMÍREZ GARCÍA identificada con cédula de ciudadanía No. 1.053.788.726, abogada en ejercicio portadora de la T.P. 187.102 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, habiendo presentado el recurso de apelación de manera verbal en contra de la sentencia proferida por ese Despacho el día 3 de diciembre de 2019 dictada en audiencia pública, me permito presentar la sustentación de dicho recurso dentro del término para ello, conforme a lo siguiente:

1. Durante la audiencia pública celebrada dentro de este proceso, como demandantes se logró probar en el litigio que el arrendatario tuvo toda la voluntad de entregar al arrendador el local comercial objeto de arriendo, tanto así que como prueba documental que se tomó en cuenta por el Despacho existía la comunicación enviada a **FRANEL Y CIA** sobre la decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento y por ello se realizaría la materialización de la entrega del inmueble el día 13 de agosto de 2019, fecha que conocía a cabalidad el arrendador como consta en la notificación.
2. Dentro del proceso también se logró probar por la parte demandante que el arrendador **FRANEL Y CIA** se rehusó sin justa causa a recibir el local comercial objeto de arrendamiento, pues se demostró que no tenía motivo alguno válido y además legal para no recibir del arrendatario el inmueble, sino que por el contrario de manera arbitraria impuso trabas y condiciones para recibirlo como la exigencia al inquilino de estar al día en el pago de cánones de arrendamiento para poder recibir el bien, a pesar de que con anterioridad ya se le había notificado conforme al contrato estipulado, que el mismo no sería renovado y que por lo tanto para el 13 de agosto de 2018 estaría a su disposición el local de su propiedad, no obstante y sin mediar justificación alguna el arrendador no acudió para esa fecha a la entrega del local a pesar de tener pleno conocimiento de que se llevaría a cabo esta diligencia.

3. Aún después de haberse probado por nuestra parte que había voluntad de entregar el inmueble en la fecha prevista para ello en el contrato y en el preaviso entregado al arrendador y de haberse constatado que el propietario del inmueble se negó sin justificación a recibir el local comercial, el juez opta por dictar sentencia en contra del demandante negando las pretensiones que fundaron la demanda, argumentando como base fundamental de su decisión que según la jurisprudencia el hecho de entregar las llaves al arrendador se entendía como entrega simbólica del inmueble, no obstante, omitió el Juzgador hacer alusión a las o la sentencia en la que se apoyó para dictar su fallo.

Ahora bien, omitió también el fallador, que para realizar la entrega de un local comercial arrendado cuando el arrendador se niega a recibirlo, el arrendatario no tiene mecanismos alternos para obligar a este a recibir y así quedar exonerado de cualquier incumplimiento, como si existe en el caso de arrendamiento de vivienda urbana donde hay un procedimiento especial para la restitución del bien cuando el propietario no quiere aceptar su devolución, por ende, el Código General del Proceso trajo consigo una solución al arrendatario cumplido, que se enmarca en el inciso 2do del artículo 385 ibídem que refiere:

ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. *Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.*

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.

De acuerdo con la norma citada, es claro que existe una protección al arrendatario que quiere cumplir adecuadamente con la entrega del bien que se le arrendó, la cual consiste claramente en el derecho que tiene de demandar al propietario del local comercial para que este le reciba y así no tener que verse inmerso en alguna causal de incumplimiento de sus obligaciones, de lo contrario, sería violatorio de los derechos sustanciales y procesales del arrendatario el hecho de tener que esperar a que el arrendador quiera recibir o en el peor de los casos verse demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado interpuesto por el arrendador de mala fe.

Seguidamente, cuando el Juez Sexto Civil Municipal argumentó que la entrega simbólica del inmueble se entendía el día 10 de octubre de 2018 con el envío de las llaves que hizo el arrendatario al arrendador, omitió lo

consagrado en la norma citada, puesto que en primer término el demandante acudió a la ley que le garantiza sus derechos y radicó el día 31 de agosto de 2018 la demanda de restitución de inmueble arrendado para la entrega en contra de **FRANEL Y CIA**, por lo que no puede aceptarse que ese Despacho después de tener pleno conocimiento de este proceso desde dicha fecha, emita su fallo motivado en el envío de las llaves que mi poderdante realizó al arrendatario el día 10 de octubre de 2018, es decir, después de más de un mes de habersele dado trámite a esta demanda, y tener en cuenta esa actuación como una entrega simbólica del bien.

