

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS
ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Honorables Magistrados
Tribunal Superior de Cali
Sala Civil

E. S. D.

Ref: Verbal Declarativo
 Responsabilidad civil contractual
 Date: COMERCIALIZADORA GLOBAL LIQUORS S.A.S.
 Dedo: SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A.
 Rad: 76001-31-03-007-2019-00090-00
 Ponente: CESAR EVARISTO LEON VERGARA

ERNESTO ARANGO BOTERO, mayor de edad y vecino de Palmira, identificado con la C.C.16.855.849 de El Cerrito V., abogado titulado y en ejercicio con T.P.40.281 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en virtud del mandato conferido por el señor JAIME ENRIQUE ZULUAGA SALAZAR, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C.70.825.209, en calidad de representante legal de la sociedad SUPERMERCADO LA GRAN COLOMBIA S.A., con Nit.805.027.024-4, encontrándome dentro del término de ley, concurre a sustentar los reparos formulados contra la sentencia de primera instancia, a lo cual procedo en los siguientes términos:

Sustentación frente al primer reparo formulado:

Reparos Frente a la tesis del despacho para sostener la sentencia:

El primer reparo promovido contra la sentencia, deviene de la falta de congruencia entre la fijación

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

del litigio y el soporte fáctico de la sentencia, reparo que se formuló en los tesis del despacho para proferir el fallo:

“La tesis a exponer y defender por este Despacho consiste en declarar el incumplimiento por parte del arrendador, La Gran Colombia S.A., de su deber de mantener el inmueble en estado de utilidad para el fin para el cual fue arrendado, ante el colapso total de la edificación por causas afines a su entera responsabilidad y en consecuencia se declarará como civilmente responsable por los daños producidos al patrimonio de la sociedad Global Liquors SAS por la imposibilidad de continuar desarrollando la actividad comercial objeto del arriendo de la edificación colapsada.”

Es claro que la tesis del despacho “a exponer y defender”, según sus propias afirmaciones, se aparta de la fijación del litigio, toda vez que como fuese sentado en la diligencia respectiva, y corroborado en los alegatos de cierre, el litigio fue fijado en dos situaciones puntuales:

- Las causas por las cuales ocurrió el desplome de una parte de la losa del segundo piso de la edificación;
- Los presuntos perjuicios materiales irrogados al demandante con dicho accidente.

Sustentación del reparo:

Es claro por lo tanto que el juez al fijar el litigio, limitó su estudio, como lo ordena el inciso segundo del numeral 2° del Art.373 del Código General del Proceso, a estas dos situaciones puntuales, sobre las cuales debió girar el debate probatorio:

- Las causas del desplome;
- Los eventuales perjuicios materiales.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Por lo tanto, la sentencia debió analizar el material probatorio que, agotado conforme a dicha fijación, aportase cada una de las partes.

- La carga de la prueba en cabeza del demandante, según la fijación del litigio, debería estar orientada a establecer que la causa antecedente del desplome de la edificación, obedeció no solo a la falta de cuidado por parte del arrendador, quien no detentaba la tenencia, sino que el propio arrendatario había cumplido con sus obligaciones de respetar el uso de la cosa para la cual le fue arrendada.

Si observamos las pruebas arrimadas al proceso, la parta actora pretendió mediante una prueba pericial, establecer que la edificación no cumplía con las condiciones técnicas para las cuales fue usado por el arrendatario.

Pero omitió el mismo demandante probar, que había dado a la edificación, el uso para el cual le fue arrendado.

Por el contrario se evidencia con las pruebas arrimadas por la demandada, las siguientes situaciones:

Que la edificación, si bien se encontraba integrada por cinco unidades independientes, no todas fueron arrendadas para bodega;

Que el arrendatario conocía el uso que se venía dando al inmueble y así lo acepto al momento de celebrar el contrato, como se desprende del interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de la demandante;

Que el arrendatario, violentando las obligaciones propis del uso, utilizó una zona del inmueble arrendado para oficinas, como bodega;

Que violentando la obligación de uso, recargó una estructura que no estaba diseñada para bodega, con

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

elementos de una fábrica, para lo cual no había sido arrendado el inmueble.

Se demostró con las declaraciones de testigos, como el día de los hechos, la losa del tercer piso, que no era una losa de carga sino de cubierta, había sido recargada, lo que generó su ruptura, desplome que al golpear la losa de segundo nivel, causó igualmente su desplome;

Se demostró que más allá de lo que alega el dictamen pericial, el daño fue puntual, no estructural, pues de haber sido así, habría colapsado toda la edificación.

No obstante encontrarse probadas estas situaciones, el despacho omitió su análisis, pues como se evidencia, ni siquiera hace mención a ellas en la sentencia, para trasladar su estudio, a la obligación de conservación y cuidado en cabeza del arrendador.

