



**EVA PICALUA
ABOGADA**

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
SALA CIVIL - FAMILIA**

Honorable Magistrada

CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Bucaramanga

REF: PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: MARISOL CABRERA VELASQUEZ
INGRID NATALI SANCHEZ PINTO
ARMANDO HUGO PINTO SANDOVAL
LUZ DARY VELASQUEZ
DEMANDADO: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
RADICADO: 68001310301020200005301
ASUNTO: RECURSO APELACIÓN PARCIAL

EVA SANDRYD PICALUA FORERO identificada con cédula de ciudadanía número 1.098.789.936 de Bucaramanga, Abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional número 353.801 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada judicial de la sociedad comercial **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, con domicilio principal en la Calle 45 No 29-27 de Bucaramanga, con NIT 804.009.532-4, actuando como demandando en el presente proceso, respetuosamente y dentro del término legal, me permito sustentar ante la Honorable Sala, **RECURSO APELACIÓN** de manera parcial, contra Sentencia de fecha 14 de julio de 2022, para ello, procedo argumentarlo en los siguientes términos:

FRENTE A LA SENTENCIA

Oposición frente al numeral primero y segundo de lo resuelto en la sentencia de fecha 14 de julio de 2022

“PRIMERO: DECLARAR civil y contractualmente responsable a la demandada ALIANZA INMOBILIARIA S.A., por el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con MARISOL CABRERA VELÁSQUEZ, por las razones expuestas en la parte motiva”.

“SEGUNDO: CONDENAR a la demandada ALIANZA INMOBILIARIA S.A. a pagar a las demandantes MARISOL CABRERA VELÁSQUEZ e INGRID NATALI SÁNCHEZ PINTO por concepto de lucro cesante consolidado la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000), suma que deberá actualizarse desde marzo de 2020 y hasta la fecha en que se haga efectivo el pago.”

La Responsabilidad Civil Contractual, es entendida como la obligación de reparar el daño causado a una de las partes contratantes y puede surgir como consecuencia del incumplimiento puro y simple del contrato, del cumplimiento moroso o del incumplimiento defectuoso del mismo.

Para el caso en marras, la suscrita depone que no se configura la Responsabilidad Civil Contractual, toda vez que, no se cumple con lo presupuestado jurisprudencialmente, toda vez que la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia SC-11822 del 03 de septiembre de 2015 dispuso

**E-mail: evasandryd@hotmail.com
Cel: 3166751217**



EVA PICALUA ABOGADA

una serie de requisitos sine qua non para que dicha responsabilidad se estructure, los cuales son:

1. La existencia del contrato válidamente celebrado entre las partes:

Existe un contrato de arrendamiento válido y celebrado por la señora Marisol Cabrera Velásquez, con la Alianza Inmobiliaria S.A., firmado el día 18 de febrero de 2014, en el cual tiene como objeto, arrendar el inmueble ubicado en la Carrera 26 # 30 – 67 que hace parte del predio en mayor extensión ubicado en la carrera 26 # 30 - 67/69 con matrícula inmobiliaria No. 300-54998 Barrio Cañaveral del Municipio de Floridablanca.

2. El incumplimiento del contrato a cargo del demandado:

El a quo argumenta que se cumple este hecho presupuestal, toda vez que se configura un **CUMPLIMIENTO IMPERFECTO DEL CONTRATO, esto es que, Alianza Inmobiliaria S.A. no haya realizado las correspondientes reparaciones solicitadas por la arrendataria a lo largo del tiempo, ocasionando el cierre definitivo del establecimiento de comercio, por la Inspección Sanitaria Con Enfoque De Riesgo Para Establecimientos De Preparación De Alimentos de Floridablanca.**

Ahora bien Honorable Magistrada, Frente a lo anterior, sea importante mencionar que dentro de la presente litis, no se ajusta este elemento, toda vez que se realiza una indebida valoración probatoria por parte del A Quo, situación que entro a demostrar con los siguientes argumentos y material probatorio, que son extraídos de la relación comercial que surgió entre el hoy DEMANDANTE y DEMANDADO, del contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

- Entre la señora Marisol Cabrera y Alianza Inmobiliaria S.A., existió un contrato de arrendamiento firmado el día 18 de febrero de 2014, en donde se hace **entrega del inmueble bajo acta de entrega y video de fecha 07 de marzo de 2014**, en donde consta las adecuadas condiciones del inmueble y en el que fue aceptado, recibido y firmado de conformidad por la arrendataria.
- Para el momento de la entrega del bien inmueble, dentro de los compromisos que se pactaron, estaba el del cambio de tanque sanitario y plafón, solicitud que fue enviada de fecha 18 de marzo del 2014, en donde por parte de Alianza Inmobiliaria S.A. solicita el ingreso al inmueble.
- En comunicado de fecha 4 de abril del 2014 por parte de la arrendataria hoy demandante, informa las adecuaciones realizadas al inmueble, en los cuales consistían en hacer un nuevo baño, desmontar la estructura de madera dañada y podría, cambiar la puerta del baño y hacer una nueva puerta del baño y una nueva comitiva para el gas y también solicitando que se informe qué hacer con los escombros que quedaron.
- Posteriormente Alianza Inmobiliaria, dio respuesta a la solicitud realizada por la arrendataria, en donde por medio de comunicado fechado 16 de abril del 2014 se informó a la misma que había sido autorizada a botar los escombros y se le informó que las adecuaciones realizadas, serán adjuntadas al inventario inicial para el momento de la entrega del inmueble, dejando claro Honorable Magistrada que **NUNCA SE HIZO MENCIÓN FRENTE ALGUNA ADECUACIÓN DE MODIFICAR O TRASLADAR COCINA PARA ALGÚN OTRO LUGAR Y MENOS QUE SE HUBIESE AUTORIZADO**, por lo cual no es posible endilgarle a ALIANZA INMOBILIARIA culpa alguna por reformas y/o mejoras no autorizados, así como tampoco de las consecuencias que hayan podido desprenderse de esas mejoras y/o reformas realizadas de manera ARBITRARIA por parte de la hoy demandante.



EVA PICALUA ABOGADA

- Mediante comunicado del 23 de septiembre del 2014 por parte del Departamento de Mantenimiento de Alianza Inmobiliaria S.A., se le solicita a la arrendataria, se comunique con la inmobiliaria, a fin de confirmar si el maestro del propietario **realizó los respectivos arreglos que son tales como fuga de agua de sanitario y plafón de cocina y patio sin función**. Sin embargo, no fue posible comunicación por parte del arrendatario, para verificar dichos arreglos.
- **El 09 mayo de 2018**, mediante manuscrito la arrendataria, manifestó que, de acuerdo con la revisión realizada por parte de INVIMA, los mismos realizaron una serie de exigencias como son “enchapar la cocina” ya que se encuentran en mal estado, por lo cual solicitó la colaboración de la inmobiliaria en el menor tiempo posible.
- Frente al requerimiento realizado por la arrendataria, en comunicación de fecha de fecha 16 de junio de 2018, por parte de ALIANZA INMOBILIRIA S.A, dirigida a la arrendataria, **se le manifiesta que, se ha revisado el video de entrega y en donde se evidencia que el piso de la cocina y la cañería, se entregaron en buen estado y funcionando correctamente, por lo tanto, este reporte es catalogado como una REPARACIÓN LOCATIVA** y que de acuerdo con el contrato de arrendamiento en su **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA**, lo solicitado es una reparación locativa, la cual deben ser asumidas por la señora Marisol Cabrera, en su calidad de arrendataria y tenedora del inmueble.
- De igual forma y en visita efectuada por el supervisor de mantenimiento al establecimiento de comercio, se le pone de presente a la ARRENDATARIA, mediante comunicación de 6 de agosto del 2018 remitido por Alianza Inmobiliaria S.A., en donde se le informa el resultado de dicha visita, en la cual se evidenció **que el piso no está levantado por daños estructurales, el piso está partido en diferentes áreas por el mal uso; con respecto a las cañerías, se evidenció que la arrendataria, de acuerdo con la actividad comercial que desarrolla en el inmueble, no instalo trampas de grasas para proteger las instalaciones del inmueble. Es de recalcar que, cuando los restaurantes no cuentan con el sistema de retener las grasas, con el tiempo las tuberías de desagüe se obstruyen ocasionando problemas sanitarios.**

Situación que el a quo desatendió totalmente, por lo cual es dable inferir que el mismo no le dio valor probatorio real al momento de dictar sentencia, y si por el contrario, pasó por alto las obligaciones que recaen en la arrendataria, conforme al artículo 1985 del Código Civil, aplicable por remisión analógica del canon 02 del Código de Comercio, esto es *MANTENIMIENTO DE LA COSA.REPARACIONES NECESARIAS Y LOCATIVAS* “ *La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario (...)”*, es decir, dicha reparaciones referentes al PISO Y A LAS CAÑERIAS, era única y exclusiva obligación del arrendatario, pues es este quien al parecer debido al descuido, mal uso dichos bienes, pues es importante recalcar nuevamente que el LOCAL FUE RECIBIDO EN ÓPTIMAS CONDICIONES.

- Sin embargo, con el fin de determinar y verificar la responsabilidad, respecto al problema de la cañería, mediante comunicación del 30 agosto del 2019 Alianza Inmobiliaria S.A., le solicitó a la arrendataria, el espacio para enviar los expertos en el tema, en aras de realizar el apique del piso y así ver directamente la cañería, situación que nunca fue atendida por la arrendataria.
- El motivo que considera la suscrita más fuerte y del cual se desprende la presente demanda, es por el cual fue cerrado y/o clausurado el establecimiento de



**EVA PICALUA
ABOGADA**

comercio, el cual atendio no solo a causas estructurales totalmente imputables a la arrendataria, sino **debido al incumplimiento legal por parte de la arrendataria**, tal y como se puede evidenciar en el material probatorio arrimado por la parte demandante denominado **ACTA DE INSPECCIÓN SANITARIA CON ENFOQUE DE RIESGO PARA ESTABLECIMIENTO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS** realizada el 30 de agosto el 2019, en el cual es visible en NUMERAL 3 PERSONAL MANIPULADOR DE ALIMENTOS, el personal del establecimiento de comercio NO CUMPLE con los requisitos de LEY referentes al ESTADO DE SALUD, RECONOCIMIENTO MÉDICO, PRÁCTICAS HIGIENICAS Y EDUCACIÓN Y CAPACITACIÓN, por lo cual el INSPECTOR GIORGY RIOS MORENO, concluyó que las INSTALACIONES NO CUMPLEN CON LAS NORMAS SANITARIAS, no presenta BUENAS PRÁCTICAS DE MANUFACTURA (BPM).

