

Barranquilla D.E.I.P., 17 de abril de 2024.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA - SALA CIVIL FAMILIA
seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RAD: 08001-31-53-010-2023-00015-02.

DEMANDANTE: HÉCTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO Y CARLOS DANIEL GAVIRIA BARRAGÁN.

DEMANDADO: MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO.

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

MAGISTRADO PONENTE: YAENS CASTELLÓN GIRALDO.

Asunto: Sustentación de recurso de apelación contra sentencia.

RUBÉN DARÍO CAMPO PERNETT, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía No. 72.214.342 de Barranquilla, abogado litigante, debidamente inscrito, portador de la Tarjeta Profesional No. 105.945 emitida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en esta ciudad, poseedor del correo electrónico campopernettabogados@hotmail.com; en mi condición de apoderado de la parte demandante, me dirijo a su honorable despacho para sustentar los reparos expuestos de conformidad con el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida dentro del proceso de la referencia, lo que hago de la siguiente forma:

“Artículo 322. Oportunidad y requisitos

*El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas:
(...)*

3. (...) Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.

Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada”.

En atención a lo anterior, me permito sustentar ante la Honorable Magistrada, los **REPAROS CONCRETOS A LA SENTENCIA OBJETO DE RECURSO DE APELACION**, procediendo así:

PRIMER REPARO: ERRONEA INTERPRETACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN SU SENTENCIA, RESPECTO A LA CLAUSULA OCTAVA DEL CONTRATO:

Manifiesta el despacho que:

“La cláusula 8 del contrato de arrendamiento que obliga al arrendatario a realizar las diligencias del sicom y todo lo concerniente al cambio, no resulta abusiva, ni fraudulenta, ni contraria a los derechos fundamentales, por cuanto se le impuso al operador comercial o vendedor de combustible (el arrendatario), lo cual es razonable, aun cuando implica una colaboración armónica de todos los contratantes e inclusive de personas no convocadas a este proceso tal como lo confirmó el ministerio de minas y energía”.

EL despacho descarga de responsabilidad a la parte arrendadora, con el argumento de que la cláusula octava es clara y no existe asimetría entre las partes (De ser así no se hubiesen presentado las diferencias interpretativas que dieron origen a esta litis), apartándose del querer de los contratantes primigenios, que querían fortalecer su relación comercial, entregando el contratante dos años de arriendo por adelantado para afincar la confianza del negocio.

Es así que las partes, establecen que en el término de seis (6) meses el arrendatario debe obtener el CODIGO SICOM, pero resulta que, al momento de ejecutar esta obligación, resultó que esta cláusula era ineficaz, por la imposibilidad de que el arrendatario pudiera actualizar esta información de manera individual, porque, para todos los efectos, es el arrendador propietario quien debe iniciar los trámites.

Lo anterior, está ampliamente probado en el proceso, pero el despacho de primera instancia, pretende que el demandante cumpla con lo imposible, permitiendo que el arrendador demandado, resulte beneficiado con el recibo del dinero correspondiente a los cánones de arriendo, por más de cuatro años, sin que el arrendatario pueda explotar económicamente el establecimiento de comercio vendiendo combustible, todo con el objetivo que tiene la nueva arrendadora en su calidad de heredera del contratante primigenio, para efectos de asfixiar económicamente a mi cliente y obtener con esta presión la restitución del inmueble, y así, poder venderlo a alguno de los interesados en el mismo.

El despacho lo coloca en igualdad de condiciones frente a esta responsabilidad, que desde inicio de la ejecución del contrato se pudo verificar que era la **PROPIETARIA ARRENDADORA**, quien debía actualizar la información de la plataforma **SICOM**, REQUISITO PARA QUE EL ARRENDATARIO PUDIERA VENDER COMBUSTIBLE LIQUIDO.