Al ingresar a este terreno, omitió el juzgado analizar dos situaciones puntuales:

- La primera, que el arrendatario conocía el inmueble; lo había visto operando como supermercado, es decir, conocía el uso que se le podía dar;
- La segunda, que el arrendatario, aceptó recibir el inmueble usado y antiguo, en las condiciones en que se encontraba.

Omitió injustificadamente el juzgado analizar los términos del contrato, cuando este en forma expresa establecía las partes arrendadas para bodega, para trasladar la responsabilidad plena de conservación, a quien no detentaba la tenencia.

- Pierde la congruencia por lo tanto la sentencia, con la fijación del litigio, dado que paso de determinar las causas del colapso, sin

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

considerar las pruebas aportadas por la parte demandada para ello, a efectuar un análisis del incumplimiento del deber de conservación en cabeza del demandado.

Y entrado en este terreno, soslaya indebidamente la prueba que obra en el expediente que determinaba y apuntaba a establecer, que no solo la obligación de cuidado estaba en cabeza del arrendatario, sino que la zona colapsada había sido utilizada indebidamente por el arrendatario.

El debate probatorio, con la omisión injustificada que tuvo el despacho al no decretar unas pruebas, que habiendo sido aportadas en la oportunidad debida, se perdieron en su custodia, como lo fue la reproducción magnética del material fotográfico del día de los hechos, se debió centrar en determinar las causas del colapso del edificio, más el despacho omitió la prueba que para el efecto aportase el demandado, como lo fue la declaración de los testigos presenciales, quienes indicaron con certeza al juzgador de primea instancia, que las causas del desplome de la loza, obedeció a la carga excesiva que había impuesto el arrendatario, sobre las losas de la edificación.

La congruencia de la sentencia con la fijación del litigio, garantiza a las partes, que la providencia que resuelva las peticiones y excepciones, está acorde con lo que debió probar en el debate.

- Cuando el juez fija el litigio en la situación puntual de determinar las causas del desplome, la tarea probatoria del demandado se orienta a establecer que fue la violación de sus obligaciones por parte del demandante, la causa antecedente y eficiente, la que generó el daño.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

No obstante, a pesar de haber enrutado la replica y el esfuerzo probatorio de la sociedad que represento, a establecer que fue la culpa exclusiva de la víctima, al sobrecargar una parte de la estructura que no había sido entregada para ello, el juez soslaya su providencia, para trasladar el estudio en el fallo, a unas obligaciones que no fueron fijadas en la audiencia inicial, como lo fueron las de conservación y cuidado.

- Es claro que la obligación de diligencia y cuidado se estructura en el arrendador, cuando este tiene la tenencia de la cosas; mas cuando la tenencia de la cosa está en cabeza del arrendatario, y es este quien con su actuar, transgrede las obligaciones de cuidado, no le es factible enrostrarle en forma sorpresiva en el fallo, la presunta obligación de estabilidad de la estructura, cuando esta era plenamente conocida por el arrendatario.

La fijación del litigio llevó a la demandada, a orientar sus esfuerzos probatorios a demostrar lo que no estaba probado, es decir, las obligaciones de conservación y respeto de las condiciones contractuales en cabeza del arrendatario, las cuales transgredió al sobrecargar una parte de las edificaciones, que no estaban arrendadas para bodega, con el montaje y operación de una fábrica de hielo y una embotelladora de agua.

- Mas al transgredir su propia obligación procesal, el despacho entra en el análisis de la sentencia, a establecer situaciones que no fueron objeto de debate, es decir, las obligaciones que no hacían parte del contrato, como lo era, la de verificar el cumplimiento por parte del arrendatario.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Es claro que cuando el arrendador no tiene la tenencia de la cosa, y no puede verificar su uso, como paso en este caso, donde el arrendatario imposibilitó a toda costa que el arrendador pudiese ingresar al inmueble para verificar el estado del mismo y las causas del desplome, no le es factible establecer si el arrendatario cumplió o no cumplió con las obligaciones materiales del contrato de arrendamiento, es decir, si estaba utilizando la cosa para lo que fue arrendada o si violando las mismas condiciones contractuales, excedió en su uso.

Siendo así las cosas, la carga de la prueba se radicaba en cabeza exclusiva del arrendatario, quien oriento por el contrario su esfuerzo probatorio, a denostar que la cosa arrendada, no era apta para lo que la tomo en arriendo, con lo cual no dio cumplimiento a la fijación del litigio.

- No obstante esta línea probatoria, del propio interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de la demandante, se pudo establecer que este, en calidad de representante de la sociedad arrendataria, conocía las condiciones propias del edificio, y aun así acepto arrendarlo.

No existía en el contrato una obligación excepcional a cargo del arrendador, de garantizar una condición especial de la edificación, diferente a la que le fue informada por el arrendador al momento de celebrar el contrato.