De otra parte, se resalta nuevamente el hecho de que el Juez Sexto Civil Municipal al proferir su fallo solo hizo alusión a que según lo determinado por la Jurisprudencia, la entrega de las llaves del inmueble arrendado se entendía como una entrega simbólica del mismo por parte del arrendatario al arrendador, sin embargo, el Juzgador omitió en su sentencia citar específicamente la jurisprudencia en la que se estaba basando para dar su decisión, por lo que no se torna claro el panorama en el que se fundó el administrador de justicia para fallar y por ende dejó abierto el camino de la incertidumbre, más aun cuando ni siquiera especificó si la jurisprudencia en la que se basó hacía referencia a inmuebles arrendados con destino a vivienda urbana regidos por una ley especial, arrendamiento de local comercial regido por el código de comercio y código general del proceso o a ambos.

Adicionalmente, en la sentencia proferida existió una falta de motivación por parte del Juez de conocimiento y además una omisión para evaluar las pruebas del proceso y las cuales si lograron ser demostradas, esto en consideración a que se pasó por alto el hecho de estudiar que efectivamente por parte de mi poderdante existió desde siempre, incluso antes de presentar esta demanda, la voluntad de entregar el local comercial dado en arriendo y que en vista de la renuencia del propietario a recibirlo, el arrendatario se vio en la obligación de presentar proceso de restitución de inmueble arrendado para la entrega en contra de **FRANEL Y CIA S en C.A.** para así garantizar su cumplimiento, no obstante el Juzgado no tomó en cuenta esta situación que sí quedó demostrada y por el contrario hubo una indebida apreciación de las pruebas y con base en ello se falló.

Por lo anterior, es claro que no puede existir un fallo basado simplemente en la subjetividad, en una falta de evaluación probatoria o en la referencia a la doctrina o jurisprudencia si la misma no es citada explícitamente al momento de dictar la sentencia, puesto que es papel del administrador de justicia garantizar que a las partes procesales se les proteja de igual manera sus derechos y que por demás tengan un reflejo exacto de los motivos y de la base de los mismos que le sirvieron al Juez para decidir y no dejar dudas sobre estos.

En consideración, si por la parte demandante se logró probar la voluntad de entregar el local comercial en la fecha contractual dispuesta para ello, se logró probar que el demandado se rehusó injustificadamente a recibir el local y que por el contrario puso trabas al demandante para ello y adicionalmente se estuvo frente al hecho notorio de que el demandante interpuso demanda de restitución de inmueble arrendado para la entrega en contra de **FRANEL Y CIA** desde el 31 de agosto de 2018 para hacer uso de sus derechos y no incurrir en ningún incumplimiento, no puede ser de recibo y mucho menos aceptable que la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal se haya fundado en la entrega que se realizó de las llaves el día 10 de octubre de 2018 por mi poderdante al arrendador, acto que fue tomado por el juez como una entrega simbólica del local comercial según jurisprudencia que no citó en ningún aspecto de su fallo e ignorando que primero existía esta demanda.

SOLICITUDES

PRIMERA: Que se DECLARE fundado el presente recurso de apelación en contra de la sentencia dictada en audiencia pública el día 3 de diciembre de 2019 por parte del Juzgado Sexto Civil Municipal dentro del proceso con radicado 2018-637.

SEGUNDA: Que se REVOQUE en su totalidad la sentencia de primera instancia proferida en audiencia el día 3 de diciembre de 2019 por el Juzgado Sexto Civil Municipal dentro del proceso con radicado 2018 - 637.

TERCERA: Que como consecuencia de lo anterior se ACCEDA a las pretensiones en las que fue fundada la demanda presentada por mi poderdante en contra de la sociedad **FRANEL y CIA S en C.A.**

Del señor Juez,



NATALI RAMÍREZ GARCÍA
C.C. 1.053.788.726
T.P. 187.102 del C.S. de la J.