Todo establecimiento de comercio cuyo objeto social sea el expendio de productos alimenticios, debe disponer de su respectivo concepto sanitario.

Respecto al concepto sanitario señala la resolución 2674 de 2013 del ministerio de salud:

“Es el concepto emitido por la autoridad sanitaria una vez realizada la inspección, vigilancia y control al establecimiento donde se fabriquen, procesen, preparen, envasen, almacenen, transporten, distribuyan, comercialicen, importen o exporten alimentos o sus materias primas. Este concepto puede ser favorable o desfavorable, dependiendo de la situación encontrada.”

Igualmente, todos los empleados que manipulen alimentos deben tener su certificado de manipulación de alimentos.

El concepto sanitario comprende aspectos como la seguridad de las instalaciones y el nivel de sanidad o salubridad del establecimiento.

AL NO CONTAR CON ESTE CONCEPTO, EL ESTABLECIMIENTO PUEDE SER OBJETO DE CIERRE, O LAS MERCANCÍAS PUEDEN SER DECOMISADAS, EN CASO DE PRESENTAR RIESGO PARA LOS CONSUMIDORES.

Honorable Magistrada, lo que deja entrever de la inspección realizada por la AUTORIDAD COMPETENTE es que EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO no contaba con los requisitos de Ley para su funcionamiento, razón por la cual el INVIMA decide cerrar el establecimiento, pues no se estaba si quiera garantizando la HIGIENE de los alimentos distribuidos por este lugar, situación que pasa por alto el juez de primera instancia y que nada menciono en la sentencia.

Por otro lado, es menester mencionar que es OBLIGACIÓN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE de la ARRENDATARIA contar requerimientos de Ley para el funcionamiento del establecimiento, en este caso el de restaurante, preparación de alimentos, tal y como lo establece el artículo 516 del Código de Comercio numeral 7. **Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.**

De todo lo anterior podemos CONCLUIR que, no es el RESORTE de ALIANZA INMOBILIARIA S.A. cualquier tipo de INCUMPLIMIENTO



**EVA PICALUA
ABOGADA**

LEGAL por parte del establecimiento de comercio, puesto que de los permisos y /o documentos exigidos por las autoridades sanitarias debe OCUPARSE Y TRAMITARSE directamente por el o los dueños del establecimiento. Para el A QUO dicho INCUMPLIMIENTO LEGAL no resulta al parecer ser suficiente para ENDILGARLE toda la culpa a LA ARRENDATARIA. Por lo cual, la suscrita se pregunta ¿Cómo puede ser civilmente responsable ALIANZA INMOBILIARIA S.A, por no realizar arreglos meramente LOCATIVOS es decir que son OBLIGACION DEL ARRENDATARIO y que al parecer por la desatención de estos cerraron el establecimiento de comercio, aun cuando existe un AGRAVANTE mayor referente A NO CONTAR con los permisos sanitarios?

Finalmente, brilla por su ausencia la debida valoración probatoria realizada por el A QUO pues su sentencia depreca una RESPONSABILIDAD que en la REALIDAD FÁCTIA Y JURÍDICA no existe, tal y como se expuso en lo precitado anteriormente.

FRENTE AL INTERROGATORIO DE LA PARTE DEMANDA- ALIANZA INMOBILIARIA

De acuerdo con el interrogatorio vertido por el Representante Legal de Alianza Inmobiliaria S.A. el señor JOSÉ FERNANDO PAILLIE HANSEN, en el cual se evidenció que la inmobiliaria, no fue negligente en acatar las solicitudes presentadas por la arrendataria, contrario sensu a través de varias comunicaciones la INMOBILIARIA trató de concretar una cita para verificar los daños mencionados, pero en vista de la no disposición por parte de la arrendataria, fue imposible acceder al inmueble.

Es importante mencionar Honorable Magistrada, que Alianza Inmobiliaria S.A, siempre ha estado presto a mediar y solucionar las inconformidades manifestadas por la arrendataria, por ello se resalta el comunicado de fecha 08 de octubre de 2019, dirigido a la Abogada SONIA E. LIZARAZO DE MORALES, apoderada judicial de los demandantes, en donde se le menciona la conversación del 14 de agosto de 2018, en la cual **el Coordinador del Departamento de Mantenimiento de Alianza Inmobiliaria S.A., ofreció como alternativa de verificación, romper la caja de Inspección para que la arrendataria pudiera constatar que el daño en el piso de la cocina, no era producto del colapso de la cañería, sino era debido a las baldosas que habían sido quebradas por un tratamiento inadecuado del piso y vertimientos de aguas residuales en el mortero del piso, al cual le habían removido las baldosas.** Pese a lo anterior, **la arrendataria decidió no continuar con la verificación propuesta, aduciendo que no le resultaba conveniente por el horario propuesto, pese a que le fue informado que las obras podrían adelantarse en horas de la madrugada, para no afectar los horarios de atención al público.**

En cuanto, a la reparación del techo, fue imposible atender dicha solicitud, debido a que la arrendataria no permitió el ingreso, de los contratistas de Alianza Inmobiliaria S.A. al inmueble para proceder de conformidad, pese a las distintas conversaciones sostenidas a través de Chat (WhatsApp), en donde se le solicitó, indicar el día y la hora para atender la intervención anteriormente mencionada, pero a la fecha no hubo respuesta por parte de la arrendataria.

De lo anterior, se puede inferir que ALIANZA INMOBILIARIA S.A. no solo cumplió a cabalidad con todas y cada de una de las obligaciones propias del arrendador, sino



EVA PICALUA ABOGADA

que también propicio los espacios y posibles soluciones frente a las inconformidades de la arrendataria, pero a pesar de esa buena disposición las mismas nunca se concretaron debido a la DESATENCIÓN y OBSTACULIZACIÓN por parte de la arrendataria.

Dicho lo anterior Honorable Magistrada, considera la suscrita que nuevamente el a quo no realizó una valoración probatoria adecuada, pues pretermite el interrogatorio vertido, que no solo este revestido de veracidad, sino que atiende los hechos fácticos presentados, pues a lo largo del proceso quedó evidenciado que la arrendataria no prestó el espacio ni el tiempo para realizar las correspondientes investigaciones y/o arreglos a los que hubiere habido lugar.

DAÑOS NO ATRIBUIBLES A ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

Para el caso que nos ocupa, sea importante poner de presente a la Honorable Sala, que los daños que fueron objeto de la litis, nunca fueron atribuibles a Alianza Inmobiliaria S.A, por las siguientes razones:

1. Como se evidenció en el video y acta de entrega del bien inmueble a la ARRENDATARIA, la cocina para el funcionamiento del establecimiento de comercio, NUNCA fue autorizado que esta se instalara en lugar distinto al primigenio del inmueble, es decir la ARRENDATARIA no solo REALIZÓ MODIFICACIONES sin autorización de la inmobiliaria, sino también DESATENDIO el orden estructural del inmueble.

En el acta de entrega, la cocina estaba instalada y fue entregada a la ARRENDATARIA en un sitio diferente, al que estaba instalado la cocina después de restituido el inmueble, es decir los ARRENDATARIOS realizaron REFORMAS, que nunca fueron autorizadas por el ARRENDADOR y aunado a ello, la ARRENDATARIA nunca informó que la trasladaría al lugar denominado "PATIO DEL INMUEBLE", es decir el JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO no tuvo en cuenta la Clausula Décimo Tercera, dentro del Contrato De Arrendamiento la cual me permito citar:

“DÉCIMO TERCERA – MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejores ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado expresamente por escrito por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejores y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejores y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ellos sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejores quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO”.

2. Se pone en conocimiento a la Honorable Magistrada que, durante todo el debate probatorio, la parte demandante, aduce que la cocina está ubicada en el "patio" del inmueble, cuando la realidad es otra totalmente diferente a lo mencionado por la parte activa del proceso, prueba de ello, se puede corroborar con el testimonio del señor ALVARO DANIEL CUCAITA, cuando al ser indagado por la apoderada de la parte demandante, el testigo manifiesta la existencia de la cocina, en otro lugar diferente, en la que fue entregada en el inventario inicial por parte de la Alianza Inmobiliaria S.A.

APODERADA ¿Pudo observar usted si en dicho local, hubo otro lugar
DEMANDANTE: donde había ubicado una cocina?"



EVA PICALUA ABOGADA

ALVARO
CUCAITA:

(...) **Había una pequeña, pero lo teníamos como bodega**, eso era muy pequeñito al lado de un baño, lo manejábamos como una bodega pequeña, eso era muy pequeño.

3. De ese mismo modo, se manifiesta a la Sala que, en el momento de la entrega del inmueble, las arrendatarias tenían conocimiento del espacio destinado como cocina en el inmueble y que el material de techo es de cemento y no de “plástico” o “marquesina”, así como lo referencia el testigo ALVARO DANIEL CUCAITA, ya que el techo del patio era de este material.

Ahora bien, es de anotar a la Honorable Magistrada que, los daños ocasionados en el inmueble como lo es “El piso de la cocina” no fue ocasionado por el deterioro normal del inmueble, así como lo contempla la cláusula Décimo Segunda del contrato de arrendamiento firmado por las partes:

REPARACIONES NECESARIAS. *Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo DEL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría parecer.*

Es importante precisar a su Señoría, el JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA no tuvo en cuenta la ENORME diferencia que existe entre las REPARACIONES NECESARIAS, REPARACIONES LOCATIVAS, MEJORAS Y/O REFORMAS, las cuales claramente están establecidas en las Cláusulas Décimo Primera, Segunda y Tercera, del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes, para tomar como punto de partida y a partir de ahí realizar una valoración a los hechos y situaciones fácticas y jurídicas, en conjunto con una adecuada valoración probatoria, pues al parecer para el A Quo, estamos frente a unas presuntas Reparaciones Necesarias, las cuales claramente a la luz contractual, documental y probatoria que reposa dentro del expediente, las mismas ATIENDEN MERAMENTE a Reparaciones Locativas y no como erróneamente lo interpreta el juez de primera instancia, lo anterior encuentra asidero en :

El numeral 1.4, del numeral 1, del Artículo 7 de la Resolución 2674 de 2013, por la cual se reglamenta el artículo 126 del Decreto Ley 019 de 2012 y se dictan otras disposiciones, contempla lo siguiente:

Artículo 7. *Condiciones específicas de las áreas de elaboración. Las áreas de elaboración de los productos objeto de la presente resolución deben cumplir con los siguientes requisitos de diseño y construcción:*

1. PISOS Y DRENAJES

(...)