El despacho no estudia la conducta dolosa de la señora **MARTHA RAMIREZ**, quien reemplaza a su padre el finado **WILLIAM RAMIREZ PITA**, contratante inicial, donde en su actuar y su propia declaración coincide con la de los testimonios recaudados, donde ella se encargó de crear y proponer unas condiciones donde el arrendatario no pudiera estar habilitado en la venta de combustible líquido, porque su único objetivo es la venta del inmueble recibido en herencia, deshonorando lo acordado por su padre en el negocio, y exigiendo al demandante un aumento al doble del canon y una reducción del tiempo del contrato, llegando inclusive, a demandarlo en proceso de restitución de inmueble donde por ser temerarias sus pretensiones, no se decretó la terminación del contrato y la condenaron en costas

Lo anterior, es el punto cardinal de este conflicto jurídico, donde se presenta un enriquecimiento sin causa a favor de la parte demandada, recibiendo mes a mes los cánones de arriendo, sin brindar ninguna contraprestación al arrendatario, quien no ha podido desarrollar su actividad comercial de venta de combustible, para lo cual arrendó el establecimiento de comercio objeto de esta litis.

La Corte Suprema de Justicia considera que actúa de mala fe “*quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud*” (Gaceta Judicial, Tomo LXXXVIII, página 223), como lo expresó la Sala de Casación Civil de esta Corte en la sentencia de 23 de junio de 1958.

En este caso tenemos que la demandada, la señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO**, como propietaria de la **E.D.S LA VIRGENCITA**, ha venido actuando de mala fé por lo siguiente:

- Luego de la muerte de su padre, el señor **WILLIAM RAMIREZ PITA**, se acercó a mis representados con el fin de exigir de forma arbitraria e injustificada el aumento del canon de arrendamiento hasta la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)**; siendo que el canon inicialmente pactado mientras su padre se encontraba con vida era de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**.

Así mismo, se negaba sistemáticamente indicar una cuenta bancaria para que los demandantes pagaran dichos cánones de arrendamiento.

- En repetidas ocasiones, mis poderdantes se acercaron a la demandada

con el fin de poder realizar el trámite ante el Ministerio de Minas y Energía para obtener la autorización para comercializar combustible como minorista mediante la plataforma SICOM, a lo que esta se negaba, como vía coercitiva por no pagar el monto exigido por ella como canon de arrendamiento.

Como se ha mencionado de manera reiterada en las audiencias celebradas y en distintos escritos, la carencia de la autorización expedida por el MinMinas para poder comercializar combustible impide a mis clientes realizar dicha actividad, la cual viene siendo su principal fuente de ingresos económicos, y el fin último para celebrar el contrato de arrendamiento. Esto viene siendo el motivo principal por el cual se exige el resarcimiento de perjuicios económicos.

- Presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra mis prohijados, siendo que siempre han sido diligentes con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, a pesar de no poder explotar el establecimiento comercial **E.D.S LA VIRGENCITA** por no contar con la autorización del MinMinas.

La causa o móvil de dicho proceso no es otra que desalojar a mi poderdante, y así desconocer sus derechos contractuales y las mejoras invertidas, en un acto de mala fe, que de ser triunfante rompería el equilibrio contractual y atentaría contra la seguridad jurídica que deben otorgar las relaciones contractuales. La intención de terminar la relación comercial, se presenta después de la muerte del arrendador primigenio, donde posteriormente su hija, hoy demandada en este proceso, no le interesa continuar con la ejecución del contrato para disponer libremente del inmueble.

Este punto es vital importancia para asegurar la mala fé de la demandada, puesto que ella pretende desalojar a unos arrendatarios que han ejecutado diligentemente sus obligaciones; quienes a su vez han realizado unas mejoras costosas en el establecimiento de comercio, las cuales producen una notable valorización del mismo, y también han desarrollado noblemente un ejercicio comercial de manera parcial (parcialidad no atribuible a ellos) que beneficia al buen nombre del mismo. Con todo esto, el desalojo pretendido por esta configurar un incremento patrimonial, el cual es resultado en las buenas conductas comerciales realizadas por mis clientes.