Y es que claramente se desprende del texto del contrato, que si bien las cinco unidades que se entregaban en arriendo conformaban una unidad, se indicó en forma expresa que parte de ellas podían ser utilizadas para bodega, y cuales no.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Por el contrario, se demostró dentro del debate probatorio, porque así fue fijado el litigio, que la parte del edificio que colapsó, no hacía parte de las unidades que habían sido expresamente arrendadas para bodega, con lo cual se liberaba el arrendador, de la obligación de garantía, que pretendió imponer el juez en su sentencia, por fuera de lo establecido en la fijación del litigio.

Siendo incongruente por lo tanto la sentencia, con la fijación del litigio, lo que de suyo sorprendió a la demandada al proferir el fallo, es que debe ser infirmado el fallo apelado.

Reparos frente a los hechos relevantes que considera el despacho probados:

Sustentación frente a los reparos del primer hecho relevante:

Al hecho primero: Asume el despacho como probado el hecho de haber sido entregado los inmuebles objeto del contrato, como una sola unidad, cuando claramente se puede establecer, no solo desde el documento mismo contentivo del contrato, sino de las pruebas arrojadas al proceso, que la identificación plena de las áreas destinadas a bodega, tenían precisamente la condición de especiales, condición que conocía el demandante, como lo confesó en el interrogatorio de parte.

Al asumir el despacho como probado la unidad de cosa, violenta la interpretación del contrato de arrendamiento y desmejora desproporcionadamente la posición de defensa del demandado, imponiéndole la obligación de probar para ser exonerado, condiciones que ni son propias del contrato, ni fueron objeto del acuerdo comercial entre las partes.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Al traer en forma tangencial el texto del contrato a la sentencia, pretende el juez asumir, como lo alegó el demandante y no lo probó, que la cosa era una sola y por ende podía ser utilizada en forma indistinta en todas sus partes para bodega.

No tiene sentido contractual discriminar elementos de uso en un contrato, si se pretende establecer un uso indiscriminado de los mismos.

Si bien es cierto el documento contentivo del contrato no constituye una joya de construcción jurídica, también lo es que contiene los elementos discriminativos del uso, que le permitían entender a las partes, que elementos de la edificación podían ser utilizados como bodega y cuáles no.

Dado que la fijación del litigio orientó al demandado a establecer que debía probar, su esfuerzo se orientó a demostrar, no solo con testimonio sino con el apoyo en una maqueta arquitectónicamente elaborada, como el demandante violó su obligación contractual, pues utilizó una parte de la edificación arrendada para oficinas, como bodega y mas allá, instaló una fábrica de hielo y una embotelladora de agua, operación ésta para la cual no había sido arrendada la edificación.

Por tanto, el despacho violó el principio de unidad de la prueba, al tomar en forma aislada elementos del contrato, arrancados por el demandante en su afán de desvirtuar su propia culpa, para establecer sin ser cierto, que el arrendatario podía usar toda la edificación para el uso que le dio, cuando este presentaba dos condiciones:

- 1.No fue arrendado para montaje de una fábrica de hielo y embotelladora de agua;

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

2.Utilizó la estructura en forma abusiva, recargándola, lo que generó por su propia culpa, el colapso de la edificación.

Sustentación frente al reparo del segundo hecho relevante:

Al segundo hecho: Transgrede el juez en su sentencia, la literalidad del contrato de arrendamiento, cuando asume como ciertas las alegaciones del demandante, de haber sido entregados como un solo cuerpo, los bienes inmuebles objeto del contrato.

- Es claro el texto del contrato, cuando identifica uno a uno los bienes y su destinación, y la pluralidad en su identificación, permite establecer que el cuerpo cierto se refiere a cada uno de ellos, no a un todo como unidad.

Esta identificación individualizada de cada una de las unidades que integraban el edificio, tenía como finalidad precisamente establecer que zonas podían ser utilizadas como bodega y cuáles no.

Al asumir el juez de instancia como hecho relevante que estaba probada la unidad de cosa, violenta flagrantemente la literalidad del contrato, con lo cual afecta el derecho de defensa de la demandada.

Pretendió el juez establecer en su fallo las siguientes situaciones, la cuales contrario a lo que afirma en su providencia, se encuentran probadas en contrario:

Imponer a la parte demandada una obligación que no se deriva del contrato, como lo es la de haber efectuado limitaciones de resistencia y demás en el contrato.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Contrario a lo que afirma el juez en la sentencia, la parte arrendadora si efectuó limitaciones de resistencia del inmueble. Son precisamente estas limitaciones las que se originan de la identificación plena de que unidades eran arrendadas para bodega y cuales solo para uso comercial y oficinas.

