

**recurso de apelacion**

bonilla perlaza &lt;bonillaperlzasociados@gmail.com&gt;

Jue 22/07/2021 1:07 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cauca - Popayan &lt;j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (401 KB)

RECURSO DE APELACION MICHELLE Y EDUARDO.pdf;

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN CAUCA**

E. S. D.

ACCION:	Responsabilidad civil contractual
JUEZ:	James Hernando Correa Clavijo
RADICADO:	2020-00212-00
DEMANDANTE:	Michelle Andrea Illera Mackoll y otro
DEMANDADO:	Rafael Giraldo Morales
ASUNTO:	Recurso de apelación contra sentencia

**PAULO CESAR BONILLA PERLAZA**, colombiano de nacimiento, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.329.432 de Popayán (Cauca), y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 216678 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de **MICHELLE ANDREA ILLERA MACKOLL Y OTRO**, de manera respetuosa y encontrándome dentro del término legal procedo a interponer recurso de **APELACIÓN** contra **SENTENCIA N° 066 Quince (15)** de julio del dos mil veintiuno (2021), en los siguientes términos:

--

 photo-logo**Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.**Abogado  
Calle 3 # 3-40 Oficina 103 Popayan-CaucaCelular: [3176476604](tel:3176476604)Correo electronico: [bonillaperlzasociados@gmail.com](mailto:bonillaperlzasociados@gmail.com) facebookCreate your own [email signature](#)

# Asesorías Legales

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN CAUCA**

E. S. D.

ACCION:	Responsabilidad civil contractual
JUEZ:	James Hernando Correa Clavijo
RADICADO:	2020-00212-00
DEMANDANTE:	Michelle Andrea Illera Mackoll y otro
DEMANDADO:	Rafael Giraldo Morales
ASUNTO:	Recurso de apelación contra sentencia

**PAULO CESAR BONILLA PERLAZA**, colombiano de nacimiento, mayor de edad, vecino de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.329.432 de Popayán (Cauca), y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 216678 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de **MICHELLE ANDREA ILLERA MACKOLL Y OTRO**, de manera respetuosa y encontrándome dentro del término legal procedo a interponer recurso de **APELACION** contra **SENTENCIA N° 066 Quince (15)** de julio del dos mil veintiuno (2021), en los siguientes términos:

## **PROVIDENCIA IMPUGNADA**

**SENTENCIA N° 066 Quince (15)** de julio del dos mil veintiuno (2021), dentro de la presente acción declarativa especial de responsabilidad civil contractual por medio de la cual se niegan las pretensiones del demandante por incurrir en una presunta causal causal exceptiva decisión que no se comparte por no estar acorde a derecho y a la realidad del material probatorio aportado al proceso.

## **AMPLIACION Y RAZONES DEL RECURSO**

El suscrito disiente, muy respetuosamente, de las consideraciones del señor **JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN CAUCA**, y de su decisión de negar las pretensiones basado en el testimonio de la señora **LENIS MARIA**, quien es incongruente en su declaración; además su testimonio carece de exactitud en fechas, meses, recibos, sumado a lo anterior el testimonio choca con el material probatorio aportado a la demanda. Situación probatoria que para este recurso debe ser revisada con mayor exigencia por el señor Juez de segunda instancia, Por las siguientes falencias:

**EL LITIGIO SE FIJA:** en un presunto incumplimiento contemplado en el numeral **1°** del artículo 518 del Código de Comercio Colombiano.

*"El artículo 518 habla del derecho de **renovación** de un **contrato** de arriendo. En este caso, el empresario que haya ocupado no menos de **dos años consecutivos** un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

- 1. Cuando el arrendatario haya **incumplido** el contrato.*
- 2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su **propia habitación** o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.*
- 3. Cuando el inmueble deba ser **reconstruido** o **reparado** con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o porque va a ser demolido por su estado de ruina o para la **construcción** de una obra nueva."*

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.!*

*Abogado*

*Calle 3ª No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

Considera este apelante que el **a quo** o señor **JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN CAUCA**, erro al momento de la valoración probatoria y en la aplicación de la norma sustancial y procesal al momento de aplicar el numeral primero del artículo 518 del Código de comercio, errores que ventilaremos frente al **ad quem** en el presente recurso de alzada, con el fin de revocar o modificar los agravios en que se incurrieron al momento de valorar las pruebas e interpretar las normas sustanciales y procesales al momento de dictar la providencia.

Los motivos que aduzco como impugnador, se sustentan o fundamentan en los errores de hecho y de derecho cometidos a lo largo del proceso y que culminaron con la **resolución judicial negativa a las pretensiones haciendo así que la decisión del A quo**, NO este ajustada a derecho en el fondo o en la forma, o bien, que pueda contener una equivocada fijación de los hechos, por haber apreciado inadecuadamente los medios de prueba practicados en el proceso.