EVA PICALUA ABOGADA

1.4. El sistema de tuberías y drenajes para la conducción y recolección de las aguas residuales, debe tener la capacidad y la pendiente requeridas para permitir una salida rápida y efectiva de los volúmenes máximos generados por el establecimiento. Los drenajes de piso deben tener la debida protección con rejillas y si se requieren trampas adecuadas para grasas y/o sólidos, deben estar diseñadas de forma que permitan su limpieza.

El deterioro que se ocasionó en los pisos y en la cañería, fue ocasionado por el uso inadecuado del piso y de vertimientos de aguas residuales en el mortero del piso, por parte de la arrendataria y sus dependientes, toda vez que, el patio del inmueble no está destinado para ser utilizado como una “cocina” y aún más con el alto flujo de operaciones que se realiza en un restaurante.

Aunado a ello, es de resaltar lo mencionado en el objeto de la Resolución 2674 de 2013, es la siguiente:

***Artículo 1. Objeto.** La presente resolución tiene por objeto establecer los requisitos sanitarios que deben cumplir las personas naturales y/lo jurídicas que ejercen actividades de fabricación, procesamiento, preparación, envase, almacenamiento, transporte, distribución y comercialización de alimentos y materias primas de alimentos y los requisitos para la notificación, permiso o registro sanitario de los alimentos, según el riesgo en salud pública, con el fin de proteger la vida y la salud de las personas. (negrilla y subrayado fuera del texto)*

Es decir y si nos ceñimos a lo contemplado en el objeto de la Resolución 2674 de 2013, es de anotar que las personas ya sea natural o jurídicas, que realicen las actividades anteriormente mencionadas, deben cumplir los requisitos allí establecidos, en otras palabras, la señora Marisol, en calidad de Representante Legal del Establecimiento de Comercio, debió asumir y acatar las disposiciones allí establecidas por la Ley, es decir, realizar las adecuaciones y reformas pertinentes en el inmueble, para el funcionamiento y cumplimiento de las normas sanitarias.

También es de anotar que, en el testimonio del señor CUCAITA, menciona que empezó a trabajar en dicho establecimiento de comercio desde que empezó a funcionar en el mes de abril del 2014, es decir, ni él, ni tampoco ninguno de los trabajadores, tuvo conocimiento del estado en que se entregó el inmueble, sino hasta el momento en que empezó a funcionar el establecimiento de comercio, es decir dos (2) meses después, a la entrega realizada por Alianza Inmobiliaria S.A, así las cosas, se hace alusión a la “cocina” por el simple hecho a las adecuaciones realizadas por la arrendataria en la zona del patio, las cuales NUNCA, fueron autorizadas por el ARRENDADOR.

Es pertinente mencionar y realizar un análisis, a lo mencionado en el interrogatorio, al Representante Legal de alianza Inmobiliaria S.A el señor JOSÉ FERNANDO PAILLIE HANSSEN, ya que en su interrogatorio afirma lo siguiente:

“(...) quiero hacer aquí una aclaración, siempre se ha hablado del techo, de las tejas y de las malas calidades presuntas de estos, y quiero hacer la aclaración aquí que ese techo y esas tejas, realmente es del patio, no es donde está ubicada la cocina inicial o donde está la cocina como tal del inmueble, la cocina tiene otras condiciones y es este patio donde se encuentran estas tejas y unos pisos, pues que claramente no son los adecuados para la operación de un restaurante, entonces vemos y se evidencian en los inventarios y videos que existen”.



EVA PICALUA ABOGADA

Las arrendatarias manifiestan que la cocina era muy pequeña para la operación que realizaba como restaurante, motivo por el cual deciden desplazar la cocina a la zona del patio, al realizar dicho desplazamiento, se empezó a desarrollar una serie de daños, como lo son el piso, las cañerías y el techo de plástico, puesto que no era el espacio idóneo para esta operación y más aún si las arrendatarias no realizan las adecuaciones pertinentes para las condiciones de un restaurante y así, evitar que con el tiempo las tuberías de desagüe se obstruyen ocasionando problemas sanitarios y posteriormente los daños en el piso.

Dejando así Honorable Magistrada, los daños o desgastes que en el transcurso de la audiencia se mencionan, son netamente culpa de la arrendataria, puesto que ocasionó el desgaste tanto de los pisos, cañerías y techos del patio del inmueble sin tener ninguna precaución y que posteriormente, los alega como reparaciones necesarias, cuando en la realidad son reparaciones locativas, que quedan a cargo de la arrendataria, así como lo contempla la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento:

DÉCIMO PRIMERA – REPARACIONES LOCATIVAS. *Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.*

Es importante su señoría, remitirnos a lo contemplado el Artículo 1985 del C.C, en donde estima la obligación del arrendador de mantener la cosa arrendada en buen estado de servir, en el periodo de duración del contrato, a excepción de las MEJORAS LOCATIVAS que serán obligación del arrendatario.

La parte demandante allega como prueba un Dictamen Pericial, realizado por el Arquitecto ÁLVARO ARCHILA MORENO de fecha 21 de noviembre de 2019, sobre el inmueble Carrera 26 No 30-67, Barrio Cañaveral, Municipio de Floridablanca, se observa que el objeto del dictamen es:

“El objeto del avalúo es hallar el valor de los daños o imperfectos de las construcciones, generada por especificaciones técnicas y sistema de la construcción, a la fecha de las visita Noviembre 21 de 2019”.

Si bien es cierto, a través del Dictamen Pericial se puede observar las condiciones en que se encontraba el inmueble para ese momento, tomando en cuenta que la técnica utilizada por el perito fue netamente la de observación personal, sin que tuviera en cuenta aspectos relevantes como lo son, el estado en que se entregó el inmueble, ni mucho menos, el desplazamiento que se le realizó a la cocina, haciendo que emita dichas consideraciones.

Aunado a ello, si se observa minuciosamente el Dictamen Pericial, el perito no cumplió con el OBJETIVO del informe pericial, esto es, **HALLAR EL VALOR** de los daños o imperfectos de las construcciones, puesto que, en ninguna parte del documento, siquiera se cuantificó, ni se mencionó un valor tentativo de los daños o imperfectos de las construcciones, sino únicamente hace mención del estado en que se encuentra el inmueble al momento de realizar el Dictamen Pericial.

3. La culpa del demandado:

El a quo argumenta que se configura la culpa, en razón a que el deterioro presentado en el inmueble se debe a la mala construcción de este y que Alianza Inmobiliaria



EVA PICALUA ABOGADA

S.A., se negó a efectuar las reparaciones necesarias y en ocasión a ello, se da el cierre del establecimiento del comercio, por la Inspección Sanitaria de Floridablanca.

En materia contractual, la culpa se presume y se desvirtúa a través de la prueba; sin embargo, nuevamente se menciona a la Honorable Sala, lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento pactado entre las partes:

DÉCIMO PRIMERA – REPARACIONES LOCATIVAS. *Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.*

DÉCIMO SEGUNDA – REPARACIONES NECESARIAS. *Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá avisar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo DEL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría parecer.*

DÉCIMO TERCERA – MEJORAS Y REFORMAS. *EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejores ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado expresamente por escrito por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejores y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejores y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ellos sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejores quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO.*

Para el caso concreto y como se motivó anteriormente, en ningún momento Alianza Inmobiliaria S.A., se ha negado a acceder a los arreglos que hayan lugar y que sean imputables al arrendador, según como lo menciona la Cláusula Decimo Primera, puesto que en reiteradas ocasiones siempre se sostuvo la disposición a dar una respuesta de fondo, clara, precisa y acorde a lo solicitado, caso contrario ocurrió con la parte demandante, puesto que nunca tuvo la disposición para efectuar las verificaciones que propuso Alianza Inmobiliaria S.A., adicional a ello, se reitera a la Honorable Sala que, se debe tener de presente, que si bien es cierto que se estaban ocasionando una serie de daños en el inmueble, **no era por el desgaste natural del inmueble**, sino debido a que la arrendataria, efectuó una reforma en el inmueble sin previa autorización por parte de su arrendador, en el cual consistió desplazar la cocina a la zona del patio, sin las adecuaciones necesarias para utilización de una cocina y más aún para una cocina de restaurante, reforma del cual se desprende una serie de daños manifestados por la arrendataria y a lo cual aducimos que son meramente REPARACIONES LOCATIVAS, ya que los deterioros hoy aquí



EVA PICALUA ABOGADA

manifestado, se produjo exclusivamente por culpa de la arrendataria y no de la mala construcción del inmueble, así como hace alusión el a quo y que en ocasión a ello, posteriormente se da el cierre del establecimiento de comercio por culpa exclusiva de la arrendataria. No previo igualmente el ARRENDATARIO, las obligaciones sanitarias que debía cumplir para el funcionamiento del establecimiento de comercio, pues es claro que el cierre del establecimiento de comercio dependió en gran parte de la visita efectuada por la Inspección Sanitaria con enfoque de riesgo para establecimientos de preparación de alimentos, de Floridablanca, la misma en el acta de visita hace referencia a aspectos tales como *“El establecimiento No puede realizar labores de preparación y venta de alimentos, hasta que se realicen las adecuaciones y reparaciones en los techos y pisos”*.