- La señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO** pretende beneficiarse de su propio dolo o mala fe, responsabilizando a mis poderdantes de la deuda que recae en su cabeza por la deuda que recae

en su cabeza a favor **BIOMAX** por la compra de gasolina de aproximadamente **UN MILLÓN DE GALONES (1.000.000 Gal)**; siendo que estos no pueden comercializar con combustibles como minoristas, pues como se ha dicho, no están autorizados por el MinMinas.

Como lo ha sostenido la línea jurisprudencial de la Corte Constitucional, tratar de beneficiarse de su propia culpa, es una falta a la buena fe¹.

- En adición, se atenta contra el buen nombre de mis poderdantes, toda vez que de forma falaz y sin sustento probatorio, en este proceso se les acusa de comercializar combustible en el establecimiento de comercio arrendado de forma ilegal, sustrayendo el mismo de sus otros establecimientos de comercio destinados a realizar la misma actividad comercial.

Debe recordarse que el artículo 1603² del Código Civil y el artículo 871³ del Código de Comercio establecen que las obligaciones emanadas de los contratos deben ser ejecutadas de buena fe, cosa que no se aplica para los comportamientos abusivos de parte de la señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO**. Su mala fe queda demostrada en el simple hecho de

¹ Sentencia C-083 de 1995: “¿Hace parte del derecho colombiano la regla *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*? Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extrasistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen. No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fe entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fe como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. Y los artículos 1525 y 1744 del Código Civil, tan anteriores en el tiempo a nuestra Constitución actual, constituyen sin embargo cabal desarrollo de ese principio al impedir -el primero- la repetición de lo que se ha pagado “por un objeto o causa ilícita a sabiendas”, y el segundo al privar de la acción de nulidad al incapaz, a sus herederos o cesionarios, si aquél empleó dolo para inducir al acto o contrato. Ejemplar es también, en esa misma dirección, el artículo 156 del mismo estatuto, que impide al cónyuge culpable, invocar como causal de divorcio aquélla en que él mismo ha incurrido. Tales disposiciones, justo es anotarlas, eran reductibles inclusive a la Carta anterior que, no obstante, no consagraba explícitamente el deber de actuar de buena fe.”

² Artículo 1603 del Código Civil: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”

³ Artículo 871 del Código de Comercio: “Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”

qué ella, a sabiendas de que mis clientes pretenden operar como distribuidores minoristas de combustible desde que iniciaron a ejecutar sus obligaciones contraídas con su padre, no les brinda la colaboración pertinente para tener todo lo necesario para esto.

Para terminar con este apartado, sólo cabe traer a colación la buena fe de mis poderdantes al momento de celebrar este contrato y ejecutar sus obligaciones, quienes, en primera medida, pagaron dos años de cánones de arrendamiento por adelantado, y posteriormente han invertido tiempo, trabajo y dinero en pro del mejoramiento de las condiciones de los servicios prestados en la **E.S.D LA VIRGENCITA**, que en últimas, es propiedad de la señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO**.

SEGUNDO REPARO: VIOLACION AL PRINCIPIO DE VALORACION INTEGRAL Y EN CONJUNTO DE LAS PRUEBAS, AL NO RECONOCER EL LUCRO CESANTE CAUSADO POR LA CONDUCTA DOLOSA DEL ARENDADOR QUE NO HA PERMITIDO QUE EL ARRENDATARIO RECIBA LAS UTILIDADES POR LA ACTIVIDAD DE LA VENTA DE COMBUSTIBLE:

5.3.-

Se ha de precisar que entre las partes existe un proceso de restitución de la estación de servicio de venta de combustible, el cual se adelanta en el juzgado segundo civil del circuito de soledad, expediente digital que hace parte del soporte probatorio, donde se discute el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, incumplimiento en la obtención del código sicom y pago de mejoras alegadas por los arrendatarios.

