

DERECHO LABORAL – SEGURIDAD SOCIAL - ADMINISTRATIVO

Honorables, Magistrados

SALA CIVIL - FAMILIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

MP. Dra. MARIA CLARA OCAMPO CORREA

secgraltribunalbucaramanga@cendoj.ramajudicial.gov.co

sectsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXCONTRACTUAL DE PABLO A. TRILLOS SUCEORES PANADERIA TRILLOS LTDA CONTRA AGUSTIN HERNANDO ARIAS QUIROZ

RAD. 68001-31-03-003-2018-00128-02

RAD. INTERNO 668/2022

ACTUACION: ALEGATOS DE SEGUNDA INSTANCIA

SERGIE GERARDO ROJAS RAMIREZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de Bucaramanga, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, comedidamente comparece a presentar los alegatos de segunda instancia, con el fin de que sean tenidos en cuenta al momento de proferirse la sentencia.

ALCANCE DEL RECURSO DE APELACION

Primero: REVOCAR la sentencia de primera instancia en todas y cada una de sus parteen lo que respecta a la absolución de la parte demandada y como consecuencia conceder las pretensiones de la demanda.

NUESTRA POSICIÓN Y SUSTENTO PROBATORIO

El artículo 518 del Código de Comercio otorga del derecho de renovación del contrato de arrendamiento al arrendatario que ha ocupado un local comercial por un término no inferior a 2 años, situación que se demuestra que **mi poderdante poseía en arriendo el inmueble de la Carrera 37 N° 42 – 35 durante más de 7 años**

En el presente caso, existe unas excepciones para que proceda la renovación, que son:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato. **Situación que no se presenta en este caso y que no fue tema del litigio, hay que resaltar que el incumplimiento acá no se configura, por las siguientes razones:**
 - i. Existió una conciliación que da tránsito cosa juzgada y que no puede debatirse dentro del presente proceso, por cuanto el supuesto incumplimiento quedo conciliado,
 - ii. Existe mala fe de la parte demandada y esto se evidencia a que engaño a mi

representado por cuanto, solicito el inmueble para la construcción de una obra de parqueaderos y se evidencia a través de las fotos y de la misma contestación de la demanda, que su finalidad esencial era para colocar un establecimiento de comercio y exactamente un Fruver, mala fe que raya en la ilegalidad por cuanto en la misma curaduría requirió la supuesta nueva obra para la realización de los parqueaderos, quiere decir esto que desde la solicitud de la entrega del inmueble a mi poderdante este fue engañado por el demandado. iii. FRUVER, que es una actividad en el objeto social de la empresa demandante.

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. **Situación que no se presenta en este caso, por cuanto esta situación fue aceptada en la contestación de la demanda al contestar el hecho 11 en el numeral 2 y establecer que el destino de la renovación constituía para montar un FRUVER, situación que en autos esta demostrados que es una actividad en el objeto social de la empresa demandante.**

3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. **Esta fue la excusa de la parte demandada para que el arrendatario hiciera entrega del inmueble, pero se evidencia que el demandado engaño a mi representado por cuanto, solicito el inmueble para la construcción de una obra de parqueaderos y a través de las fotos y de la misma contestación de la demanda (contestar el hecho 11 en el numeral 2), que su finalidad esencial era para colocar un establecimiento de comercio y exactamente un Fruver, mala fe que raya en la ilegalidad por cuanto en la misma curaduría requirió la supuesta nueva obra para la realización de los parqueaderos, quiere decir esto que desde la solicitud de la entrega del inmueble a mi poderdante este fue engañado por el demandado, siendo claro que la actividad de FRUVER, que es una actividad en el objeto social de la empresa demandante.**

En el presente caso se evidencia que la parte demandada, solicito la entrega del inmueble por demolición, argumentando que construiría un parqueadero, y como se evidencia en la licencia, se iban a construir 13 parqueaderos de automóviles y 3 para motocicletas igualmente en la declaración de Otoniel Diaz (perito de la demandada), señalo que había realizado los diseños a finales del 2015 y era para construir un parqueadero, pero si el despacho judicial observa las fotografías, se evidencia que no existe la infraestructura de unos parqueaderos, en las fotos anteriores a la demolición el inmueble tenía unos parqueaderos al frente, pero en las fotos posteriores a la demolición y donde sale culminada la nueva obra, no se ve ni un parqueadero, y menos aún, un acceso a ellos.