4. El daño 5. Y el nexa causal.

Finalmente, y como se argumentó anteriormente, me permito proceder a desvirtuar en su totalidad el nexa causal planteado por el a quo, toda vez que, el cierre del establecimiento de comercio, no fue ocasionado por la negligencia del arrendador, sino por culpa exclusiva de la arrendataria que propinó, a que el inmueble llegara a un estado de deterioro, veamos porque:

1. De acuerdo con la visita efectuada por parte de la Inspección Sanitaria con enfoque de riesgo para establecimientos de preparación de alimentos, de Floridablanca, la misma en el acta de visita hace referencia a aspectos tales como *“El establecimiento No puede realizar labores de preparación y venta de alimentos, hasta que se realicen las adecuaciones y reparaciones en los techos y pisos”*, situaciones que son obligaciones del arrendatario, debido a que es este el dueño del establecimiento de comercio, que funcionaba en el inmueble, y que en nada tienen que ver con las situaciones derivadas de la relación contractual, son situaciones que eran del conocimiento del ARRENDATARIO, y que este sabía que al no cumplirlas se vendría el cierre de su establecimiento de comercio.
2. Ahora bien, situación que resulta ser muy determinante para el caso que nos ocupa, es que la INSPECCION SANITARIA, no solo determinó que el establecimiento de comercio no podía realizar la labores de preparación y venta hasta tanta no se realizaran las adecuaciones, sino que también porque NO CONTABA CON PERMISO PARA LA MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS, por lo cual no es dable pretender un LUCRO CESANTE frente al establecimiento de comercio, cuando ni si quiera la ARRENDANTARIA y el ESTABLECIMIENTO contaban con los permisos requeridos por LEY para su funcionamiento, lo que deja entrever esto, es la desatención de la ARRENDATARIA
3. Ahora bien en lo que menciona el acta de visita de la Inspección Sanitaria con enfoque de riesgo para establecimientos de preparación de alimentos de Floridablanca, en cuanto a la situación que presento el bien inmueble, como se ha explicado a lo largo de la sustentación de recurso es claro su señoría que no FUE culpa del ARRENDADOR, pues se evidencia que existen reformas en las cuales no se realizaron con el cuidado y prevención del ARRENDATARIO, y menos que fueran autorizadas por el ARRENDADOR, como lo establece el contrato de ARRENDAMIENTO, en su cláusula decima tercera. De igual manera su señoría, es claro que estábamos frente a reparaciones locativas, que como se ha demostrado y probado fueron ocasionadas por el ARRENDATARIO, en su actividad comercial, y que nada tienen que ver como lo manifestó el juez de primera instancia, queriendo



EVA PICALUA ABOGADA

endilgar responsabilidad al ARRENDADOR, pues con el debido respeto encontramos que no existió una adecuada valoración probatoria.

Es por lo anterior que, no encuentra la suscrita, motivación para que el A Quo determine un LUCRO CESANTE, a sabiendas de que la arrendataria debió subsanar las observaciones dadas por la autoridad competente, esto es, la Inspección Sanitaria con Enfoque de Riesgo para Establecimientos de Preparación de Alimentos de Floridablanca.

PETICIÓN

De acuerdo con todas las razones esgrimidas en precedencia, solicito al Honorable Magistrado, revoque la sentencia en sus numerales primera y segunda, proferida el día 14 de julio de 2022 y genere sentencia ABSOLUTORIA a favor de ALIANZA INMOBILIARIA S.A., por las razones anteriormente expuestas.

PRUEBAS

1. Comunicación de fecha 07 de septiembre de 2019, donde consta la trazabilidad de las comunicaciones realizadas por Alianza Inmobiliaria S.A.
2. Comunicación de fecha 08 de octubre de 2019, dirigida a la Abogada Sonia E. Lizarazo de Morales.
3. Los aportados en el debate probatorio.

NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación, podrán ser allegadas a la dirección electrónica evasandryd@hotmail.com o al correo electrónico pierre.abogadosyconsultores@hotmail.com.

Atentamente,

EVA SANDRYD PICALUA FORERO

T.P. N° 353.801 del C.S.J.

C.C. N° 1.098.789.936 de Bucaramanga.

Bucaramanga, 07 de Septiembre del 2019

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Floridablanca

Referencia: Respuesta solicitudes fechadas el 02 y 05 de Septiembre 2019 contrato de arrendamiento Inmueble CRA 26 # 30-67 Cañaveral, del Municipio de Floridablanca.

Cordial Saludo,

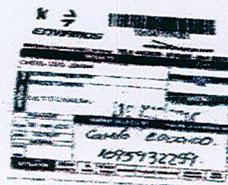
Para **alianza inmobiliaria s.a.**, es de gran importancia escuchar, recibir y resolver los reclamos presentados por nuestros clientes, para mejorar continuamente nuestro servicio.

En respuesta a su solicitud, nos permitimos relacionar copia de las comunicaciones presentadas por la señora Marisol Cabrera Velásquez y las comunicaciones remitidas por **alianza inmobiliaria s.a.**, con la finalidad de aclarar cada una de sus inquietudes no sin antes manifestarle que el Departamento de Mantenimiento de **alianza inmobiliaria s.a.** ha realizado todas las acciones pertinentes para atender cada una de sus solicitudes.

En todo desarrollo de contrato, se presentan novedades las cuales se van corrigiendo a medida que se van manifestando, **alianza inmobiliaria s.a.** en ningún momento ha desatendido sus solicitudes y siempre estamos dispuestos a solucionarlas; por lo tanto se ha cumplido con las obligaciones del contrato de arrendamiento y hemos efectuado las reparaciones necesarias, siempre que se cuente con la disposición de tiempo, habilitación de espacios para tal fin, y éstas no sean atribuibles al arrendatario y/o catalogados como reparaciones locativas.

- Comunicación de fecha 18 de Marzo del 2014, Remitente: **alianza inmobiliaria s.a.**, Solicitud de ingreso con la finalidad de realizar el cambio del plafón del baño y arreglo del tanque sanitario que quedaron pendientes en el momento de la entrega:

Bucaramanga, 18 de marzo de 2014



Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Ciudad

Cordial Saludo

Como administradores del inmueble ubicado en la CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL, el cual usted tanto es arrendando desde Marzo del 2014, informo que en varias oportunidades hemos tratado de comunicarnos para ir a realizar los arreglos que quedaban pendientes en el momento de la entrega, pero no ha sido posible.

Agradecemos se contacte con nosotros al departamento de mantenimiento al 6430111 Ext 4 o al celular 3176576000, para agendar visita.

Cordialmente,


SINDY JOHANNA CADENA BARRIOSA
JEFE D/PTO MANTENIMIENTO
Cód. 9608
Johanna Ramirez Quintero
Auxiliar de Mantenimiento

- Comunicación de fecha 04 de Abril del 2014, Remitente: **MARISOL CABRERA VELASQUEZ**, Información de adecuaciones del local por parte del arrendatario.

SEÑORES

ALIANZA INMOBILIARIA

Ciudad, Bucaramanga 04 de abril de 2014

ASUNTO: ADECUACIONES DEL LOCAL

Handwritten notes and stamps:
13/04/14
MARISOL
NO SE PUEDE ENTREGAR
EL LOCAL
14:00

La presente es para informar que se hicieron las adecuaciones en el local ubicado en la carrera 25# 30-67 de cañaveral.

Las cuales eran hacer un nuevo baño, desmontar la estructura de madera dañada y podrida que se encontraba en el mesón, cambiar la puerta del baño y hacer otra puerta nueva para el nuevo baño y hacer una nueva comitiva para el gas.

De todos estos que se hizo quedaron los tubos galvanizados del gas y las 2 puertas de madera en pésimas condiciones necesito de manera muy urgente que se me informe que hago con ellos. Si ustedes los recogen o los bota a la basura.

Espero pronta respuesta

ATT

MARISOL CABRERA VELASQUEZ

C.C. 1094780322

- Comunicación de fecha 16 de Abril del 2014, Remitente: **alianza inmobiliaria s.a.**, Respuesta al comunicado del 4 de abril del 2014. Autorización para botar escombros y aclaración de las adecuaciones realizadas por el arrendatario.

Bucaramanga, 16 de Abril de 2014

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CBA 25 # 30-67 CAÑAVERAL,
BUCHARMANGA

RUT. Inmueble CBA 25 # 30-67 CAÑAVERAL

Cordial Saludo

Dando respuesta a su comunicación del 4 de abril de 2014, nos permitimos informarle que hemos autorizado al señor MARISOL CABRERA VELASQUEZ.

Así mismo, le informamos que las adecuaciones realizadas serán ajustadas en el momento en el que al momento de la entrega del inmueble sean entregadas en buenas condiciones y funcionamiento.

Cordialmente,


alianza inmobiliaria s. a.
ELSA MARGARITA PRADA DÍAZ
Jefe Departamento de Arrendos
Céd. 9918023

Handwritten signature:
Elsa Prada
C.C. 317221890

- Comunicación de fecha 23 de Septiembre del 2014, Remitente: **alianza inmobiliaria s.a.**, Solicitud de verificación de arreglos realizados por el propietario (Sifones de la cocina y patio tapados, fuga de agua en el sanitario y plafón de la cocina y del patio).

Bucaramanga, 23 de septiembre del 2014

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Ciudad

Cordial Saludo

Con el fin de dar término a un reporte de mantenimiento de fecha Marzo 26 de 2014, donde usted nos reportaba sifones de la cocina y patio tapados, fuga de agua en sanitario y plafón cocina y patio sin función, agradecemos se comunique con nosotros para confirmar si ya maestro del propietario realizó los respectivos arreglos, ya que hemos tratado de comunicarnos telefónicamente a los números registrados en nuestro sistema y no ha sido posible lograr dicha comunicación.

Agradecemos por favor comunicarse con el departamento de mantenimiento al 6430111 ext 4, o al celular 3176576000, o al correo smantenimiento@alianzaenlinea.com, de no recibir su comunicación en los dos (2) días siguientes después de recibido este oficio se dará por realizado el arreglo.

Cordialmente


SINDY JOHANNA READENA BARBOSA
JEFE DPTO MANTENIMIENTO
Cód. 9918
Johana Ramirez Quiroga
Auxiliar de Mantenimiento

ESTADO	RECIBIDO
FECHA	26 SEP 2014
HORA	10:30 AM
ASISTENTE	SE PENA
CLIENTE	MARISOL CABRERA VELASQUEZ
DIRECCION	CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
TEL	6430111
CEL	3176576000
EMAIL	smantenimiento@alianzaenlinea.com
OTROS	

- Comunicación de fecha 19 de Agosto del 2016, Remitente: **alianza inmobiliaria s.a.**, Respuesta y solicitud de confirmación de arreglos realizados.

Bucaramanga, 19 de Agosto de 2016

Bajo Firma
19 Agosto 4pm 2016

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Floridablanca.

Asunto: RESPUESTA SOLICITUD INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL

Cordial Saludo

Con el fin de dar término a un reporte de mantenimiento realizado por usted, nos permitimos comentarle lo siguiente:

Como es ya de su conocimiento el maestro del propietario realizó en el inmueble el arreglo del siguiente daño reportado por usted:

-Góteras en el local

Se habló telefónicamente con el propietario confirmo los arreglos, por favor confirmar por este mismo medio si ya todo quedo solucionado.