A propósito de dicho proceso de restitución, llama la atención del Despacho que en las piezas procesales de aquella actuación judicial, se verifica que los arrendatarios en aquel proceso reclaman la suma de Mil Setecientos Millones de pesos por concepto de mejoras, lo cual se ajusta a la prescripción normativa contenida en el núm. 4° del art. 384 del Código General del proceso, que dispone que *cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.*

Precisamente el objeto del proceso que hoy nos ocupa, es reclamar las mejoras hechas al establecimiento a título de daño emergente, además de las utilidades dejadas de percibir a título de lucro cesante, lo cual no constituye la vía procesal indicada, puesto que la norma señala expresamente que el mecanismo para reclamar las mejoras alegadas por el arrendatario es en el mismo escenario de la restitución en la contestación a la demanda.

En esta línea la jurisprudencia civil, de antaño ha señalado que el demandado en el proceso de restitución de tenencia por arrendamiento tiene la oportunidad de alegar el reconocimiento de las mejoras realizadas en el inmueble y solicitar el derecho de retención que consagra el art. 1995 del Código Civil hasta que se satisfaga su valor, dentro de un procedimiento que ofrece a las partes suficientes garantías para debatir ese extremo del litigio.⁴

Con lo anterior, se advierte que la reclamación por mejoras debe hacerse al interior del proceso de restitución iniciado mucho antes de este proceso de responsabilidad civil.

Observamos en lo anterior, que el despacho no se pronuncia sobre le **LUCRO CESANTE**, solicitado en el petitum de la demanda, el cual por derecho le corresponde a los señores **HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO** y **CARLOS DANIEL GAVIRIA BARRAGAN**, teniendo en cuenta que, sí se encuentra claramente causado, y probado en este proceso.

En sus consideraciones, si bien es cierto, da una explicación coherente respecto a las razones por las que no debe conceder el daño emergente y las mejoras invertidas por arrendatario, ocurre lo contrario frente al **LUCRO CESANTE**, donde sin ninguna clase de consideración no lo tienen en cuenta, negándolo e incurriendo en grave violación al derecho de la defensa de mi poderdante, al no hacer el más mínimo estudio de las pruebas aportadas.

El despacho viola flagrantemente el artículo **176 del CGP**, el cual establece que las pruebas deberán ser apreciadas en su conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, para efectos de que el operador judicial, emita una decisión de manera neutral y en estricto sentido de equidad jurídica, sin menoscabo a los intereses de ninguna de las partes. -

En este caso el Juez Aquo, en su sentencia, únicamente escoge las pruebas que, según su criterio, son en contra de mi cliente, y soslaya el amplio acervo probatorio a favor del demandante, como son, testimonios y peritaje, **HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO** y **CARLOS DANIEL GAVIRIA BARRAGAN**, las cuales, si hubiesen sido valoradas en su integridad, hubieran llevado al despacho a la inexorable conclusión de que mi cliente probó el perjuicio causado y el nexo en causalidad emanado de la conducta negligente y temeraria de la demandada, al no permitirle obtener el código SICOM, y por el contrario pretendiendo asfixiarlo mediante demanda de restitución de inmueble que fue contraria a sus intereses porque en dicho proceso se probó la mala fe en que había incurrido el arrendador frente a sus obligaciones contractuales.

TERCER REPARO: ERRONEA INTERPRETACIÓN DE LA CLAUSULA OCTAVA CONTRATO OBJETO DE ESTA LITIS, DONDE NO ESTUDIA LA MALA FE DE LA PARTE DEMANDADA, QUIEN, EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE MANERA DOLOSA, SE ARRAIGA A LA LETRA MUERTA DEL CONTRATO, Y ATENTA CONTRA LA NATURALEZA DEL MISMO, NO BRINDANDO NINGUNA CLASE DE COLABORACIÓN PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA VENDER COMBUSTIBLE LIQUIDO:

De lo anterior colige el Despacho que se trata de un trámite administrativo que compete adelantar de **manera mancomunada por ambas partes interesadas en el registro ante el Ministerio de Minas y Energía para efectuar el cambio de operador**; y que además la solicitud es más compleja que una simple carta firmada por la señora MARTHA LUCIA RAMIREZ RESTREPO, por el contrario, se involucra inclusive a un tercero no participante del contrato de arrendamiento, la sociedad INVERSIONES OILGAS SAS(el cual no aparece convocado a este proceso), que aparece como operadora de la estación, para lo cual se exige llenar una serie de requisitos con documentos que competen a ambos extremos contractuales en la relación de arrendamiento de una estación de servicios de combustibles, luego no es una obligación exclusiva de la arrendadora- demandada en este proceso.