Así las cosas, procederemos a descender al caso concreto planteando los reparos concretos que se tienen contra la decisión del **A quo** los cuales se espera que prosperen ante el **ad quem** con el fin de restaurar el agravio.

## Como primer punto.

**Manifiesta el despacho:** el despacho realiza la siguiente afirmación en el acápite **CASO CONCRETO**

*"debiéndose estar necesariamente al escrito inicial a que se ha hecho referencia, y por el que, tanto demandado como demandantes, se reconocen arrendador y arrendatarios, calidades sobre las cuales no se ha presentado discusión alguna."*

Más adelante manifiesta:

*"lo evidente es que, si contiene los requisitos legales para tenerlo como un verdadero contrato de arrendamiento de un local comercial, puesto que tanto demandado como demandantes se obligaron recíprocamente, el primero, a conceder el goce de los locales arrendados, y los segundos, a pagar por ese goce un precio determinado, caracterizándose el mismo por ser un contrato bilateral, oneroso y consensual..."*

Así las cosas, el despacho reconoce como único contrato el escrito que reposa a folio 3 del libelo de la demanda.

Con lo anterior expuesto me ceñiré al acuerdo de voluntades firmado en Popayán el 19 de Julio de 2014, cabe resaltar que a la lectura de dicho acuerdo y sin gran esfuerzo podemos determinar que las partes **NO** acordaron ni estipularon una fecha de pago, es así que se genera un vacío en el documento que debe entrar a ser regulado por la norma y por lo probado dentro del proceso.

Con lo anterior me remito a lo estipulado en el Código Civil Colombiano, que previó este tipo de situaciones jurídicas y reguló estas actuaciones:

## Código Civil

*"Artículo 2002. Determinación de los periodos de pago del precio o renta. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:*

*La renta de predios urbanos se pagará por meses, **la de predios rústicos por años.***

*Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de*

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.<sup>2</sup>  
Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

*la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento."*

Así las cosas; y en concordancia con las pruebas aportadas al proceso, me remito a folio 44 de la demanda primitiva "**certificado de tradición**" donde se puede extraer de este documento público que estamos frente a un predio **RURAL**.

Por lo anterior expuesto considera este litigante que el **a quo**, paso por alto la anterior situación jurídica y que no valoro en debida forma la prueba, y no aplico la norma sustancial conforme las reglas.

Quiero resaltar que el despacho de primera instancia le da un valor probatorio muy importante a la declaración de la secretaria del demandado **RAFAEL GIRALDO**, la señora **LENIS MARÍA MUÑOZ POTOSÍ**. Y podemos extraer de dicha declaración que la testigo no determina las fechas, ni meses situación que debe ser valorada nuevamente por el **ad quem** con el fin de restaurar el agravio, que surge de la indebida valoración probatoria.

Es importante que el señor Juez de segunda instancia valore rigurosamente la declaración de la señora **LENIS MARIA**, teniendo en cuenta que no es congruente con el testimonio de otros testigos, sumado a eso pareciera que no recuerda nada de la situación fáctica.

De la sentencia podemos extraer:

*"Se da cuenta si esos arrendatarios fueron cumplidos en el pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas?"*

*No, no fueron cumplidos, siempre incumplían.*

Estos argumentos pierden validez y peso cuando el mismo demandado en el transcurso de la relación comercial expidió sendos paz y salvos por todo concepto que sustentaban el cumplimiento de los demandantes véase folios #13, 54, 56, 57, recibo #522, donde este recibo y certificación de paz y salvo de mayo de 2015 está firmado la señora **LENIS MARIA**, a ese momento los demandantes estaban al día, como siempre lo estuvieron y se confirma con los demás.

## Y se le pregunta:

¿Por qué lo sabe?

*Porque era yo la encargada como le digo, yo era la secretaria del señor Rafael Giraldo, y yo era la encargada de enviarles la cuenta de cobro a todas las personas que estaban en mora. Yo era quien hacía las cuentas de cobro en el computador y las llevaba a que firmaran las cuentas de cobro, de eso deben existir los documentos*

Llama mucho la atención de este litigante que la testigo **LENIS MARIA**, Dice que era la encargada de generar las ordenes de cobro a los morosos todos los meses, pero ¿cuáles eran esas órdenes de cobro? En el proceso nunca el demandado adjunto cuentas de cobro, es de valorar que el demandado pretende por medio de un testigo que se tengan en cuenta unas pruebas que jamás fueron aportadas al proceso y que ni pueden existir; burlándose de la buena fe del despacho. También es importante resaltar que como reza en el recibo #442 fechado 5 de diciembre de 2014 y en el #437 fechado 18 de noviembre de 2014, la persona que realiza los recibos, los firma y los entrega NO es la señora Lenis Muñoz ni el demandado Rafael Giraldo como lo han manifestado reiteradamente en el proceso, es alguien identificado con la cedula 1130622029. Situación que se repite en el recibo #779 fechado 7 de mayo de 2017 folio 36 la persona tiene cedula 1061729847 y el

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.³*

*Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

#802 fechado 10 de junio 2017 folio 39 quien solo firma pero son otras dos personas distintas al ya mencionado y a la señora Lenis y al demandado.

