

Señor

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Ciudad

REFERENCIA

RECURSO DE APELACION

DEMANDANTE

TENEDOR Y POSEEDOR

WILLIAN MARTIN JEREZ ORTIZ

C.C. No. 91.286.102 DE BUCARAMANGA
DIAGONAL 6 No. 1 A – 84 NAVARRA REAL
TEL. 3175763229
herrerayuribe@gmail.com

DEMANDADOS

CASA JESH SAS

Representada
legalmente por
YUDITH MEZA
GARCES

C.C. No. 37.937.816
CALLE 31 No. 29-18
EDIFICIO AURORA REAL - APTO 703

ADRIANA CASTILLO SANTOS
C.C. 37.942.741
DELEGADA ARRENDORA

MIGUEL ANGEL LOGREIRA GOMEZ
C.C. 79.378.168
DELEGADO ARRENDADOR

CLASE DEMANDA

INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO EN

ESTABLECIMIENTO
COMERCIAL

RADICADO

68001-31-03-004-2021-00160-00

LESBIA ROSA URIBE CALDERÓN, abogada en ejercicio, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderada del señor **WILLIAM MARTIN JEREZ ORTIZ**, persona mayor identificado con la cedula de ciudadanía número 91.286.102 de Bucaramanga, con domicilio en Vereda Mesa de Jeridas – Villa Esperanza - Lote 2, del municipio de Los Santos, con dirección de correspondencia en la diagonal 6 No. 1 A – 84 Navarra Real - Piedecuesta, con tel. 3175763229, por quien interpuse **DEMANDA DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO EN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL**, en contra de **ADRIANA CASTILLO SANTOS, MIGUEL ANGEL LOGREIRA GOMEZ** y **CASA JESH S.A.** representada legalmente por **YUDITH MEZA GARCES** con el fin de obtener mediante sentencia el pago de la inversión realizada por los demandantes al bien inmueble ubicado en el municipio de los santos, soporto el recurso de apelación enunciado en audiencia y dentro del término legal llego ante el despacho a su digno cargo, con el objeto de interponer y sustentar **RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia del 15 de Febrero de 2023 según radica 68001-31-03-004-2021-00160-00, por considerarle no acorde con las disposiciones legales que rigen la materia.

Recurso de Apelación que soporto con las siguientes,

RAZONES DE HECHO Y DE DERECHO

El JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, emite sentencia en contra por no haber demostrado el incumplimiento en el contrato, sin tener en cuenta los siguientes antecedentes:

En lo relacionado con la intención de arrendamiento, la parte demandante pidió 30 días de gracia, de los cuales la parte demandada le concedió 15 días, lo que indica que el canon de arrendamiento se regiría a partir del 15 de noviembre de 2019, cuando WILLIAM MARTIN JEREZ ORTIZ se refiere a la adecuación y arreglos locativos del inmueble, se refiere a las adaptaciones, acomodamiento y posición de cada uno de los bienes muebles que allí instalaron con los cuales iniciarían parte de la actividad comercial; en ningún momento WILLIAM MARTIN JEREZ ORTIZ en su propuesta expreso que se encargaría de hacerle mantenimiento al bien inmueble como tal, siempre desde el momento

en que se posesiono del predio puso en conocimiento del señor HÉCTOR MORALES del mal estado en el que se encontraba el inmueble de manera general; diferente es que la parte demandada así lo quiera hacer ver, pues, es conocido que en materia comercial para la entrega de inmueble en arrendamiento, el mantenimiento general del establecimiento corre por cuenta del arrendador.

El señor WILLIAM MARTIN JEREZ ORTIZ en su calidad de arrendatario solamente solicito una prórroga de 15 días que los demandados le concedieron para adecuar el lugar y que al sexto día de realizar los montajes, al momento de hacer las pruebas de sonido para iniciar a funcionar, se dieron cuenta del daño eléctrico que allí se presentaba y de inmediato lo pusieron en conocimiento del señor Héctor Morales, quien solo hasta el día noveno dio la orden al señor MIGUEL NOVOA para que empezara a realizar los respectivos arreglos.

Es deber del arrendador entregar el inmueble en óptimas condiciones; diferente es que el inquilino pagaría esos arreglos, pero que se descontarían del canon de arrendamiento.