Afirma en forma contraria a lo probado el despacho, que el representante legal de la parte arrendadora, confesó que no se impusieron restricciones en el contrato.

- Como claramente se desprende del interrogatorio de parte rendido por el representante legal de la demandada, el arrendatario tenía las siguientes condiciones:
 - Conocía el inmueble con antelación, lo había visto funcionando como supermercado, pues de hecho, el mismo había tenido un establecimiento de comercio en su interior;
 - Conocía perfectamente el arrendatario que partes de la edificación se utilizaban como bodegas, y cuales no podían ser utilizadas para ello;
 - El arrendatario, conociendo el inmueble, aceptó el arriendo en las condiciones ofertadas;
 - No obstante conocer el inmueble, como lo confeso el representante legal de la demandante, utilizó zonas no aptas para bodega, como tal, con el agravante de montar y operar en ellas, una fábrica que sobrepasaba las capacidades de carga de la estructura.

Por tanto, no es cierto el soporte antecedente en el cual se apoya el juez de primera instancia, para establecer como probado un hecho, que como fuese

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

desvirtuado durante el debate, contenía condiciones diferentes.

Alega el juez en su sentencia, que el arrendador confesó haber omitido limitaciones al uso, y omitido informar al arrendatario, eventuales riesgos de las edificaciones.

Se encuentra desvirtuada esta afirmación fuera de la realidad probatoria, cuando el propio arrendatario confesó conocer el uso por haber conocido el negocio que el propio arrendador tuvo instalado en los locales arrendados.

Nuevamente, transgrede el análisis de la prueba el despacho, con lo cual se me obliga nuevamente solicitar al despacho, infirmar la sentencia apelada.

Sustentación frente al reparo del tercer hecho relevante:

Al tercer hecho: En igual forma como encontró probada la actividad, omitió considerar del informa financiero, que dicha actividad solo reportaba utilidades no superiores a los 250 millones al año, en seis establecimientos de comercio, lo que nunca generaba las utilidades que en forma desproporcionada, y basadas en una experticia soportada en supuesto, ha impuesto a la demandada.

- Omitió el despacho por lo tanto, analizar en forma integral la prueba, tomando de ella solamente la parte alegada por la demandante.

Si se observa el dictamen financiero aportado por la parte actora, se pueden establecer tres situaciones puntuales:

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

En primer lugar, que el análisis es meramente académico e hipotético, dado que la información suministrada para ello, no arroja los elementos de juicio para establecer una determinación económica basada en cifras.

Segundo, que las cifras tomadas para el cálculo devienen de actividades que el demandante no había ejecutado, ni siquiera en toda su operación de la empresa;

Tercero, que el establecimiento de comercio que operaba en el inmueble, apenas iniciaba operación, con lo cual el cálculo financiero estaba basado en conjeturas, no en la realidad económica del negocio.

- El juzgador no puede considerar y valorar una prueba en un solo sentido. Es su obligación valorarla en el sentido que determine la justicia, no la conveniencia de una de las partes.

De los documentos aportado por el perito financiero se establecen que la empresa demandante, viene ejecutando una actividad económica, cuyos resultados no superan, con toda su actividad empresarial, los 250 millones de pesos al año.

Se pretende ahora, con una prueba teórica, establecer que una sola unidad de negocios, que no ha iniciado operación, de la cual no se tiene conocimiento de sus resultados, y que sumado a ello, fue golpeada por la pandemia del siglo XXI, generaría unos resultados que superan en más de 300 veces lo que produce toda la empresa, con seis establecimientos de comercio operando a plenitud.

Es claro que el despacho omitió analizar en su contexto la prueba, para reconocer en ella un mero montaje académico, otorgándole el valor probatorio

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

que todo el análisis, los documentos y la realidad económica del negocio desvirtuaban.

Sustentación frente al reparo del curto hecho relevante:

Al cuarto hecho: Es clara la interpretación parcial del hecho por parte del juzgado, toda vez que como afirma, el colapso se sucedió "en un extremo del inmueble arrendado", omitiendo considerar las pruebas allegadas, de las cuales se puede evidenciar que precisamente el extremo que colapsó, no corresponde a los inmuebles que fueron arrendados para bodega.

- Si se analiza con detenimiento el fallo impugnado, el juez de instancia se limitó a analizar en forma parcial y fuera de contexto real del negocio, las pruebas arrojadas por el demandante, omitiendo aún mencionar en su fallo, las pruebas de la réplica, amén de haber desmejorado la posición procesal de la demandada al no garantizar la conservación y el cuidado de las pruebas arrojadas en medio magnético, limitándose a denegarlas, pudiendo haber concedido la oportunidad de remitirlas nuevamente.