**Siguiendo la línea argumentativa de la testigo podemos extraer el desconocimiento de la situación fáctica o la realidad de los hechos**

**Y se le pregunta por el despacho:**

*"En este caso ¿cuál era el término que ellos tenían para pagar y cuándo más o menos hacían esos pagos los arrendatarios? **La verdad señor juez no recuerdo fechas**, eso se me olvida en este instante, pero ellos tenían que cancelar dentro de unas fechas específicas y no lo hacían, se demoraban dos, tres, cuatro meses en cancelar un arriendo atrasado, también había un acuerdo que hacían todos los arrendadores de esos dos locales donde pagaban una administración que eso era como de \$60.000 y era para para el mantenimiento de las áreas comunes del lugar y en eso también ellos se atrasaban, a veces debían hasta 6 meses de ese acuerdo de ese pago de los \$60000 que tenían que pagar por las áreas comunes..."*

Ruego su señoría, valore rigurosamente el testimonio de la señora Lenis, este se contradice constantemente pues reitera ser la encargada de expedir los recibos y recibir los dineros, pero no recuerda fechas ni hechos. Si eran fechas específicas como dice, que las debería tener claras para poder hacer los cobros y recibirlos o generar las cuentas de cobro en una actividad que era supuestamente todos los meses, ¿cómo es que no las recuerda? y más de una actividad que realizo por pasados dos años y medio

**Y vuelve y se pregunta**

*¿En algún momento cuando estuvieron en el desarrollo del contrato con la señora Michelle y el señor Eduardo, don Rafael le dijo que no le recibiera el pago de los cánones de arrendamiento si ellos se acercaban a pagar?*

*No, nunca, ese era mi trabajo. Antes él me daba la orden de hacer las órdenes de cobro y entregárselas a las personas que no habían pagado. Entonces yo era la encargada de cobrar.*

Y en otras preguntas más adelante del señor juez la señora Lenis confirma dicho por ella misma que recibía órdenes (extraído de la sentencia del señor juez):

*"...Antes él me daba la orden de hacer las órdenes de cobro y entregárselas a las personas que no habían pagado. Entonces yo era la encargada de cobrar."*

**Solicito que el despacho analice** la declaración de la testigo quien Niega (bajo juramento) que haya recibido órdenes del demandado de no recibir pagos, cuando esa fue la situación que se repitió durante tres meses consecutivos enero, febrero y marzo de 2017, incluso no acepto recibir los pagos si no eran completos (renta, energía, administración). Y no lo recuerda tampoco. Como se puede cotejar también en la versión libre de la demandante que el señor juez menciona, donde la señora Lenis cumplía órdenes como puede verse que así le respondía y ella misma en su libre versión lo ha ratificado:

*"...pasó enero llegué a febrero del 2017 pasó exactamente lo mismo, le dije Lenis tengo aquí la renta no me las quieren recibir, lo de energía no me pasan tampoco la razón porque yo no me estoy negando a pagar, pero tampoco me están recibiendo, me dijo: **señora Michelle usted sabe yo simplemente cumplo órdenes...**"*

**Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc<sup>4</sup>**  
**Abogado**

Calle 3ª No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604

# Asesorías Legales

## **Sumado a esto la testigo declara nuevamente que no recuerda fechas ni meses**

"Por qué en enero, febrero y marzo del 2017, ¿doña Michelle fue a pagar y usted no le recibió? Siempre que me fueron a pagar yo les recibí y les hice recibo. **No recuerdo fechas, no recuerdo meses.** Siempre que ellos fueron a cancelar yo les recibí la plata porque ese era mi trabajo."

### **Pregunta de nuevo el despacho:**

Por qué no le recibió los cánones de arrendamiento de enero, febrero y marzo del 2017, ¿doña Michelle fue a pagar y usted no le recibió?

Vuelve y contesta para claridad del Despacho: siempre que fueron a cancelar les recibí. Los recibos deben existir porque siempre que ellos se acercaron a dejarme las platas de los arriendos, yo les hice recibo y les recibí porque ese era mi trabajo.

### **Insiste el apoderado de la parte demandante con su pregunta:**

¿Insisto con la pregunta, ella no me ha contestado sobre los meses de enero, febrero y marzo? Si ellos me pagaron, debo haberles recibido y haberles hecho el recibo, siempre que se acercaron, que no recuerdo la verdad, pero siempre que se acercaron, siempre que fueron a la oficina a cancelar yo les recibía el dinero y les firmaba el recibo...