Agradecemos su atención a la presente

Cordialmente,


alianza inmobiliaria s.a
LIDIA MAGALY ALZA PARADA
JEFE DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO
Cód. 9918
Judithe Nieto Burgos
Auxiliar de Mantenimiento

- Comunicación de fecha 09 de Mayo del 2018, Remitente: **MARISOL CABRERA VELASQUEZ**, solicitud de adecuaciones del piso de la cocina.

Domingo 9 de mayo 2018

Yo la calidad de construcción presento
defectos varios en el inmueble ubicado en
la carrera 26 # 30-62 Cañaveral según el
Informe de el Técnico de establecimiento
no puedo levantar el piso y arreglar
la cocina ya que se encuentra en estado
degradado muy malo el piso de la
cocina se levanta y los otros son
muy quebrados necesito la colocación de
los pisos ya como propietarios del local
y me he visto perjudicada de muy mal tipo
ya que el estado es muy mal estado
Quiero que se arregle lo más pronto posible
para que no me vea perjudicada por los malos
trabajos

Marisol Cabrera Velasquez



- Comunicación de fecha 06 de Agosto del 2018, Remitente: **alianza inmobiliaria s.a.**, Evidencia de visita realizada por el supervisor de mantenimiento con la finalidad de verificar el daño de los pisos. La visita se realizó el 06 de agosto del 2018, por disposición del arrendatario. En la visita se pudo evidenciar que el piso no está levantado por daños estructurales. El piso esta partido en diferentes áreas por mal uso. Con respecto a las cañerías se evidenció que el arrendatario no instaló trampas de grasa para proteger las instalaciones sanitarias del inmueble. Cuando los restaurantes no cuentan con este sistema para retener las grasas, con el tiempo, las tuberías de desagüe se obstruyen, ocasionando problemas sanitarios.





- Comunicación de fecha 16 de Junio del 2018, Remitente: **alianza inmobiliaria s.a.**, Piso de la cocina y la cañería se entregaron en buen estado y funcionando correctamente, por lo tanto, el reporte es catalogado como reparaciones locativas y deben ser asumidas por el arrendatario.

Bucaramanga, 16 de Junio del 2018

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Floridablanca

ASUNTO: DAÑOS REPORTADOS

Cordial Saludo,

Dando respuesta a su solicitud, en donde nos informaba acerca de daños presentados en el inmueble que usted actualmente ocupa en arriendo, ubicado en CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL, y los cuales relacionamos a continuación:

- Piso de la cocina en mal estado.

Le informamos que se ha revisado el video de entrega y se evidencia que el Piso de la cocina y la cañería se entregaron en buen estado y funcionando correctamente, por lo tanto, este reporte es catalogado como reparaciones locativas y los cuales deben ser asumidos por usted en calidad de arrendatario y tenedora del inmueble.

Estamos a su disposición para cualquier información adicional en nuestro PBX 6430111 Extensión 138 o al celular 318 6259589 con nuestros auxiliares Mauricio y Jaimes Rueda.

Cordialmente,

marisol cabrera


alianza inmobiliaria s.a.
LIDIA MAGALY ALZA PARADA
JEFE DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO
Cel 318

- Comunicación de fecha 30 de Agosto del 2019, Remitente: alianza inmobiliaria s.a., Solicitud de ingreso para ejecutar arreglo de gotera en el área de la cocina reportados en agosto del 2019 y ratificación de solicitud de ingreso para que permita realizar el apique que se acordó desde el 2018, con la finalidad de evidenciar si el daño de la cañería es por mal uso o es un problema propio del inmueble, lo anterior con la finalidad de determinar la responsabilidad de los arreglos y adecuaciones.

Bucaramanga, 30 de Agosto de 2019

Señora: MARISOL CARRERA VELASQUEZ CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL Floridablanca

Asunto: Solicitud de ingreso para ejecutar arreglos CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL

Cordial saludo,

Con el fin de dar solución al daño reportado por usted, el cual nos manifiesta que el inmueble referido en el asunto y del cual usted es arrendataria, debido a la última lluvia presento desprendimiento de algunas tejas en el area del patio, para evitar cualquier contingencia futura, agradeceremos nos indique a la mayor brevedad, el día y la hora en la que pueda permitir el ingreso al maestro a realizar los arreglos.

Es importante aclarar que tanto alianza inmobiliaria s.a como el propietario han tenido la intención de dar solución al daño reportado. Ante la falta de solución de su parte y al no permitir que el maestro ingrese al inmueble, aclaramos que cualquier daño adicional o perjuicio será bajo su responsabilidad.

Para finalizar deseamos informar que aun continuamos a la espera del día y la hora en la que se puede realizar el apique en el piso para determinar la responsabilidad referente al problema de cañería que reporto en el año 2018 dado que en varias ocasiones nos hemos comunicado con usted para solicitar la habilitación de los espacios, pero a la fecha no hemos respuesta de su parte.

Nuestra empresa tiene el interés de prestarle el mejor servicio y evitarle cualquier contingencia relacionada con el contrato de arrendamiento.

Ante cualquier inquietud y para programar la cita podrá comunicarse a nuestro PBX: 6566111 Ext. 138 y 139, con nuestra auxiliar Johanna Orozco.

Maestros: Jhanza A. Torres Velásquez, alianza inmobiliaria s.a. MAURICIO JAIMES RUEDA Coordinador del Dpto. De mantenimiento Ciudad: Bucaramanga



Bucaramanga ☎ 6430111 ☎ Calle 45 # 29-27 Cabecera ▲ Cañaveral ☎ 6430111 ☎ Calle 31# 26-36 Cañaveral Piedecuesta ☎ 6566111 ☎ Carrera 8 # 7-02 Quintas de Guatiguará Local 1 ▲ Barrancabermeja ☎ 6010547-311 2281811 ☎ Calle 50 # 18-86 Barrio Colom B Bogotá ☎ 7470404 ☎ Calle 78 # 12-51 Barrio El Nogal

Nuestra empresa tiene el interés de prestarle el mejor servicio y evitarle cualquier contingencia relacionada con el contrato de arrendamiento. Cualquier inquietud al respecto le ampliaremos la información en el momento que lo estime oportuno.

Cordialmente,

alianza inmobiliaria s.a. MAURICIO JAIMES RUEDA Coordinador del Dpto. De Mantenimiento Cod. 9918

Bucaramanga, 18 de marzo de 2014

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Ciudad

Cordial Saludo

Como administradores del inmueble ubicado en la CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL el cual usted tomo en arriendo desde Marzo del 2014, informo que en varias oportunidades hemos tratado de comunicarnos para ir a realizar los arreglos que quedaron pendientes en el momento de la entrega, pero no ha sido posible.

Agradecemos se comuniquen con nosotros al departamento de mantenimiento al 6430111 Ext 4 o al celular 3176576000, para agendar visita.

Cordialmente,


Alianza
Inmobiliaria S.A.
NIT. 804.009.571-4

SINDY JOHANNA CADENA BARBOSA
JEFE DPTO MANTENIMIENTO
Cód. 9918
Johanna Ramirez Quiroga
Auxiliar de Mantenimiento

K 7
ENVIAMOS
1010471774301
www.envia.com
MINISTERIO DE COMUNICACIONES L.C. No. 002488 TELS: 6523635 - 6702680 - Med: 5828197

PRODUCTO		ZONA	
CARTAS - 27572 - JOHANA			
ALIANZA INMOBILIARIA		ORDEN	
MARISOL CABRERA		7156	
K 26 30 67 CAÑAVERAL		DESTINO	
		PEQUEÑAS CABERAS	
PROCESADO		NOMBRES SELLO C.C./NIT.	
FECHA	18 MAR 2014	PESO GRS: 30 VIR SERVICIO: 401	
HORA	05:14 pm	Código Edificio: 1695932259	
FECHA RECIBIDO			
HORA RECIBIDO			
DEVOLUCION		DIRECCION	
		CORRECTA	
		NO CORRECTA	
		NO EXISTE	
		REUSADO	
		FALLECIDO	
		DESEMPAQUADO	
		DIRECCION INCORRECTA	
		DIFER. ACCESO	

SEÑORES

ALIANZA INMOBILIARIA

Ciudad, Bucaramanga 04 de abril de 2014

ASUNTO: ADECUACIONES DEL LOCAL

INTRODUCCIÓN
FECHA: 04/04/14
HORA: 11:45 AM
PARA REVISAR
NO REPONER ELECTRICIDAD
Cm. Cañaveral
242000

La presente es para informar que se hicieron las adecuaciones en el local ubicado en la carrera 26# 30-67 de cañaveral.

Las cuales eran hacer un nuevo baño, desmontar la estructura de madera dañada y podrida que se encontraba en el mesón, cambiar la puerta del baño y hacer otra puerta nueva para el nuevo baño y hacer una nueva comitiva para el gas .

De todo esto que se hizo quedaron los tubos galvanizados del gas y las 2 puestas de madera en pésimas condiciones necesito de manera muy urgente que se me informe que hago con ellos. Si ustedes los recogen o los boto a la basura.