El artículo 521 del código de comercio:

«El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.»

Para ejercer el anterior derecho es necesario que el arrendador notifique al arrendatario en términos del párrafo del mismo artículo:

«Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que

pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.»

En consecuencia, bajo esta causa el contrato de arrendamiento puede ser terminado o no renovado, pero una vez esté disponible para ser arrendado nuevamente, se debe dar prioridad o prelación al último arrendatario como pasa a explicarse.

Siendo evidente, que las razones del propietario del inmueble fue iniciar un parqueadero, la solicitud de preferencia no era procedente y es aquí donde se evidencia la mala fe del demandado, por cuanto esta falsedad, tenía como fin de no otorgarle el derecho de preferencia, tanto así que posteriormente de la realización de la construcción el demandado no informo a mi poderdante para que retomara el local comercial.

Las obras de la nueva construcción culminan el 31 de marzo de 2017 y en ningún momento el demandado informo a mi poderdante del derecho de preferencia, sino por el contrario su mentalidad era realmente iniciar un Fruver y como se encuentra demostrado a través de los testimonios allegados por la parte demandante, en el local de la Carrera 37 N° 42 –35 se ofrecía los servicios de venta de diferentes productos, no solamente lo relacionado con la panadería, sino la venta de toda clase de mercancía, frutos y productos, tenía restaurante Y PIZZERIA, vendía todo tipo de mercancía alimenticia, micromercado y Fruver y como es ratificado por la declaración de ALEXANDER GAMBOA, en el INTERROGATORIO DE PARTE de la parte demandante y al examinarse el OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA.

Este OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA DEMANDANTE, la ejerció mi representada durante más de 7 años y que la parte demandada, pretendió favorecerse del nombre de la empresa siendo que al montar un Fruver (confesión de apoderado art. 193 CGP), no es un objeto sustancialmente diferente al de la empresa demandante.

El artículo 522 del código de comercio, establece la indemnización a favor de mi poderdante y esto se evidencia de manera clara por lo siguiente:

1. El propietario señaló que la obra era para construcción de unos parqueaderos, situación evidente a través de las fotografías y de la misma confesión del apoderado de la parte demandada **en la contestación de la demanda al contestar el hecho 11 en el numeral 2 y establecer que el destino de la renovación constituía para montar un FRUVER**, esta situación evidencia que el propietario no dio el destino indicado, por cuanto lo que busco fue disfrazar el desahucio del inmueble por una razón que no era.
2. El propietario realizó la obra dentro de los 3 meses, pero como se observa, no realizó la obra que correspondía, que era la construcción de los parqueaderos.

Ahora bien todas las razones expuestas la parte demandada, se desvirtúa de manera evidente al observar el permiso de la curaduría, que consistía en demoler y construir 13 parqueaderos de automóvil y 3 de moto, y la verdadera intención de este que era la construcción para un FRUVER, lo que evidencia que el demandado busco evadir el derecho de preferencia del demandante, por la sencilla razón que tenía conocimiento que dentro de la actividad del objeto social de la empresa demandante está la actividad de fruver.

PRUEBAS NO ANALIZADAS POR EL DESPACHO JUDICIAL DE PRIMERA INSTANCIA.

§ La declaración del demandado el Sr. AGUSTIN HERNANDO ARIAS QUIROZ.
§ La declaración de la parte demandante.
§ La resolución de la CURADURIA para la construcción de parqueaderos.
§ Las declaraciones testimoniales.
§ Las actas de conciliación.