**Es importante revisar que en muchas ocasiones se entregó dinero a la señora LENIS MARIA o al señor RAFAEL**, y que el recibo se entregaba con posterioridad o meses después como se puede corroborar con los recibos: #431 se entregó el dinero en agosto pues era la primera renta que quedo en 50% por propuesta del mismo demandado en desagravio por su demora en la entrega total de adecuaciones del local, y entrego el recibo en el mes de octubre ante los reiterados reclamos de los demandantes, lo fecho con dia de entrega firmo Lenis. #437 se le entrego el dinero en octubre y dio el recibo en noviembre, firmo y entrego otra persona con cedula 1130622029. #442 misma situación y misma persona que firma (no Lenis ni Rafael), se paga en noviembre y entregan recibo en diciembre. #523 en este recibo fechado marzo 2015 a pie de página aparece el valor de \$900.000 entregado en efectivo en febrero por concepto de renta y energía de ese mes del cual nunca se dio un recibo, pero que lo escriben en marzo (el mes siguiente) sin especificar de que era el pago y la misma señora Lenis escribe: "entregados a Rafael". #615 agosto se paga ese mes y entregan el recibo finalizando el mes siguiente 22 septiembre. #624 pasa la misma situación se paga el mes de septiembre y entregan el recibo de nuevo el 22 del siguiente mes en este caso octubre. #632 misma situación se entrega el dinero en octubre y dan el recibo sobre la misma fecha 23 del mes siguiente en este caso noviembre. #641, #647, #654 misma situación y así en muchos más. Un caso a tener en cuenta: durante TODO el año 2016 los recibos debían ser por \$1.000.000 por el acuerdo de la obra de las terrazas, pero todos los recibos la señora Lenis los hacia por \$800.000 pues tenia la orden de hacer recibos por lo recibido en efectivo a pesar de estar ya acordado y definido con el demandado la cifra, situación que fue motivo de constantes reclamos de los demandantes para la claridad de cuentas y su contabilidad, pero el demandado hizo caso omiso a pesar del compromiso. Hasta el 19 de diciembre de ese año 2016 que acepta el error y el desorden y emite el recibo #680 donde confirma lo que los demandantes habían estado reclamando durante todo un año, lo que evidencia el total cumplimiento de estos en su compromiso y el desorden e incumplimiento del demandado en los registros y entregas.

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.<sup>5</sup>  
Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

Ante esta seguidilla de preguntas referidas a lo mismo, puede este litigante concluir después de ver que las respuestas de la señora Lenis Muñoz son las mismas y reiterativas pero sin dar realmente una contestación, a pesar de que el señor juez reorganiza las preguntas respecto al mismo tema, que la señora se contradice constantemente pues reitera ser la encargada de expedir los recibos y recibir los dineros, pero no recuerda fechas ni hechos, lo que parece muy extraño cuando desde el comienzo ha manifestado que las fechas eran exactas (pero no las conoce o menciona), además en una situación o actividad que ella debía realizar todos los meses como también lo manifiesta. Ante la pregunta reiterativa del señor juez dice no recordar nada de esas fechas, siendo muy extraño cuando estas fueron las fechas argumentadas en el oficio del 13 de marzo de 2017 donde se daba por terminado el contrato y se pedía a los demandantes el local y ella fue testigo presencial de la elaboración y entrega de dicho documento.

## **Pregunta de nuevo el despacho:**

*¿Manifieste qué pasaba con las personas que no cancelaban la cuota de energía, que usted manifestó al despacho que se dividían entre todos? No, es que todos cancelaban y los que se atrasaban eran don Eduardo y doña Michelle, los demás todos cancelaban su energía, su arriendo y su administración, entonces no pasaba nada porque ellos siempre cancelaban al día.*

## **De nuevo el despacho:**

*¿Entonces ningún otro arrendatario estuvo en mora? **No recuerdo muy bien, pero la mayoría de veces no, todos cancelaban cumplidamente.***

Dice la señora Lenis Muñoz que los demandantes fueron los únicos que no pagaban cuando en su versión libre el señor **MANUEL CÁRDENAS** admitió no haber pagado en más de una ocasión y ella conocía esa situación.