Espero pronta respuesta

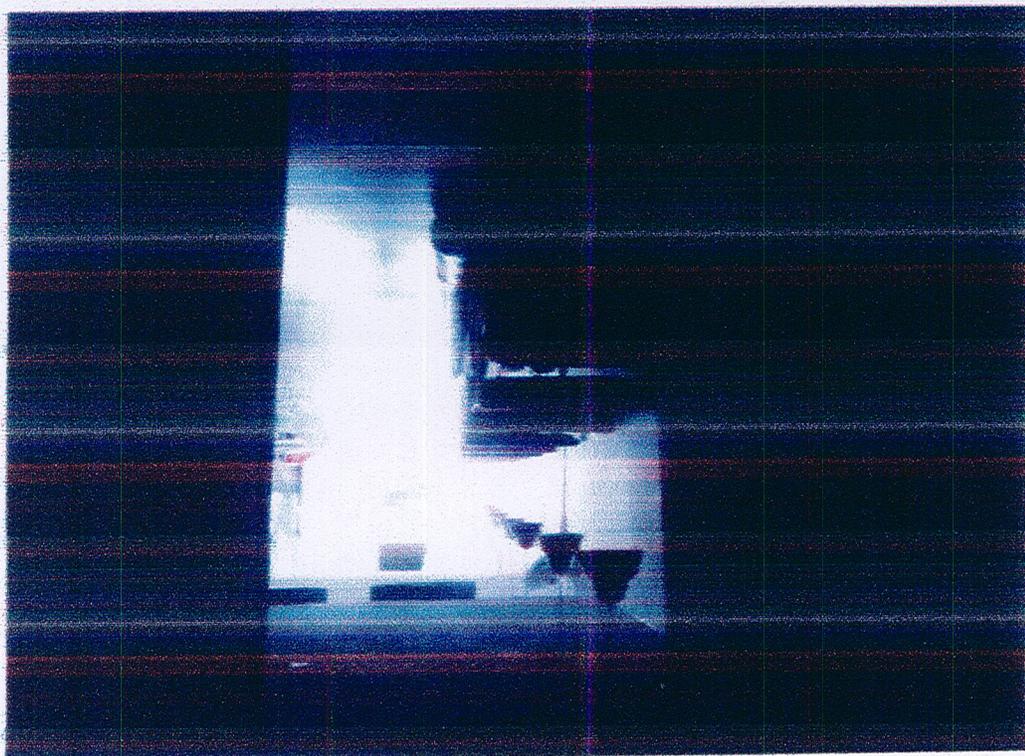
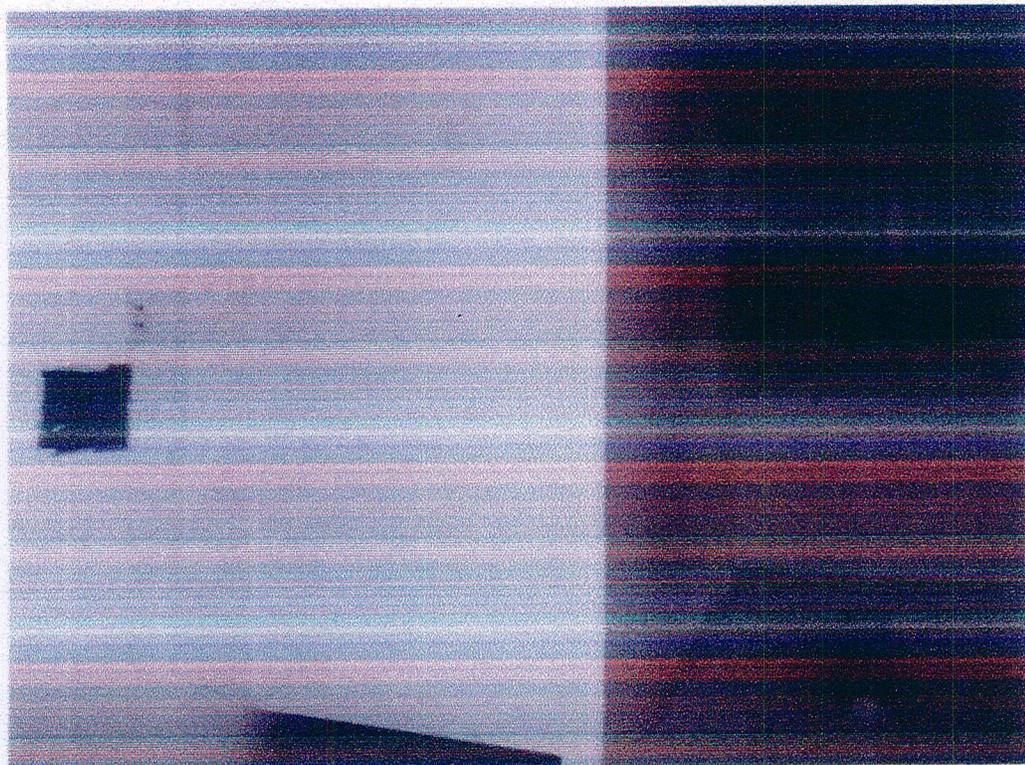
ATT

Marisol Cabrera Velasquez

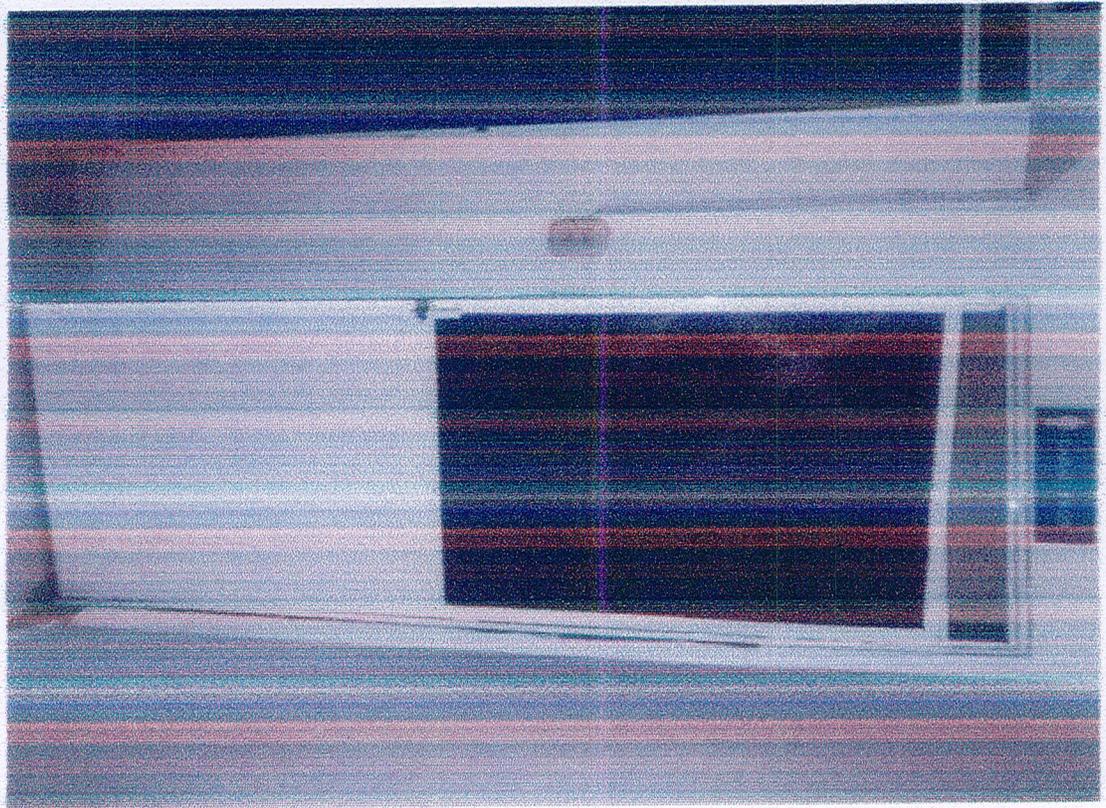
MARISOL CABRERA VELASQUEZ

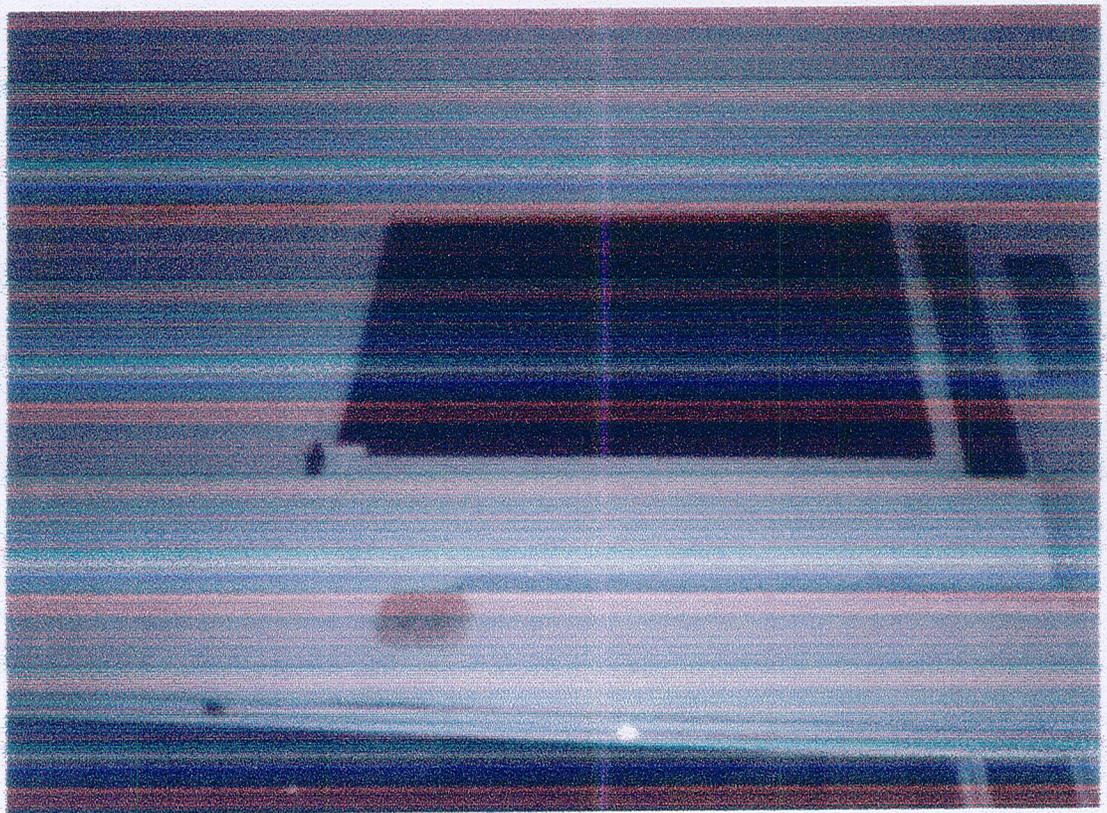
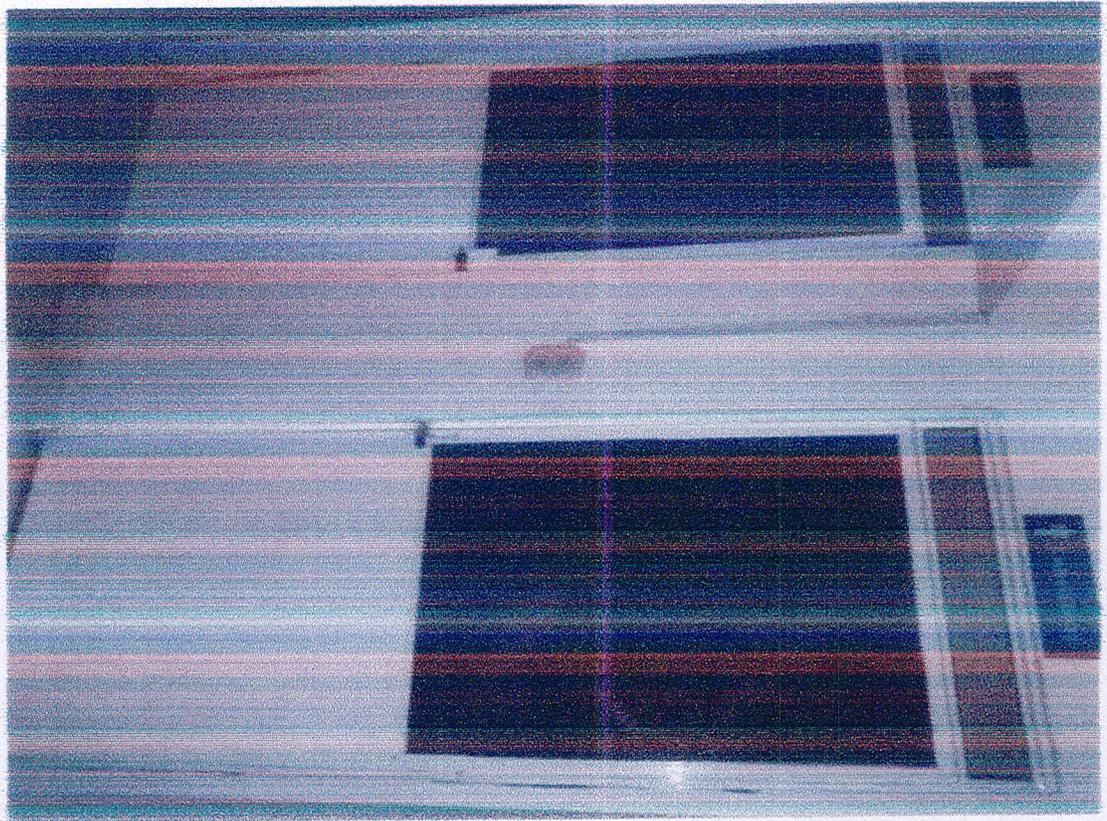
C.C 1094780022