Si se analiza la declaración rendida por el señor Marco Murgueítio, el cual con maqueta en mano, debidamente autorizada por el despacho explica, no solo la distribución espacial del inmueble, sino que demuestra en forma física, como el demandante, sobrecarga una estructura que no estaba autorizada para ser utilizada como bodega, y menos aún como fábrica.

Omite el despacho analizar las declaraciones de los testigos Cesar Augusto Ramírez Gallego y Javier

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Ocampo Ramírez, quienes habiendo estado en el sitio el día de los hechos, en forma clara y precisa indican como se evidenciaba que la carga excesiva de agua impuesta por la demandante en la cubierta del techo, fue la que ocasiono el desplome de parte de la edificación.

El despacho le otorgó pleno valor probatorio a dos dictámenes artificialmente elaborados, sobre supuestos y conjeturas, mas omitió en forma flagrante, analizar la prueba de la réplica, que establecía como fue la culpa exclusiva de la víctima, la causante del daño, con lo cual se libera de obligación indemnizatoria de mi representada.

Sustentación frente al reparo del quinto hecho relevante:

Al quinto hecho: Es clara la indebida interpretación que el despacho hace de la constancia del funcionario, quien en su informe inicial indica la clara violación de las condiciones de resistencia del inmueble, versión que modifica y amaña en la declaración rendida ante despacho, sin que este haya efectuado crítica alguna al testigo.

Es inadmisibile la poca o ninguna crítica que al testimonio del funcionario al servicio de la alcaldía municipal, efectúa el despacho, en su afán de analizar una presunta obligación de cuidado para soportar su sentencia.

Como se puede observar en los documentos aportados por la propia parte demandante, el funcionario de la alcaldía municipal, en su primer informe, en sitio, indica que es clara la violación a las condiciones de carga y resistencia de la estructura.

Esta misma afirmación se deviene de su declaración en el debate del dictamen.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

No obstante, amaña posteriormente su versión, la cual no es congruente con el dictamen que rinde con posterioridad, cuando ubica el edificio y el colapso, en un predio completamente diferente al que se contrae el contrato de arrendamiento.

No obstante encontrarse estas divergencias resaltadas en la réplica de la demanda, brilla por su ausencia la crítica al testimonio, dándole plena validez a una versión, que claramente se encuentra amañada.

- Omite el despacho considerar como el informe presentado por el funcionario, ubica el inmueble en otra dirección que no corresponde a ninguno de los inmuebles arrendados, con lo cual se evidencia la parcialidad del informe, y la indebida utilización de los términos técnicos.

El despacho no se pronunció sobre la poca credibilidad del dictamen, no obstante haber sido resaltado en la réplica y en los alegatos de conclusión.

Sustentación frente al reparo del sexto hecho relevante:

Al sexto hecho: Es clara la valoración descontextualizada y excesiva del despacho, sobre la prueba técnica presentada, cuando esta se limitó a establecer condiciones del edificio, que claramente conocía el demandante, como lo confesó en su interrogatorio de parte.

Como claramente quedó establecido desde el inicio de la exposición del dictamen de ingeniería, la edificación objeto del contrato de arrendamiento, fue construida en una época en la cual no se encontraban vigentes las normas de sismo resistencia actuales.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Con todo, la prueba pericial se basó sobre las normas técnicas actuales, pretendiendo hacer ver una falla estructural del edificio, cuando la realidad demostró, que lo que falló no fue el edificio, sino parte de este por el abuso en su uso, causado por el propio arrendatario.

- Asume el despacho el dictamen sin análisis ni crítica alguna, no obstante haber sido evidenciado en la contradicción, que el perito en momento alguno estableció las causas reales por las cuales colapso uno de los inmuebles que precisamente no había sido arrendado para bodega.

La prueba pericial debió ser analizada en su contexto, no en el contexto de una realidad constructiva diferente a la que originó el colapso.

Como claramente reconoció en su confesión el representante legal de la remanente, conocía las condiciones, antigüedad y uso de la edificación, no siéndole válido alegar en el proceso para justificar su propia culpa, una presunta falla en el proceso constructivo, cuando el mismo conocía el uso que se podía dar y no obstante, abuso de este instalando en una parte no apta para ello, una fábrica de hielo y una embotelladora de agua.

Sustentación frente al reparo del séptimo hecho relevante:

Al séptimo hecho: Transgrede el despacho el derecho de defensa pues no obstante haber tenido el despacho probado, que las áreas arrendadas para bodega fueron objeto de reforzamiento, desconoce en forma injustificada la prueba aportada para ello, por limitarse a interpretar el contrato de arrendamiento como si todos los inmuebles hubiesen

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

sido arrendados para bodega en el segundo piso, siendo la literalidad del contrato, clara en la identificación del uso.