Cabe anotar adicionalmente que siendo la que realizaba los recibos, cuentas de cobro, oficios y demás, no menciono nunca todas las situaciones de los desordenes e incumplimiento en la entrega de estos a los demandantes ni todas las reclamaciones que estos le hicieron al respecto y las correcciones que ella misma debió realizar como la situación ya expuesta de todo el año 2016 que vinieron a corregir en diciembre del mismo año con lo manifestado en el recibo #680 y que dieron la razón a los demandantes y lo que estos venían argumentando. Se enfatiza su insistencia en no recordar fechas ni situaciones cuando era ella también quien firmaba el recibido de los diferentes oficios que se le hacían llegar al demandado ante las distintas problemáticas. Puede entonces este litigante concluir que NO es confiable ni mucho menos aceptable la palabra de la señora Lenis Muñoz que siendo la directa responsable de la elaboración de recibos y cobros, no recuerda fechas ni hechos tan delicados e importantes para el presente litigio, no brindando ningún tipo de argumento valioso y probatorio que ella misma pueda sustentar, pues ni siquiera en el caso puntual de marzo 2017 puede brindar puntualidades.

**Cerrada el primer reparo, y teniendo en cuenta que el despacho acepto como único contrato valido para el presente litigio el consagrado a folio 3 de la demanda,** procederé a pronunciarme frente **al abuso del derecho** del arrendador en el contrato de arrendamiento comercial, para el caso concreto.

## **Manifiesta el despacho.**

*"Por lo anterior, se tiene por establecida la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes contendientes, y del cual pretenden ejercer o confrontar los derechos derivados de esa relación*

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.º  
Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

*sustancial, acorde con lo normado en los citados artículos 518, 521 y 522 del C. de Co."*

Las reglas de la experiencia y la práctica cotidiana manifiestan que la parte dominante del contrato de arrendamiento por lo general suele ser el arrendador, es en aquella autonomía del arrendador donde se presenta el mayor problema del **abuso del derecho** contra **el arrendatario**, tesis que desarrollaremos a lo largo del escrito con el fin de demostrar que no se valoró debidamente la prueba lo cual conlleva a la no prosperidad de las pretensiones.

## **Manifiesta el despacho**

*"Entonces, dilucidado este extremo litigioso, corresponde ahora adentrarse en el estudio de la terminación de dicho contrato, para de ahí establecer, si éste se finiquitó legalmente por el incumplimiento de los arrendatarios en el pago oportuno de los cánones pactados, como así lo aduce el arrendador en la comunicación dirigida a los arrendatarios, de fecha 13 de marzo del 2017 (fls. 58), o si por el contrario, no existió tal incumplimiento, teniendo derecho los demandantes a la indemnización prevista en el artículo 522 del C.Co., por haber perdido su derecho a la renovación del contrato, conforme a esa misma comunicación, y a lo previsto en los mencionados artículos 521 y 522 ib., y con lo cual fundan las pretensiones demandadas, con la observación de que demostrado el incumplimiento, no hay lugar a la aplicación de estos preceptos."*

Sin ningún esfuerzo, y sin ser necesaria la declaración de testigos, las pruebas aportadas al proceso y demás; en el caso concreto podemos determinar que inicialmente no existió un pago oportuno de los arrendatarios, **¿pero se entiende la razón del por que no se dio el pago?**

Es así que el **a quo**, toma la teoría más fácil de desarrollar, sin tener en cuenta el verdadero acontecimiento de los hechos que llevaron a los demandantes a supuestamente "estar en mora" por las maniobras fraudulentas y engañosas del demandado **RAFAEL GIRALDO**, y la señora **LENIS MARÍA MUÑOZ POTOSÍ**.

Llama mucho la atención las pruebas aportadas al proceso y que deben de ser objeto de estudio del **ad quem** con el fin de restaurar el agravio, el despacho manifiesta *"como así lo aduce el arrendador en la comunicación dirigida a los arrendatarios, de fecha 13 de marzo del 2017 (fls. 58),"*

Esta comunicación debe de ser estudiada a profundidad ya que en ella se perfecciona un abuso del derecho o una mala fe del señor **RAFAEL GIRALDO**, que tiene su inicio con la negativa de recibir el valor del arrendamiento a los hoy demandantes.

Podemos extraer del mencionado documento:

***"en razón del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero y febrero de 2017, los cuales debieron cancelarse de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes"***

Frente a este punto procedo a pronunciarme de forma negativa y me opongo a la interpretación que le dio el despacho teniendo en cuenta que el mismo despacho manifestó.

*"Por lo anterior, se tiene por establecida la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes contendientes, y del*

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.7*

*Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

*cual pretenden ejercer o confrontar los derechos derivados de esa relación sustancial, acorde con lo normado en los citados artículos 518, 521 y 522 del C. de Co."*

Es así que, a la lectura del documento tomado por el despacho, no logramos extraer este presunto acuerdo "**los cuales debieron cancelarse de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes**" esta obligación jamás nació a la vida por una carencia de acuerdo de voluntades entre las partes."

