

Santiago de Cali, Junio 4 de 2024

Doctora
MYRIAN ARIAS DEL CARPIO
Jueza 14 Civil del Circuito de Cali
E.S.D.

Ref.: Radicación : **2018 – 00006 - 00**
Asunto : **RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA No. 009 DE 31 DE MAYO DE 2024**
Tipo de proceso : **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
Demandantes : **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA y YENNY MARCELA HERNANDEZ DUQUE**
Demandados : **A & C INMOBILIARIOS S.A.S., JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO, HECTOR FABIO BETANCOUR SUAREZ, y HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S. EN C.**

Respetada Doctora Arias del Carpio:

En mi reconocida condición de apoderado especial de la sociedad **A & C INMOBILIARIOS S.A.S.**, acudo a su Despacho, en atención a lo previsto en el inciso segundo del numeral 3º del artículo 322 de la Ley 1564 de 2012, considerando que la apelación a la sentencia dictada por fuera de audiencia, deberá ***precisar, de manera breve, los reparos concretos*** que se le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior, procedo en consecuencia, para luego ante el Superior Jerárquico, dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 y allí proceder a sustentar el aludido recurso de apelación contra la decisión adoptada por su Despacho. Los reparos los presento en los siguientes términos.

I. Oportunidad

La sentencia objeto del recurso de apelación fue dictada por escrito (fueran de audiencia) y notificada por estado el pasado 31 de Mayo de 2024, por lo que el término previsto en el inciso segundo del numeral 3º del artículo 322 de la Ley

1564 de 2012 (C.G. del P.), comienzan a correr el 4 de Junio y van hasta el 6 siguiente por lo que este memorial se presente dentro del término legal.

II. De la sentencia objeto de apelación

Luego de relacionar el marco jurisprudencial, el juzgado de primera instancia, considera que el problema jurídico a resolver, se contrae a:

Ahora bien, entiende este despacho que el problema jurídico a resolver, consiste en establecer si **A&C INMOBILIARIOS S.A.S., JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO, HECTOR FABIO BETANCOURT SUAREZ y HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S. EN C.**, son responsables civil y contractualmente por el cierre definitivo del establecimiento de comercio DEJAVÚ RESTAURANTE BAR, por parte de la Alcaldía de Santiago de Cali, el cual funcionaba en el local comercial No. 101, situado en el inmueble ubicado en la Carrera 34 No. 3-53 de la ciudad de Cali, mismo que, de acuerdo a lo determinado por la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali en la Resolución No. 4161.1.21-385 de septiembre 24 de 2014, y lo dispuesto en el parágrafo 6.15 del Acuerdo 193 de 2006 proferido por el Concejo de Santiago de Cali, únicamente podría ser utilizado y ocupado en su interior como parqueadero y no para usos comerciales de servicio.

Es así como, con fundamento en la invocada sentencia de la Corte Suprema de Justicia, procedió a analizar los elementos estructurales de la acción de responsabilidad civil contractual y al efecto, afirma, haberlos encontrado demostrados por incumplimientos de los contratos de arrendamiento y de venta del establecimiento de comercio por lo que se aviene al establecimiento de los perjuicios que, según afirma, se generaron con ocasión de esos incumplimientos.

III. De los reparos objeto de apelación

Son entonces los motivos de inconformidad los siguientes:

A continuación, los precisaré, de manera breve, y concretaré, así:

- A. De la existencia de los contratos de arrendamiento entre A & C Inmobiliarios S.A.S, y el señor IVAN DARÍO GIL ZUÑIGA y el de venta de establecimiento de comercio entre los señores JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO y JENNY MARCELA HERNANDEZ DUQUE. intervención del título. Su demostración, alcance de lo clausulado en cada uno de ellos y su ejecución.
- B. Del aducido incumplimiento del aludido contrato de arrendamiento entre A & C Inmobiliarios S.A.S. y el señor IVAN DARIO GIL ZUÑIGA. Desconocimiento abierto del Uso del Suelo concedido al inmueble en donde se encuentra el establecimiento de comercio con base en el Acuerdo 069 de 2000 para la venta de licores en general, aplicación indebida del párrafo 6.15 del artículo 2º (no citado éste) del Acuerdo 193 de 2006, inaplicación del primer punto del numeral 1º del artículo 2º del Acuerdo 193 de 2006.
- C. Cumplimiento de la arrendadora en la ejecución del contrato de arrendamiento entre A & C Inmobiliarios S.A.S. y el señor IVAN DARIO GIL ZUÑIGA. Demostración antes, durante y después de la ejecución del contrato que el establecimiento de comercio contaba con uso del suelo permitido para la venta de licores. Reconocimiento expreso por parte de los demandantes de que el establecimiento de comercio tenía toda la documentación al día.
- D. Procedimientos Administrativos. Deber de la administración de notificar (Ley 1437 de 2011), a todos los terceros que puedan resultar afectados con la decisión. Inoponibilidad de las decisiones no notificadas a los afectados.
- E. Motivación para iniciar la actuación administrativa contenida en la Resolución Resolución 4161.1.21-385 de 24 de Septiembre de 2014. Aplicación de la Ley 232 de 1995. Existencia del Uso del Suelo con base en el Acuerdo 069 de 2000.

- F. Del contrato de administración del inmueble en el cual se encuentra ubicado el establecimiento de comercio. Indebida aplicación de la solidaridad. Uso del suelo permitido expedido con base en el Acuerdo 069 de 2000 para el inmueble antes de la compra del bien, durante la ejecución del contrato y con posterioridad al mismo hasta la fecha
- G. Violación al debido proceso al omitir señalar de manera clara y precisa el mérito suasorio dado a cada prueba. Utilizar la prueba testimonial de la parte actora para extenderla más allá de aquello para lo cual fue solicitada y decretada. Expresiones globales y genéricas sobre lo que dicen las pruebas para el proceso. Dar por demostrados hechos ausentes de prueba. Sostener conclusiones con fundamento en el simple dicho de los demandantes. Abstenerse de tener por ciertos hechos cuyas pruebas obran en el plenario.
- H. Indebida valoración de los documentos y demás pruebas allegadas con la demanda para sustentar los alegados perjuicios de todo orden.

En los anteriores términos dejo expuestos mis reparos a lo considerado en la sentencia ante la cual **interpongo recurso de apelación** para que, luego de concedido y de admitido por el superior jerárquico, sustente en la oportunidad legal con fundamento en la Ley 2213 de 2022, sin perjuicio de solicitar desde ya su revocatoria en su integridad y la consecuente negación de las pretensiones de la demanda.

Cordialmente,



FERNEY EDINSON BENAVIDES CUELLAR

C.C. No. 80.273.204 de Bogotá

T.P. 97. 519 del C.S. de la J.