Transgrede el despacho la obligación de análisis integral de la prueba agotada por la demandada, la cual apuntaba a demostrar tres elementos esenciales

Primero, que el inmueble fue arrendado en forma discriminada, unas partes para bodega y otras para local comercial;

Que en momento alguno se arrendo el inmueble o parte de el, para el montaje y operación de una fábrica de hielo y embotelladora de agua;

Que las partes del edificio arrendadas para bodega, habían sido objeto de reforzamiento estructural.

- Desconoce y omite el despacho efectuar el análisis de la prueba testimonial, en especial la declaración del señor Marcos Alberto Herrera Murgueitio, quien valiéndose de maqueta que fue autorizada por el despacho, informa a este, cual fue precisamente los locales arrendados para bodega, los cuales contaban con reforzamiento estructural.
- Omite igualmente el despacho analizar la versión del testigo, cuando con base en la maqueta, indica al despacho cuales fueron las zonas que colapsaron, precisamente las que no tenía reforzamiento, y que no habían sido arrendadas para bodega.

Sustentación frente al reparo del octavo hecho relevante:

Al octavo hecho: Es claro como el despacho trae en apoyo de su determinación, en forma parcial el material probatorio arrimado.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

- Como claramente está probado, por haber solicitado así la parte demandante, el inmueble está cerrado porque el arrendatario violentó el contrato de arrendamiento y no pago la renta, ni restituyó el inmueble, razón por la cual debió ser promovido proceso de restitución, proceso dentro del cual fue condenada la parte arrendataria a restituir y pagar la renta.

Es relevante por el contrario, como el despacho asume como válido el dictamen financiero, y no considera para su cálculo de presuntos perjuicios, el hecho que el arrendatario violentó el contrato de arrendamiento y no pago la renta.

El no pago de la renta, obligo a que le fuese promovido un proceso de restitución, proceso que fue probado en el trámite de este asunto, y del cual se desprende que el arrendatario fue condenado a restituir el inmueble y el pago de la renta no cubierta.

Transgrede el juzgado el principio de la bilateralidad de los contratos: nadie puede alegar el cumplimiento de las obligaciones dimanadas del contrato, cuando a su vez, no ha cumplido las suyas.

No es admisible que la parte arrendadora sea condenada al pago de presuntos perjuicios, cuando probado se encuentra que el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones contractuales de pagar la renta.

- Este hecho se encuentra probado, dado que el mismo juez interrogó a las partes sobre él, mas no fue considerado para efectos de la determinación desproporcionada de la condena.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Omitió por tanto el juez, analizar la prueba de la violación contractual, prueba que fue solicitada por la parte demandante, y que no fue otra que la prueba trasladada de la existencia del proceso de restitución, proceso que determinó precisamente la violación contractual por parte del arrendatario, ahora demandante.

Sustentación frente al reparo del noveno hecho relevante:

Al noveno hecho: Interpreta en forma indebida el despacho, e inaplica los principios de la sana crítica al dictamen, al aceptar como probados los argumentos y los resultados económicos del mismo, cuando durante su controversia se establecieron circunstancias que descalificaban su afirmación:

- En primer lugar, que este fue soportado sobre una información financiera que no corresponde al negocio específicamente instalado en los locales arrendados;
- En segundo lugar, que no obstante encontrarse probado, que las utilidades reales de la sociedad en general, no superan los 250 millones al año, con seis unidades más en plena producción y en marcha, pretende establecer un perjuicio irracional, basado en suposiciones.
- En tercer lugar, que las cifras son acomodaticias y soportadas en suposiciones, no en la realidad económica.

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

La Corte Suprema de Justicia subraya que el daño es ante todo un perjuicio o menoscabo que sufre la víctima, el cual puede ser de carácter patrimonial (afectación) o personal. Esto significa que el daño tiene como una de sus exigencias que se deba y pueda probar por la víctima. Asimismo, esta Corte advierte de la existencia de una nexa causal entre el hecho culposo y el daño causado, luego si no lo hay o se logra probar que no existe tal nexa, el juez está en condiciones de negar las pretensiones solicitadas como consecuencia

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

de una responsabilidad civil, bien sea de carácter contractual o extracontractual.

La doctrina por su parte ha establecido, que para que surja la obligación de indemnizar el daño debe ser real:

- Para Escobar (1989, p. 165), el daño "significa todo detrimento, menoscabo o perjuicio que a consecuencia de un acontecimiento determinado experimenta una persona en sus bienes espirituales, corporales o patrimoniales, sin importar que la causa sea un hecho humano, inferido por la propia víctima o por un tercero, o que la causa sea un hecho de la naturaleza".
- Otra definición es la dada por Tamayo (2007, p. 326), quien sostiene que "daño civil indemnizable es el menoscabo a las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar de un bien patrimonial o inmaterial. Ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente de la víctima".
- A este aporte se destaca el dado por De Cupis (1975, p. 81) quien dice que el "daño no significa más que perjuicio, es decir, aminoración o alteración de una situación favorable".
- Para Hinestrosa (1967, p. 529), el daño es una "lesión del derecho ajeno consistente en el quebranto económico recibido, en la merma patrimonial sufrida por la víctima, a la vez que en el padecimiento moral que la acongoja".