Aterrizado al caso concreto, se retoma el objeto de este litigio, en el cual se indicó que correspondía determinar el elemento de incumplimiento de la demandada y el correlativo cumplimiento de las obligaciones del demandante, en este caso, que el registro de SICOM es obligación legal y/o contractual de la demandada, y que el mencionado registro no se ha efectuado por culpa atribuible a la misma.

El problema jurídico planteado se resolverá de manera desfavorable a las pretensiones de los actores, de conformidad a las conclusiones que se extraen de la valoración conjunta y sistemática de las pruebas a la luz de la sana crítica, bajo una delimitación interpretativa del acuerdo de voluntades vertidas en el contrato, especialmente la cláusula octava, en lo que tiene que ver con la intención

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 8 Edificio Centro Cívico
Teléfono: 3518245. ccto10ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico, Colombia



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla

SICGMA

común de los contratantes, de que la obligación del registro SICOM correspondía a los arrendatarios y no al arrendador, como pasa a ilustrarse.

Manifiesta el despacho, que; resuelve desfavorablemente las pretensiones de la demanda y que exime de responsabilidad alguna de la demanda, aun cuando el despacho en la misma sentencia expone que el trámite administrativo ante la plataforma del SICOM, se debe **“adelantar de manera mancomunada por ambas partes interesadas en el registro ante el Ministerio de Minas y Energía para efectuar el cambio de operador; y que además la solicitud es más compleja que una simple carta firmada por la señora MARTHA LUCIA RAMIREZ RESTREPO”** negrilla y subrayado fuera de texto.

Es decir, que reconoce el despacho, que el trámite para la actualización del código **SICOM** es complejo, pero no accede a las pretensiones, porque se ciñe tácitamente a la cláusula 8 del contrato y su fundamento se basa que la responsabilidad de adelantar los trámites ante la plataforma, la tienen única y exclusivamente los señores **HECTOR JULIO GAVIRIA LONDOÑO** y **CARLOS DANIEL GAVIRIA BARRAGAN**, cuando claramente no lo es.

Señor Juez, la hoy demandada, como única heredera del señor **WILLIAM RAMIREZ PITA**, no ha brindado la colaboración necesaria para obtener el código **SICOM**, y a pesar de que mi poderdante ha hecho todas las diligencias necesarias para obtenerlo, la respuesta es que la petición debe ser elevada por el propietario del establecimiento de comercio, en este caso la señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO**, a la fecha no ha realizado los trámites pertinentes.

Lo cual no ha permitido que los arrendatarios exploten en debida forma el bien inmueble arrendado, lo cual está claramente probado con el contrato de arriendo que se discute en esta litis y que genera una serie de diferencias, por cuanto el arrendatario se ha visto perjudicado por parte del arrendador, quien no le ha brindado las facilidades necesarias para seguir en la actividad comercial, por la cual fue arrendado el establecimiento de comercio que incluía inmueble.

Se deja de manifiesto que, a la fecha, la plataforma SICOM no ha sido actualizada respecto al cambio de nombre del propietario del inmueble, y esto no se ha realizado porque la demandada a pesar de ser propietaria debidamente inscrita desde el año 2021, (pero con vocación desde mayo de 2020) no ha hecho las gestiones necesarias para tales efectos, en otras palabras no ha brindado la colaboración necesaria para poder realizar de manera mancomunada la actualización del SICOM, a sabiendas de que es un requisito indispensable para poder acceder nuevamente al código y poder desarrollar la actividad comercial por la cual tomaron en arriendo el inmueble.

EN RAZON A LOS ANTERIOR NOS PREGUNTAMOS ¿qué sentido tendría que mi poderdante no hiciera lo pertinente para poder explotar económicamente el inmueble, más aún cuando le ha hecho una serie de inversiones para poder funcionar óptimamente?