Y como se nombró anteriormente la señora **LENIS MARÍA MUÑOZ POTOSÍ**.  
Manifestó:

*"En este caso ¿cuál era el término que ellos tenían para pagar y cuándo más o menos hacían esos pagos los arrendatarios? **La verdad señor juez no recuerdo fechas, eso se me olvida en este instante, pero ellos tenían que cancelar dentro de unas fechas específicas y no lo hacían, se demoraban dos, tres, cuatro meses en cancelar un arriendo atrasado, también había un acuerdo que hacían todos los arrendadores de esos dos locales donde pagaban una administración que eso era como de \$60.000 y era para para el mantenimiento de las áreas comunes del lugar y en eso también ellos se atrasaban, a veces debían hasta 6 meses de ese acuerdo de ese pago de los \$60000 que tenían que pagar por las áreas comunes..."***

## **Y vuelve y se pregunta**

*"En este caso ¿cuál era el término que ellos tenían para pagar y cuándo más o menos hacían esos pagos los arrendatarios? **La verdad señor juez no recuerdo fechas, eso se me olvida en este instante, pero ellos tenían que cancelar dentro de unas fechas específicas y no lo hacían, se demoraban dos, tres, cuatro meses en cancelar un arriendo atrasado, también había un acuerdo que hacían todos los arrendadores de esos dos locales donde pagaban una administración que eso era como de \$60.000 y era para para el mantenimiento de las áreas comunes del lugar y en eso también ellos se atrasaban, a veces debían hasta 6 meses de ese acuerdo de ese pago de los \$60000 que tenían que pagar por las áreas comunes..."***

## **Sumado a esto la testigo declara que no recuerda fechas ni meses**

*"Por qué en enero, febrero y marzo del 2017, ¿doña Michelle fue a pagar y usted no le recibió? Siempre que me fueron a pagar yo les recibí y les hice recibo. **No recuerdo fechas, no recuerdo meses. Siempre que ellos fueron a cancelar yo les recibí la plata porque ese era mi trabajo.**"*

**Repetimos:** ¿No recuerda? siendo estas fechas tan importantes que son las que supuestamente motivaron la entrega del documento donde cancelaban el contrato y pedían el local y ella misma fue testigo presencial de esta entrega y tenía conocimiento de las supuestas causales. Además, fue ella quien se negó a recibir los pagos esos tres meses que por cierto "debían ser completos" (renta, energía y administración) motivada la no recepción de dinero por la supuesta alza del valor de energía que ellos mismos nunca pudieron sustentar técnicamente ni solicitaron a la energética dicha confirmación, ni dieron previo aviso de algún aumento, solicitud que los demandantes hicieron en reiteradas ocasiones para que les pudieran recibir de ser cierto. Con todos estos y más elementos en esas fechas puntuales como reitera el señor juez y ¿no recuerda nada?

Así las cosas, y viendo cómo ni siquiera la propia encargada de dicha tarea la señora Lenis Muñoz tiene claridad en fechas, tampoco se tiene clara la exigibilidad de la obligación ya que en este acuerdo se carece de una fecha, un mes y no se

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.<sup>8</sup>  
Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

## Asesorías Legales

estipulo si los pagos eran anticipados, motivo por el cual se debe examinar profundamente por el **ad quem** con el fin de restaurar el agravio.

Siguiendo con la lectura del documento del 13 de marzo del 2017 (fls. 58), podemos extraer:

*"como es de su conocimiento, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento ha sido constante durante la vigencia del contrato; sin embargo, por respeto y consideración, en anteriores ocasiones se dio un compás de espera para su cancelación"*

Frente a este punto, el **Ad quem**, se debe preguntar: ¿por qué después de la firma del contrato (19 de julio de 2014) y pasados dos años y medio hasta el mes de enero de 2017, fecha en la cual el señor **RAFAEL GIRALDO**, se negó a recibir el dinero fruto del arrendamiento, ¿no se dio aplicabilidad a lo regulado en el artículo 518 numeral 1º? Muy importante tenerlo presente.

Cierro este punto dejando la claridad que, a los demandantes, se les constituyo en mora, de forma desleal, con engaños y mecanismos que atentan contra las buenas costumbres; con el argumento del demandado que aduce que desde el comienzo de la relación comercial los demandantes eran incumplidos en los pagos, entonces **¿por qué no procedió desde ese momento? ¿Por qué lo hizo años después?** Situación que debe valorar la segunda instancia.

Y estos argumentos además pierden validez y peso cuando el mismo demandado en el transcurso de la relación comercial expidió **sendos paz y salvos por todo concepto** que sustentaban el cumplimiento de los demandantes (folios #13, 54, 56, 57, recibo #522). Y repito, toda la documentación que los demandantes adjuntaron a la demanda respaldan su buena fe en el esclarecimiento de las cosas y no puede adjudicárseles responsabilidad o mora basados en fechas de recibos no acordes a los pagos realizados sino a los días en que eran expedidos, en un desorden que con ellos mismos y los demás documentos ha quedado demostrado. También se solicita al **Ad quem** tener en cuenta que reposan en el expediente paz y salvo firmados libre y espontáneamente por el demandado, no solo a la entrega final sino también en el desarrollo de la relación comercial (folio 13 recibo #522 por dar un ejemplo).