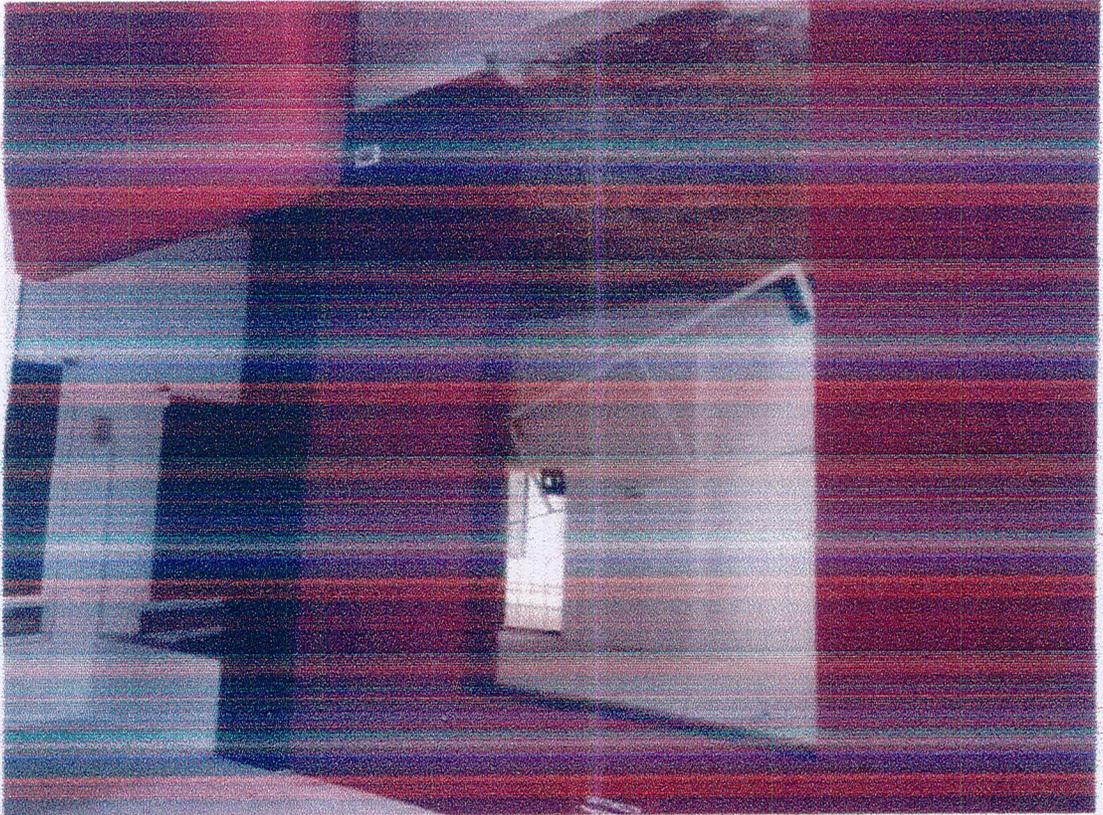
Marisol Cabrera Velasquez



Pintura No entro en reformas debe entrar del color del inventario inicial.
fotos Anexas al inventario envío Jido Cív. Abril 23/14. Cod. 9918 (A)







Bucaramanga, 16 de Abril de 2014

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 = 30-67 CAÑAVERAL
FLORIDABLANCA

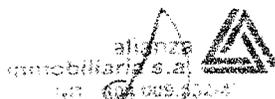
Ref. Inmueble CRA 26 = 30-67 CAÑAVERAL

Cordial Saludo

Dando respuesta a su comunicación del 4 de abril de 2014, nos permitimos informarle que ha sido autorizado el botar los escombros.

Así mismo, le informamos que las adecuaciones realizadas serán adjuntadas al inventario inicial para que al momento de la entrega del inmueble sean entregadas en buenas condiciones y funcionando.

Cordialmente,



alianza inmobiliaria s. a.
ELSA MARGARITA PRADA DÍAZ
Jefe Departamento de Arriendos
Cód. 9918(A)

cc: [illegible]

Por: [illegible]

Rocio Espinel L.
tel. 3198221890

Bucaramanga, 23 de septiembre del 2014

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Ciudad

Cordial Saludo

Con el fin de dar termino a un reporte de mantenimiento de fecha Marzo 26 de 2014, donde usted nos reportaba sifones de la cocina y patio tapados, fuga de agua en sanitario y plafón cocina y patio sin función, agradecemos se comunique con nosotros para confirmar si ya maestro del propietario realizo los respectivos arreglos, ya que hemos tratado de comunicarnos telefónicamente a los números registrados en nuestro sistema y no ha sido posible lograr dicha comunicación.

Agradecemos por favor comunicarse con el departamento de mantenimiento al 6430111 ext 4, o al celular 3176576000, o al correo smantenimiento@alianzaenlinea.com, de no recibir su comunicación en los dos (2) días siguientes después de recibido este oficio se dará por realizado el arreglo.

Cordialmente


inmobiliaria alianza
NIT- 804.000.133
SINDY JOHANNA CADENA BARBOSA
JEFE DPTO MANTENIMIENTO
Cód. 9918
Johanna Ramirez Quiroga
Auxiliar de Mantenimiento

 1010548164801
www.enviamos.com
TELS: 8523636 - 6702600 - Med: 5828197

MINISTERIO DE COMUNICACIONES L.C. No. 004-08		ZONA				
CARTA - 50340 - JOHANA		ORDEN				
ALIANZA INMOBILIARIA		1617				
MARISOL CABRERA		DESTINO				
K 26 30 67 CAÑAVERAL		FLORIDABLANCA				
PROCESADO		SELO D.C. No.				
FECHA: 25 sep 2014	La plaza de SR PERRO					
HORA: 15:20	U.G: ENTREGADO					
FECHA:	DIRECCION	NO. OFICINA	PALEADO	DESDUPLADO	DIRECCION	OFICINA
HORA:	PROCESADA	PROBIA	NUMERO	REBASADO	INCOMPLETA	ACCESO

Bucaramanga, 19 de Agosto de 2016

Bajo Puerta
19 Agosto 4pm. 2016

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Floridablanca.

Asunto: RESPUESTA SOLICITUD INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL

Cordial Saludo

Con el fin de dar termino a un reporte de mantenimiento realizado por usted, nos permitimos comentarle lo siguiente :

Como es ya de su conocimiento el maestro del propietario realizo en el inmueble el arreglo del siguiente daño reportado por usted :

-Goteras en el local

Se habló telefónicamente con el propietario confirmo los arreglos, por favor confirmar por este mismo medio si ya todo quedo solucionado.

Agradecemos su atención a la presente.

Cordialmente,


alianza inmobiliaria s.a
LIDA MAGALY ALZA PARADA
JEFE DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO
Cód. 9918
Jackeline Ariza Barjas
Auxiliar de Mantenimiento

Bimanga 9 de mayo 2018.

MAC-9

Yo en calidad de arrendataria marisol
Cabrera Velazquez en el inmueble ubicado en
la carrera 26 # 30-67 Cañaveral. Segun el
Ingreso de el Invinma al establecimiento
me piden levantar el piso y enchapar
la cocina ya que se encuentra en estado
exageradamente muy malo el piso de la
cocina se levanto y los obres son
muy fuertes. necesito la colaboracion de
ustedes ya como propietarios del local
y me he visto perjudicada da muy mal aspi
y aparte el estado es muy mal estado.

agradezco me solucionen lo mas pronto pos
pues me he visto perjudicada por las en
competentes

marisol cabrera velazquez

alianza
inmobiliaria s.a.