Es un despropósito que el despacho no acceda a las pretensiones de la demanda, cuando por la mala fe de la demandada no ha permitido actualizar el cambio de propietario en la plataforma SICOM, para poder abastecerse de combustible líquido, el cual es producto que deja más ganancia y así poder recuperar las inversiones realizadas.

5.1.- La cláusula octava del contrato de arrendamiento, dispone que *"El arrendatario se compromete que en un plazo de 6 meses realizará las diligencias del SICOM y todo lo concerniente al cambio."*

Esta cláusula es clara, y a su tenor literal impone a los arrendatarios la obligación de adelantar todo lo concerniente al trámite para el cambio de operador ante el SICOM. De conformidad con el art. 1618 del Código Civil, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

Si bien es cierto, el contrato establece en su cláusula 8, que el arrendatario haría las gestiones pertinentes para obtener el código SICOM, no es menos cierto que esas gestiones sin la firma del arrendador, no pueden realizarse, como lo ha reconocido ampliamente el Juez a quo. Es de resaltar que la **BUENA FE** de mis representados está desde el mismo momento en que se suscribió el contrato con el finado **WILLIAM RAMIREZ**, hasta la fecha, que aún siguen pagando cumplidamente el canon de arriendo, sin obtener las ganancias presupuestadas.

Tanta es la **BUENA FE** de los demandantes, que entregaron una suma considerable de dinero por concepto de adelantar cánones de arriendo, sin imaginar todo lo que conllevaría tiempo después de suscrito el contrato.

CUARTO REPARO: INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR CULPA ATRIBUIBLE A LA DEMANDADA GENERANDO DAÑOS Y PERJUICIOS A LOS DEMANDANTES.

Sobre este punto, la jurisprudencia civil ha sostenido que "la operación interpretativa del contrato parte necesariamente de un principio básico: la fidelidad a la voluntad, a la intención, a los móviles de los contratantes. Obrar de otro modo es traicionar la personalidad del sujeto comprometida en el acto jurídico o, en otros términos, adulterar o desvirtuar la voluntad plasmada en él"

En los negocios jurídicos entendidos como la declaración de la voluntad de las partes encaminadas a producir efectos jurídicos vinculantes, la autonomía privada se traduce en el principio de la libertad contractual, según el cual las partes tienen la libertad de definir los diferentes aspectos de la relación contractual sin más límite que las normas de orden público y los derechos fundamentales.

En cuanto a la intención común de las partes en el contrato, se debe partir de la relación estrecha entre la voluntad declarada (lo escrito) y la voluntad interna (lo querido). En la labor hermenéutica la primera y cardinal directriz que debe orientar al juzgador, es, según lo preceptúa el art. 1618 del Código Civil, la de que conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras; las demás reglas de interpretación advierten a tomar carácter subsidiario y, por lo tanto, el juez no debe recurrir a ellas sino solamente cuando le resulte imposible descubrir lo que layan querido los contratantes; cuales fueron realmente los objetivos y las finalidades que éstos se propusieron al ajustar la convención.

Lo cual significa que cuando el pensamiento y el querer de quienes concertaron un pacto jurídico quedan escritos en cláusulas claras, precisas y sin asomo de ambigüedad, tiene que presumirse que

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 8 Edificio Centro Cívico
Teléfono: 3318234; cpo@cpoabogados.com
Barranquilla - Atlántico - Colombia



Señor Juez, mis poderdantes en su calidad de arrendatarios, ha cumplido sus obligaciones contractuales, tanto es que una vez se suscribe el contrato, cancela de manera anticipada dos años de cánones de arriendo, como efectivamente se encuentra probado en el proceso llevado a cabo en el Juzgado Segundo del Circuito de Soledad- Atlántico, así mismo estuvo al día en el pago de sus obligaciones a pesar de la pandemia y de no poder operar o explotar económicamente el establecimiento de comercio.