**Ahora bien;** con el fin de terminar con la lectura del documento del 13 de marzo del 2017 (fls. 58),

### **Manifiesta el despacho**

*"De una lectura puntual de la referida comunicación de terminación unilateral del contrato, al rompe se advierte que la principal causa que esgrime el demandado para el efecto, es "por incumplimiento en el canon de arrendamiento",*

La anterior afirmación no se comparte teniendo en cuenta que se extrae del documento, que debe ser objeto de estudio de la segunda instancia.

Siguiendo en la lectura del documento:

***"comunicarles por último, que dicho local será sometido a reparaciones y obras que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación del mismo"***

Además, llama mucho la atención que el demandante quisiera recuperar el bien inmueble arrendado a toda costa, obrando de mala fe, pues enuncia todas

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.<sup>9</sup>  
Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

opciones posibles para lograr la restitución del inmueble pero con maniobras que atentan la buena fe y las buenas costumbres; con el fin de no tener en cuenta **EL DESAHUCIO** contemplado en el artículo 520 del Código de Comercio, es así que solo en este documento se configura un **abuso del derecho y la mala fe** en contra **del arrendatario** quien es la parte débil de la presente relación, y que dicha situación no fue valorada por el señor Juez de Primera Instancia.

## Manifiesta el despacho

*"como así se verifica no solo del asunto que allí se refiere, sino del mismo contenido de su primer párrafo, donde ya se precisa que el incumplimiento es por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero y febrero del 2017, frente al cual se manifiestan los demandantes arrendatarios en el sentido de que no es que hayan dejado de pagar cumplidamente el canon en esos meses, incluso el del mes de marzo de esa anualidad, toda vez que el demandado, a través de su secretaria se negó a recibir el valor de esos cánones, por un problema relacionado con el valor proporcional que les correspondía cancelar por el servicio público de la energía eléctrica,"*

### **Me pronuncio frente a esta afirmación:**

Una afirmación que no se comparte teniendo en cuenta que el escrito contiene varias causales de terminación que podrían llevar a pensar que el señor **RAFAEL**, obro con temeridad, mala fe y en contra de las buenas costumbres contra los demandantes y que su fin era recuperar el inmueble a toda costa, pero vulnerando el artículo 520 del Código de Comercio.

**Importante valorar la declaración de La demandante:** *"le dije listo Lenis no hay ningún problema pásame por favor lo que la compañía energética de occidente haya dado y yo con mucho gusto lo asumo 15 días nada, 8 días nada, me le acerqué y la respuesta de ella..."*

Frente al pago de energía se debe recordar que según el contrato se debía pagar por promedio, es así que hasta el día de hoy se desconoce cuál es el promedio o valor real que debía cancelar **ILGALLO RESTAURANTE**, teniendo en cuenta que se realizaron solicitudes de forma escrita y verbal sin encontrar ninguna respuesta positiva, como reza en el folio #48 de 22 de marzo de 2017 donde se puede ver como por tres meses ante la total indiferencia y no respuesta del demandado a las solicitudes del documento que respalda el incremento de la energía para poder tener el sustento del desembolso adicional y que así les pudieran recibir los pagos "completos", los demandantes le envían ese oficio para que les faciliten los recibos y un técnico pueda proceder. Tampoco el demandado respondió ni facilito los recibos ni durante enero, febrero y marzo de 2017 que se los solicitaron ni con el oficio después. Pero repetimos que lo curioso es que el demandado habiendo ya finiquitado el contrato con su oficio entregado pidiendo el local, inmediatamente al mes siguiente volvió a cobrar el valor de energía pactado desde antes y vigente y no los \$200.000 que argumentaba de alza para poder recibirles a los demandantes los pagos completos de los meses en discusión. Se atrevería a pensar este litigante que además de ser este un acto de mala fe, puede existir un cobro de lo no debido y los señores Michelle y Eduardo podrían tener un saldo a favor.