FECHA: 09 MAY 2018

HORA: 4:33 Paola M

PARA REVISIÓN P-

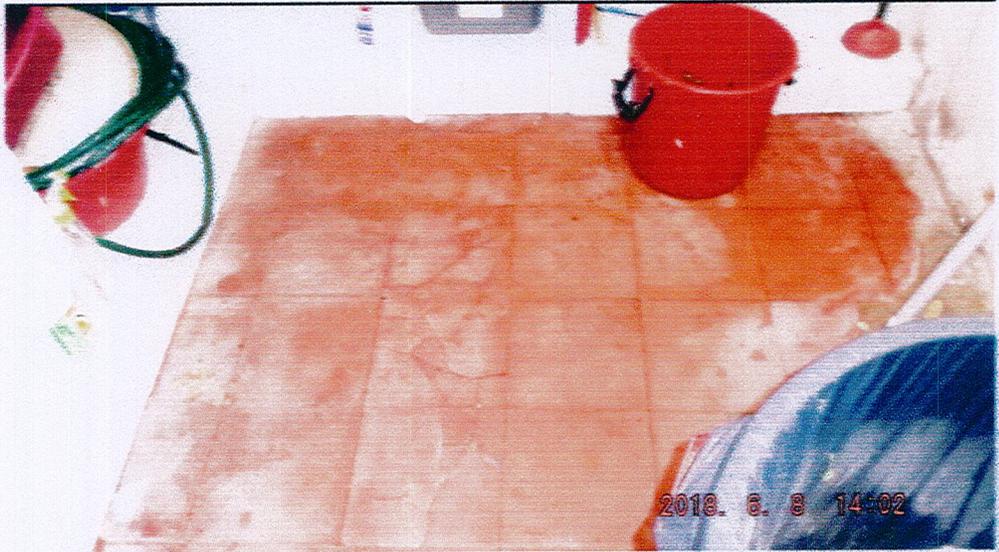
NO IMPLICA ACEPTACIÓ

Ofc. Bucaramang

VISITA DEL 06 DE AGOSTO DEL 2018







Bucaramanga, 16 de Junio del 2018

Señora
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Floridablanca

ASUNTO: DAÑOS REPORTADOS

Cordial Saludo,

Dando respuesta a su solicitud, en donde nos informaba acerca de daños presentados en el inmueble que usted actualmente ocupa en arriendo, ubicado en CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL, y los cuales relacionamos a continuación:

- Piso de la cocina en mal estado.

Le informamos que se ha revisado el video de entrega y se evidencia que el Piso de la cocina y la cañería se entregaron en buen estado y funcionando correctamente, por lo tanto, este reporte es catalogado como reparaciones locativas y las cuales deben ser asumidas por usted en calidad de arrendataria y tenedora del inmueble.

Estamos a su disposición para cualquier información adicional en nuestro PBX 6430111 Extensión 138 o al celular 318 6259589 con nuestra auxiliar Mauricio Jaimés Rueda.

Cordialmente,

Marisol Cabrera


ALIANZA INMOBILIARIA S.A
LIDIA MAGALY ALZA PARADA
JEFE DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO
C.M. 1998

Bucaramanga, 30 de Agosto de 2019

Señora:
MARISOL CABRERA VELASQUEZ
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL
Floridablanca

Asunto: Solicitud de ingreso para ejecutar arreglos
CRA 26 # 30-67 CAÑAVERAL

Cordial saludo,

Con el fin de dar solución al daño reportado por usted, el cual nos manifiesta que el inmueble referido en el asunto y del cual usted es arrendatario, debido a la última lluvia presento desprendimiento de algunas tejas en el area del patio, para evitar cualquier contingencia futura, agradecemos nos indique a la mayor brevedad, el día y la hora en la que pueda permitir el ingreso al maestro a realizar los arreglos

Es importante aclarar que tanto **alianza inmobiliaria s.a** como el propietario han tenido la intención de dar solución al daño reportado . Ante la falta de solución de su parte y al no permitir que el maestro ingrese al inmueble, aclaramos que cualquier daño adicional o perjuicio será bajo su responsabilidad.

Para finalizar deseamos informar que aun continuamos a la espera del día y la hora en la que se pueda realizar el apique en el piso para determinar la responsabilidad referente al problema de cañería que reporto en el año 2018 dado que en varias ocasiones nos hemos comunicado con usted para solicitar la habilitación de los espacios, pero a la fecha no hemos respuesta de su parte.

Nuestra empresa tiene el interés de prestarle el mejor servicio y evitarle cualquier contingencia relacionada con el contrato de arrendamiento.

Ante cualquier inquietud y para programar la cita podrá comunicarse a nuestro PBX: 6430111 Eds. 138 y 139, con nuestra auxiliar Johanna Orozco.

Atentamente,

alianza
inmobiliaria 

alianza inmobiliaria s.a.
MAURICIO JAIMES RUEDA
Coordinador del Dpto. De mantenimiento
0665918
Auxiliar: Johanna Orozco

Bucaramanga, 08 de octubre del 2019

Doctora

SONIA E. LIZARAZO DE MORALES

Calle 36 # 12 - 19 Oficina 203 Bucaramanga

Referencia: Respuesta solicitud Terminación del Contrato de Arrendamiento por Incumplimiento por parte del Arrendador

Reciba un cordial saludo de **alianza inmobiliaria s.a.**

En atención a su comunicación calendada del 30 de septiembre de 2019 recibida en nuestras oficinas el pasado 3 de octubre de 2019, nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

A nuestro juicio, no se acreditan circunstancias que den cuenta del incumplimiento de las obligaciones de **alianza inmobiliaria s.a.** en calidad de arrendadora del inmueble ubicado en la Carrera 26 # 30 - 67 del municipio de Floridablanca.

Una vez más, reiteramos que, de acuerdo al inventario de entrega del inmueble, así como el contrato de arrendamiento celebrado el día 8 de marzo de 2014, el estado del piso, enchape, cañerías y muros del inmueble era bueno; así mismo cumplía con ser seguro e idóneo para la ubicación del establecimiento dispuesto por la arrendataria.

comunicado a **EL ARRENDATARIO** que el contrato no continuará, si el **ARRENDATARIO** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prorroga respectiva. **QUINTA - ENTREGA.** EL **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo.

MARISOL CABRERA VELASQUEZ

Página 2 de 10

Vale la pena aclarar que el 9 de mayo de 2018 la empresa recibió comunicación en la cual la señora Marisol Cabrera Velásquez expresaba que: *"según el ingreso del INVIMA al establecimiento me piden levantar el piso y enchapar la cocina ya que se encuentra en estado exageradamente muy malo el piso de la cocina se levantó y los olores son muy fuertes necesito la colaboración de ustedes ya como propietarios del local y me he visto perjudicada da muy mal aspecto y aparte el estado es muy mal estado"* (SIC).

Después de realizar visita de inspección al inmueble, fue posible verificar que el daño reportado

como "Piso de la cocina en mal estado" había sido causado por los ocupantes del inmueble, razón por la cual el 16 de junio de 2018, **alianza Inmobiliaria s.a.** respondió a la señora Marisol Cabrera Velásquez, que:

"Dando respuesta a su solicitud, en donde nos informaba acerca de daños presentados en el inmueble que usted actualmente ocupa en arriendo, ubicado en Cra. 26 # 30 - 67 Cañaveral, y los cuales relacionamos a continuación:

- *Piso de la cocina en mal estado*

Le informamos que se ha revisado el video de entrega y se evidencia que el Piso de la cocina y la cañería se entregaron en buen estado y funcionamiento correctamente, por lo tanto, este reporte es catalogado como reparaciones locativas y las cuales deben ser asumidas por usted en calidad de arrendataria y tenedora del inmueble (negrilla nuestra)".

No obstante lo anterior, la señora Marisol Cabrera Velásquez refirió que el daño en el piso no había sido causado por ella, razón por la cual en conversación del 14 de agosto de 2018, el Coordinador del Departamento de Mantenimiento de nuestra empresa, ofreció como alternativa de verificación, romper la caja de inspección para que la arrendataria pudiera constatar que el daño en el piso de la cocina no era producto del colapso de la cañería, sino a baldosas que habían sido quebradas por un tratamiento inadecuado al piso y vertimientos de aguas residuales en el mortero del piso al cual le habían removido las baldosas. Pese a lo anterior, la arrendataria decidió no continuar con la verificación propuesta aduciendo que no le resultaba conveniente por el horario propuesto, pese a que le fue informado que las obras podrían adelantarse en horas de la madrugada para no afectar los horarios de atención al público.

Finalmente, la reparación del techo, reportada por la señora Marisol Cabrera Velásquez el 28 de agosto de 2019, no ha podido ser atendida porque la arrendataria no ha permitido el ingreso de nuestros contratistas para proceder de conformidad; pese a que en comunicaciones a través de Chat (WhatsApp) le fue solicitado indicar el día y la hora para atender la reparación. Así mismo, esta petición fue reiterada, a través de carta enviada a través del servicio de mensajería de la empresa Enviamos Comunicaciones SAS, la cual fue recibida el 3 y 24 de septiembre de 2019.

Aprovechamos esta oportunidad REQUERIR una vez más al arrendatario, para que nuestro equipo de contratistas pueda proceder con la reparación del daño reportado en el techo el 28 de agosto del año en curso. Pese a que se ha solicitado por medio escrito no se ha obtenido respuesta satisfactoria de su parte; por tal motivo, los daños que tengan origen en la imposibilidad de reparar el techo deberán ser atendidos por el arrendatario.

Como fue señalado previamente, los aspectos referidos en el Acta N° 289 y 312 de Inspección Sanitaria, no son responsabilidad del arrendador ni del propietario del inmueble, como quiera que los daños reportados corresponden a reparaciones de carácter locativo, cuyos daños fueron causados por el arrendatario. Ahora bien, el techo no ha sido reparado porque el arrendatario y



los ocupantes del inmueble se han negado a permitir el ingreso pese a la disposición de la empresa para solucionar los problemas del techo.

Es dable destacar que las demás observaciones y no conformidades a las normas sanitarias tampoco son responsabilidad directa o indirecta de **alianza inmobiliaria s.a.**

Por lo anterior, no hay lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, como quiera que no se han incumplido las obligaciones a cargo del arrendador. En el mismo sentido, también se rechaza la solicitud de indemnización.

Así las cosas, el contrato se seguirá ejecutando conforme fue acordado el 8 de marzo de 2014, fecha a partir de la cual inició su ejecución.

Cordialmente,


alianza inmobiliaria s. a.

Germán González Gévez
Gerente General
COD. 9918



C.C. MARISOL CABRERA VELÁSQUEZ
INGRID NATALY SÁNCHEZ
SECRETARIA DE SALUD DE FLORIDABLANCA