IRREGULARIDADES DE LA PARTE DEMANDADA.

§ Realizar trámites ante la curaduría, para la construcción de unos parqueaderos cuando su objetivo era la construcción de un FRUVER.
§ La supuesta venta del inmueble, no es más que una venta ficticia para evadir el pago, por cuanto el inmueble se vende el 20 de octubre de 2017, días siguientes a la comunicación por parte de la Notaría para la convocatoria de la conciliación.

INDEMNIZACIÓN

Ahora para resolver este tema, se debe analizar como ya se señaló la indemnización establecida en el art. 522 del CCIO señala: “Si el propietario no da a los locales el destino indicado” deberá cancelar la respectiva indemnización, y para esta situación vamos a revisar el permiso de la curaduría, ¿para realizar que obras? El permiso fue para demoler y construir 13 parqueaderos de automóvil y 3 de moto, al observarse las fotografías allegadas por la demandada y el perito, se evidencia que no es un parqueadero, a simple vista parece es un justoybueno pero en unas aparece el inmueble con un aviso de un Fruver, lo que evidencia que el propietario no le dio el destino que era, era un parqueadero y si la intención era un Fruver, el cual hace parte del objeto social de la demandante, es más que notorio que busco evadir el derecho de preferencia del demandante.

En el presente caso se evidencia a través de las declaraciones testimoniales, el interrogatorio de parte y las pruebas financieras y contables allegados, que este era el punto principal de la empresa, como se dice en el argot comercial la joya de la corona de la Panadería Trillos, y esto se demuestra de manera clara con el testimonio del sr. Nestor Diaz, quien era testigo de la parte demandada y quien no reside en el sector y ni siquiera reside en la ciudad de Bucaramanga, quien señaló que conocía el negocio, esto evidencia el reconocimiento público del punto, no solo en el sector sino en toda Bucaramanga y el área metropolitana.

Y como se demuestra en la declaración de Hector Guillermo su informe, es verídico bajo la premisa de la revisión de los libros contables y de la información otorgada por el revisor fiscal y la contadora, las cuales tiene implícito la FE PUBLICA y que en el presente proceso no fue desvirtuada.

VALIDEZ DE LA CONCILIACION EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE

De conformidad con la entrega del inmueble, se evidencia que existió una presión por parte de la parte demandada, que de manera clara vició el consentimiento de mi representada, configurándose lo establecido en el artículo 1508 del CC, toda vez que se evidencia en el presente caso los 3 vicios error, fuerza y dolo.

La parte demandada influencia la voluntad de mi poderdante por medio de: conductas dolosas, la fuerza o induciendo en error, con la finalidad de que hiciera entrega del inmueble y no ejerciera sus derechos, configurándose unos vicios en su consentimiento. Por lo anterior todo el procedimiento de entrega del inmueble sería nula. En virtud del artículo 1746 del Código Civil la declaratoria de nulidad “...da a las

partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiere existido el acto o contrato nulo...”.

Existe en el presente caso los 3 vicios de consentimiento, por las siguientes razones:

Error, el demandado hace incurrir a mi poderdante en error, por cuanto al establecer el demandado que la entrega del inmueble era para la construcción de unos parqueaderos, por lo cual no procedía el derecho a la preferencia.

FUERZA, la parte demandada ejerce acciones legales contra mi representada, bajo la premisa de la entrega del inmueble para la construcción de unos parqueaderos, situación totalmente falsa.

DOLO, la parte demandada realiza acciones dolosas e ilegales (presentar documentos ante la curaduría para la construcción de una obra y realizar otra totalmente diferente), solamente con el fin de que la parte demandante no accediera a su derecho de preferencia.

Atentamente,

(El presente documento se entiende firmado y suscrito con el envío del email.)

SERGIE GERARDO ROJAS RAMIREZ

C. C. No. 91'473.924 de Bucaramanga

T. P. No. 93.131 del C. S. de la J.

CC. cyvabogadosasociados@gmail.com