El contrato fue suscrito por el término de diez años, por cuanto el arrendatario debía hacer una serie de mejoras y reparaciones necesarias para el debido funcionamiento de la actividad comercial, en virtud de lo cual debido a la confianza que existía entre el finado **WILLIAM RAMIREZ** y el señor **HECTOR GAVIRIA**, se estableció el tiempo suficiente para que el arrendatario recuperara su inversión, pero al día de hoy, no ha podido recuperar siquiera la inversión realizada y la cual fue debidamente probada a lo largo del proceso.

Del hecho anterior, se desprende que ante el estado deficiente de la estación de servicio, era necesario ejecutar un plan de inversiones que superaba la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000.00)**, situación que en la actualidad es desconocida por la parte demandada en cabeza de la señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ RESTREPO**, por ser la cesionaria del contrato, quien no ha sido leal a los principios comerciales y se ha reusado a iniciar los trámites correspondientes a la actualización del propietario ante el **SICOM**, ya que su señor padre falleció en el año 2020, y es la fecha, y no lo ha hecho, con su actuar a perjudicado gravemente a unos

comerciantes que han actuado en buena fe desde el momento en que se entregó un adelanto por concepto de arriendo por la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS \$240.000.000.**

Es menester indicarles, que sin la debida actualización ante la plataforma SICOM, por parte de la señora RAMIREZ, es imposible que mis clientes accedan al código que fue bloqueado, puesto, que como lo dice en la sentencia el juez aquo, el trámite para la obtención del código sicom es un trámite que se adelanta de manera mancomunada.

*“De lo anterior colige el Despacho que se trata de un trámite administrativo que compete adelantar de **manera mancomunada por ambas partes interesadas en el registro ante el Ministerio de Minas y Energía para efectuar el cambio de operador**; y que además la solicitud es más compleja que una simple carta firmada por la señora MARTHA LUCIA RAMIREZ RESTREPO, por el contrario, se involucra inclusive a un tercero no participante del contrato de arrendamiento, la sociedad INVERSIONES OILGAS SAS(el cual no aparece convocado a este proceso)”*

QUINTO REPARO: EN LA SENTENCIA EL JUEZ RESEULVE CONDENAR EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE:

No se debió condenar a la parte demandante en costas, por cuanto, en el peor de los casos, de la parte considerativa de la sentencia, se colige que para el despacho existió una culpa compartida, de donde subyace una responsabilidad de la parte arrendadora que, se beneficia de la falta de estudio o valoración del acervo probatorio, y resulta premiada con esta decisión, toda vez que si el despacho hubiese analizado de manera integral y estudia las pruebas en conjunto, no hubiera tenido otra opción que, por lo menos, reconocer un LUCRO CESANTE, y abstenerse de condenar en costas a la aparte demandante que ha resultado victima del comportamiento doloso del propietario del inmueble, que en la actualidad sigue recibiendo el canon de arriendo y no ejecuta ninguna acción para que el arrendatario pueda desarrollar su actividad comercial.

Por todo lo dicho, es válido concluir que la señora **MARTHA RAMIREZ RESTREPO**, en razón de su actuar omisivo y de mala fe, es civilmente responsable por los perjuicios ocasionados en el transcurso de la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado sobre la **E.S.D LA VIRGENCITA**. Perjuicios que consisten en el daño emergente, lucro cesante y pérdida de

oportunidad.

SOLICITUD

Como corolario a todo lo expuesto, honorable magistrado sírvase **CONCEDER** el recurso apelación interpuesto por el suscrito. Y, por lo tanto, sírvase **REVOCAR** la sentencia de primera instancia, dictada por el respetable Juez Décimo Civil del Circuito de Barranquilla.

En últimas, le reitero que recibiré notificaciones y presentaré actuaciones en cualquiera de las siguientes direcciones:
campopernettabogados@hotmail.com.

A la espera de su pronto pronunciamiento, atentamente,



RUBÉN DARÍO CAMPO PERNETT
C.C No. 72.214.342 de Barranquilla
T.P N° 105.945 C. S de la J.