Es claro como lo ha sostenido la Corte, que el daño para que sea reparable, debe ser real, es decir, causado al patrimonio, a la integridad o la vida en relación del demandante.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

No existe un daño real, cuando se parte de presunciones, suposiciones o cálculos meramente académicos basados en los hipotéticos resultados económicos de una operación que no existe, o que habiendo existido, no habría tenido las condiciones que toda la operación del actor en su conjunto, no puede demostrar que obtendría.

Violenta el despacho el deber de la sana crítica a la prueba pericial, cuando la acepta a pie juntillas como prueba válida de unos eventuales perjuicios que la parte demandante no pudo probar que existirían, cuando la propia prueba arrojada evidencian, que los resultados económicos, de haberse concretado, no alcanzarían ni siquiera la quinta parte de lo que resulta del dictamen pericial

Sustentación frente al reparo del décimo hecho relevante:

Al décimo hecho: Alega el despacho que no se encuentra probado el daño emergente.

Es absurda la conclusión a la que llega el despacho, cuando afirma que no se encuentra probado el daño emergente, el cual por ser eventualmente causado por el daño, es de prueba derivada de la inmediatez, no así el lucro cesante, que demanda una mayor elaboración económica.

En igual forma no se encuentra probado el lucro cesante, pues para que exista lucro cesante, este debe tener una antecedencia económica, es decir, soportado en la existencia de un daño real y materialmente evidenciable.

Si se analiza la operación de la empresa demandante, la actividad que pretendía desarrollar en los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, estaba

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

sometida al alea de la prosperidad o no del negocio, y por tanto no existen elementos antecedentes que le permitiesen al juzgado, evaluar parámetros reales de deterioro económico.

No puede calcularse el lucro cesante sobre una mera expectativa, cuando esta puede ser positiva o negativa.

Y es que no es otro el resultado del dictamen en el cual el despacho soporta su condena, una edificación académica de una realidad inexistente.

No puede haber condena en perjuicios, si es que alguna vez existieron, soportados en suposiciones.

Reparos al análisis regulatorio adoptado para soportar el fallo condenatorio:

El despacho analiza la regulación legal del contrato de arrendamiento, desde la mera óptica del arrendatario, asumiendo como ciertos hechos que no están probados en el proceso.

- Omite en forma injustificada por demás, considerar y analizar las condiciones eximentes de responsabilidad del arrendador, las cuales fueron claramente establecidas en la réplica a la demanda.

Sustentación a los reparos sobre la indebida interpretación del contrato:

Reparos a la interpretación indebida del contrato de arrendamiento:

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Al acometer el análisis del contrato de arrendamiento, asume el despacho, violando la literalidad del texto del mismo, que todos los segundos pisos de las unidades arrendadas, fueron objeto de arrendamiento.

Es claro que la intención expresa del arrendador, y así se deriva de la redacción, no muy afortunada por cierto, que algunas de las unidades físicas arrendadas, lo fueron para bodega, y otras para local comercial.

Como ha sido probado en el proceso, el arrendatario instaló y operó en el segundo piso de una unidad arrendada para local y oficinas, una planta para producir hielo y embotellar agua.

El juez asumió en forma indebida, que este segundo piso, y más aún, que el techo del mismo, hacían parte del contrato de arrendamiento, con lo cual violentó el principio de literalidad del contrato.

Omitió analizar y valorar la prueba testimonial, que en forma clara preciso como si bien el documento identifica cinco inmuebles, en forma expresa identifica cuales son arrendados para bodega, y cuales para local comercial.

Omite el despacho en su análisis del contrato, dejando huérfano al demandado de la posibilidad de replicarlo, establecer en forma precisa como lo efectuó el testigo Marcos Murgueítio, cuales unidades fueron arrendadas para bodega y cuáles no.

Y es que esta discriminación es fundamental para concluir si el arrendatario violentó el contrato, generando con ello su propia culpa, lo que exime a la demandada de su obligación indemnizatoria.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

No obstante estar probado con la declaración y la explicación física sobre la maqueta, el despacho omitió analizar, interpretar y calificar la prueba, en tres aspectos fundamentales:

- La identificación real del predio colapsado;
- La identificación real de los predios arrendados para bodega;
- La clara violación del contrato por sobrecargar la edificación por parte del arrendatario, en un local que no fue arrendado para bodega, menos aún para montaje de una fábrica.