Es importante resaltar que el inmueble fue entregado el día 29 de octubre contando los 15 días de prórroga para las adecuaciones y que hasta el 20 de diciembre de la misma anualidad los arrendadores se toman las atribuciones y les dejan a los inquilinos todo encerrado con candados de ellos sin que el inquilino tuviera acceso a las llaves, cuando supuestamente existía el compromiso del día 20 de diciembre de 2019 que era dejar candados para que ninguna de las dos partes ingresara hasta tanto no se solucionara el problema y el administrador de una manera abusiva saca la mayoría de enceres del inquilino y los traslado a otro lugar, cuando ya se había acordado desde el 20 de diciembre que para el saldo faltante era necesario la visita de la electrificadora y que fue el mismo inquilino y demandante, en su afán de abrir al público, quien se comunicó y llevo a la ESSA quienes llegaron el día 9 de enero de 2020, después de que los demandados habían sacado del predio a los inquilinos y el inmueble se había encendido en llamas, hechos puestos en conocimiento de La Fiscalía, en el que el demandante se vinculó dentro del proceso por ser el arrendatario del inmueble a esa fecha.

Luego entonces, no se puede pretender que luego de un incendio se abra al publico el inmueble objeto de arrendamiento.

Pido al honorable despacho tener en cuenta que: El día 20 de diciembre de 2019 el señor

WILLIAM MARTIN JEREZ sale del inmueble objeto de arrendamiento; el señor Darío Bohórquez Carrillo, sale del predio el día 29 de diciembre de 2019 y el día 3 de enero de 2020 se incendia el establecimiento comercial, y que no es viable que por tan solo un técnico electricista haber hecho pruebas con un taladro se pueda decir que el lugar estaba en óptimas condiciones cuando es fundamental el reporte de la ESSA para que el inquilino pusiera el negocio en funcionamiento, esto por no exponer en riesgo a las personas que iban a frecuentar el sitio, tales como clientes, proveedores, empleados, socios y público en general.

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes disposiciones aplicables el artículo 74 de la ley 1437 de 2011.

Sean suficientes los anteriores elementos de juicio para que el derecho solicitado se le reconozca a mi poderdante, específicamente en lo que atañe al reconocimiento de todas y cada una de las pretensiones expuestas en la demanda.

Razones que nos conllevan en este recurso de apelación a realizar las siguientes:

PETICIONES

Que se sirva revocar el fallo de fecha 15 de febrero de 2023 donde se pronuncia El juzgado CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, quien emite sentencia en contra, y consecuentemente, se declare que la parte demandada es responsable por el incumplimiento del contrato, teniendo en cuenta los hechos relatados en la demanda y que inician con fecha 29 de octubre del 2019 cuando se celebró un contrato verbal de arrendamiento de un inmueble ubicado en el predio que antiguamente se llamaba los cerezos – ubicado en la vereda el verde – finca el alto – antiguo restaurante La Martina en donde la sociedad CASA JESH SAS en cabeza de su representante legal YUDITH MEZA GARCES, delega a los señores ADRIANA CASTILLO SANTOS y MIGUEL ANGEL LOGREIRA GOMEZ para que arrendara el inmueble ubicado en La Mesa de Los Santos, así como también se nombró por parte de CASA JESH al administrador de la finca HECTOR MORALES, a quienes les consta del acuerdo verbal de arrendamiento, siendo así como el denunciante inicia con las adecuaciones locativas para la instalación del establecimiento comercial y en consecuencia se falle a favor del aquí demandante.

De la decisión que se tome respecto del presente, solicito se me expida copia auténtica al momento de la notificación personal.

NOTIFICACIONES

- La suscrita en la secretaría de su despacho o en la diagonal 6 No. 1A – 84, Local 2, Navarra Real – Piedecuesta - Tel. 3204997009 – 6076655279 - uribeyabogados@hotmail.com
- El señor **WILLIAN MARTIN JEREZ ORTIZ** con domicilio en Vereda Mesa de Jeridas – Villa Esperanza - Lote 2, del municipio de Los Santos, tel. 3175763229 – herrerayuribe@gmail.com

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lesbia Rosa Uribe Calderón'. The signature is stylized with a large 'L' and 'R' and includes the number '3' in the middle.

LESBIA ROSA URIBE CALDERÓN

TP. 219295 DEL CSJ