Manifiesta el despacho

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc.<sup>0</sup>  
Abogado  
Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

# Asesorías Legales

*"y en vista del recibo de la referida comunicación de la terminación del contrato de arrendamiento por el no pago de esos cánones, procedieron a consignar, el día 15 de marzo del 2017, el valor de los dos primeros meses en la cuenta de depósitos de arrendamientos del Banco Agrario de Colombia de la ciudad, y al día siguiente, el valor del mes de marzo, consignaciones éstas que a través de correo certificado las puso en conocimiento del demandado Rafael Giraldo, donde le justifican los mismos, en razón a que su asistente no recibió los dineros conexos al contrato, como así se verifica de los folios 46, 47 y 52, y así mismo lo depone la demandada Michelle Illera, en el interrogatorio realizado en la audiencia inicial."*

## **Frente a este punto me pronuncio**

Como se manifestó anteriormente los dineros no fueron entregados por la negativa del señor **RAFAEL GIRALDO**, quien también ordeno a la señora **LENIS MARÍA MUÑOZ POTOSÍ**, abstenerse recibir dineros con el fin de hacer incurrir en mora a los arrendatarios, actuando estos dos últimos con mala fe, abuso del derecho y temeridad; es importante tener en cuenta que las reglas de la experiencia nos dicen que nadie entrega un paz y salvo sin que se esté a paz y salvo, situación que debe valorar la segunda instancia.

Se aclara al despacho, que no fue en vista del recibo de la comunicación de terminación del contrato recibida el 13 de marzo de 2017 que se procede a hacer los depósitos judiciales, se hicieron por que con la comunicación quedaba clara cuál era la verdadera intención de no haber recibido los pagos durante los meses de enero, febrero y marzo de 2017: hacer parecer en mora a los demandantes, escudándose en el aumento del servicio de energía (que nunca pudieron o quisieron sustentar como se les solicito reiterativamente) y asaltaron la buena fe de los demandantes generando una falsa espera de un documento o soporte que nunca llego como ya se expuso, y curiosamente después de ya cancelado el contrato y pedido el local se volvió a cobrar el mismo valor inicial del servicio de energía como también ya se explicó.

Cabe aquí la siguiente anotación ¿Por qué exigían que fuera pagada la cifra completa por todo concepto renta-energía-administración cuando ellos mismos no habían dado algún aviso previo de aumento al respecto de energía? Y más aún, ¿por qué, si esa era la razón de no recibir, el demandado hizo caso omiso a las solicitudes constantes en esos meses de los demandantes que le pedían los recibos o el oficio de la energética para la inspección técnica? (solicitud que incluso se le siguió haciendo después como reza en el folio #48 con fecha marzo 22). Y más extraño aún resulta ¿por qué entonces desde el mes de abril posterior a la entrega del documento donde termina el contrato y pide el local, vuelve el demandado y cobra por el servicio de energía el mismo valor pactado desde el inicio (por el que no estaba recibiendo los pagos) y no los \$200.000 argumentados de aumento? (folio 38 recibo #787, folio 39 recibo #802).

Ante la conclusión del señor juez, consideramos que no puede aceptarse un acto que generó grandes afecciones a personas y a un negocio que venían laborando legal y cumplidamente, habiendo demostrado que la "excusa" inicial o central de la no recepción de los dineros en esos meses como fue el supuesto aumento del valor de consumo de energía pase como algo insulso y de poca valía perdiéndose en discursos, cuando fue esa situación el meollo que escudó una acción baja y no profesional a los comerciantes para hacerlos quedar como morosos, mientras que ellos los demandantes confiaban en la espera de un documento, sustentación o

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoe.<sup>1</sup>*

*Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*

## *Asesorías Legales*

solución que nunca llegó razón por la cual nunca se les ocurrió o imaginaron que debían hacer un depósito judicial, acción que si se tomó en marzo al conocer y comprender la verdadera razón de todo ese tiempo: hacerlos parecer en mora.

Y reiteramos, como además es descarada la manera en que ya logrado el objetivo de terminar el contrato y pedir el local, el demandado olvida el asunto del aumento en el valor de la energía que empezó todo esto y pasa a seguir cobrando el mismo y único valor vigente en el acuerdo y no los \$200.000 que exigía como nuevo valor, esto se puede evidenciar en los folios 38, 39 y recibos #787 y #802.

Cabe anotar que ante esta experiencia y sabiendo los verdaderos alcances, el 8 junio de 2017 cuando de nuevo el demandado se negó a recibir el pago, los demandantes de inmediato procedieron a hacer dicho depósito judicial como reza en el folio 53.

### **PETICION**

Por lo anteriormente expuesto, solicito muy respetuosamente, se revoque en su totalidad la **SENTENCIA N° 066 Quince (15) de julio del dos mil veintiuno (2021)**, proferido por el **JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN CAUCA**, y en su lugar se declare la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Atentamente,

**PAULO CESAR BONILLA PERLAZA**

C.C No 76.329.432 Popayán- Cauca

T.P No 216678 Del Consejo Superior de la Judicatura.

*Paulo Cesar Bonilla Perlaza & Asoc<sup>2</sup>*

*Abogado*

*Calle 3ª. No. 3-40 Oficina 103. Tel: 3176476604*