Sustentación frente al reparo del análisis del caso concreto:

Reparos al análisis del caso concreto:

Al cerrar la parte motiva el despacho concurre en tres yerros que desconocen flagrantemente lo probado en el proceso:

- En forma injustificada exige al arrendador el cumplimiento de condiciones que no se derivan del contrato.

El contrato de arrendamiento se soportó en el conocimiento previo de la cosa arrendada por parte del arrendatario;

El conocimiento de la estructura en si misma;

La condición de uso de las zonas arrendadas por parte del arrendatario.

- Violentando sus propias obligaciones, pretendió establecer en el proceso, las obligaciones no concertadas, como las de garantía de estabilidad y reforzamiento, que ni fueron negociadas, ni fueron exigidas, ni fueron otorgadas por el arrendador.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Interpreta en forma indebida las confesiones contenidas en el interrogatorio de parte:

Pone el despacho en sus sentencia, afirmaciones que no fueron hechas por el representante legal de la demandada, como las de haberse comprometido a garantizar las condiciones estructurales de la edificación.

Contrario a lo que el despacho ha venido afirmando, fueron claros, tanto el demandante como el demandado, en informar que la estructura era antigua; que había sido usada para supermercado, y que en esas condiciones fue recibida por el arrendatario.

Pretende ahora el despacho establecer una presunta obligación de garantía, que ni estaba pactada, ni hacia parte del contrato, y no es natural al contrato mismo, cuando la cosa objeto del acuerdo negocial, es utilizada más allá de las condiciones propias para las cuales fue entregado en tenencia.

Omite en forma injustificada el despacho, considerar, valorar y sopesar la prueba, estando probado, que el arrendatario violentó el contrato de arrendamiento al no pagar la renta y negarse injustificadamente a restituir el inmueble, lo que de suyo desvirtúa el daño alegado, en virtud de su propia culpa.

Al determinar el presunto perjuicio a título de lucro cesante, y no obstante encontrarse probado que el arrendatario no cumplió con sus obligaciones contractuales de pagar la renta, concluye el juez de instancia, que los perjuicios se derivan en forma exclusiva del arrendador, omitiendo el principio de la bilateralidad de las obligaciones contractuales.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Ahora bien, acepta sin crítica alguna el despacho, el dictamen financiero, cuando de la controversia al mismo se pudo establecer que se encontraba fundado en suposiciones y ficciones, no en hechos económicos reales.

Probada la violación del contrato por parte del arrendatario, no considera el juez en su cuantificación económica del presunto perjuicio, el hecho innegable que quien alega un daño, no ha cumplido a su vez, las obligaciones derivadas del contrato en que soporta su reclamación.

Adolece en todo su análisis probatorio la sentencia, del estudio crítica y reconocimiento de los hechos robados, con el material arrimado y agotado por la parte demandada, soportado en la fijación del litigio.

Desvía la sentencia, como antes se analizó, a estudiar una responsabilidad que no fue alegada en la demanda, omitiendo el análisis del planeamiento factico de las pretensiones.

Es abusiva la condena, pues si el arrendatario violentó el contrato de arrendamiento, como puede deprecar perjuicios de una actividad que no podía desarrollar por no cumplir con sus propias obligaciones contractuales.

Sustentación a los reparos a la parte resolutive:

Reparos a la parte resolutive de la sentencia:

A la primera declaración: Transgrede el despacho el principio de literalidad de los contratos, la intención de las partes en la celebración del mismo,

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS

ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

y la determinación de las obligaciones asumidas por las partes.

- El despacho asume como probado, sin estarlo, que las losas de segundo piso hacían un solo inmueble arrendado.

No tiene razón el identificar las partes del inmueble, por su uso y condiciones, cuando se pretende en la sentencia suplantar al arrendador, para interpretar erróneamente la literalidad del documento, pretendiendo establecer una sola cosa, cuando las partes identificaron como objeto del contrato varios bienes.

A la segunda condena: Contiene una condena desproporcionada.

Como claramente se encuentra establecido en la réplica al dictamen pericial financiero, este fue elaborado sobre la base de suposiciones económicas, no sobre realidad económica.

A la cuarta declaración: En momento alguno analizó el despacho las excepciones formuladas.

Violentando las obligaciones procesales, omitió el despacho el analizar las excepciones formuladas, con lo cual se transgrede el derecho de contradicción y réplica de la demandada.

A la quinta condena: Dado que el análisis del perjuicio fue indebido, la condena en agencias en derecho es improcedente.

En estos términos dejo sustentados los reparos a la sentencia impugnada.

LAW ATTENTION AND ROUTING SAS
ERNESTO ARANGO BOTERO

Abogado

Renuncio notificación y ejecutoria de resolución favorable.

De los honorables magistrados,
respetuosamente



ERNESTO ARANGO BOTERO
C.C. 16.855.849 El Cerrito V.
T.P. 40.281 C.S. de la Judicatura