

RV: RECURSO DE APELACIÓN || RAD 2018-00006 || DTES. IVAN DARIO GIL ZUÑIGA Y OTRO. || DDOS. HUGO ARIAS Y COMPAÑIA SAS Y OTROS || 12408

Luisa María Pérez Ramírez <lperez@gha.com.co>

Mar 11/06/2024 14:58

Para: Informes GHA <informes@gha.com.co>; CAD GHA <cad@gha.com.co>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>

CC: Darlyn Marcela Muñoz Nieves <dmunoz@gha.com.co>; Ana María Barón Mendoza <abaron@gha.com.co>

 1 archivos adjuntos (295 KB)

RECURSO APELACION IVAN DARIO GIL - HUGO ARIAS (1).pdf;

Estimados compañeros, buenas tardes:

Amablemente informo para su conocimiento y fines pertinentes, que el pasado **6 de junio de 2024**, se radicó ante el Juzgado 14 Civil del Circuito de Cali recurso de apelación contra sentencia de primera instancia.

Tiempo Invertido: 5 horas**CAD:** Por favor su valiosa ayuda cargando las piezas y la cadena de este correo. 12408**Guido:** Para tu control

Igualmente les informo que respecto al proceso que nos ocupa se manifiesta que la calificación se modifica a **PROBABLE**, con autorización por parte de la Doctora Ana, por lo que a continuación se explica:

La contingencia se califica como **PROBABLE**, puesto que dentro del proceso se demostró que hubo un incumplimiento del contrato de arrendamiento que se suscribió con los demandantes, comoquiera que este local fue arrendado para un uso determinado, el cual no podía llevarse a cabo.

Así, en primer lugar, se tiene que en el contrato de arrendamiento firmado por las partes, se establece que el uso específico del bien es para ser destinado exclusivamente para LOCAL-COMERCIAL destinado a: BAR-RESTAURANTE “DEYAVÚ”. Por lo cual, es notorio que había una obligación por parte de la inmobiliaria, y por tanto de los propietarios, de tener conocimiento de las restricciones o prohibiciones que existieran sobre el inmueble para su explotación económica como local comercial.

Ahora, al ser la Sociedad Hugo Arias y Compañía S.A.S. los propietarios del inmueble, sobre estos también recae responsabilidad sobre las condiciones y el estado en que se entrega el bien inmueble administrado por un tercero. Esto se debe a que, al haberse perfeccionado un contrato de mandato entre el propietario y la inmobiliaria, y conforme al artículo 1505 del Código Civil, el mandante (en este caso la Sociedad Hugo Arias) asume la responsabilidad ante terceros, en la medida en que lo hecho por el mandatario se hace bajo su delegación y autorización.

Lo anterior, sin perjuicio del carácter contingente de la calificación.

Existe sentencia condenatoria el Juzgado resaltó los siguientes puntos:

- No hay duda, de la existencia del vínculo contractual entre las partes, pues la parte demandante demostró la existencia de los contratos que se reputan incumplidos por el pasivo, esto es el contrato de arrendamiento en el que cuenta como arrendatario Iván Darío Zúñiga, así como el contrato de venta del establecimiento celebrado con el José Esteban Oquendo Orozco.
- El contrato de arrendamiento de local comercial fue incumplido por la parte arrendadora, pues, expresamente se dispuso que, el local comercial, tendría una destinación y uso específico para el funcionamiento de las actividades comerciales de Bar y Restaurante para el funcionamiento del establecimiento de comercio Dejavu.
 - Así, al haberse arrendado un bien para un uso determinado, uso que, conforme las normas urbanísticas, no podía llevarse a cabo, se incumplió con lo contenido en el numeral 2° del art. 1982 del C.C., el cual establece como obligación del arrendador, que el bien arrendado sirva para el fin para el cual se arrendó, lo cual no aconteció en el presente asunto, contraviniendo así la estipulación contenida en la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento.
- No hay discusión frente al nexo de causalidad entre el incumplimiento y el daño, pues los perjuicios solicitados por los demandantes devienen de los incumplimientos del contrato de arrendamiento del local comercial.
- En este sentido la inmobiliaria, Héctor Fabio y Hugo Arias, son responsables solidariamente por el incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial, esto de conformidad con lo dispuesto en el art. 2344 C.C.

En este caso, es preciso resaltar que, ante la decisión desfavorable (sentencia calendada del 29 de mayo de 2024 y notificada en estados del 31 de mayo del 2024), en efecto, se presentó recurso de apelación el 06 de junio del 2024, el cual se sustentó en los siguientes argumentos:

- **El a quo valoró indebidamente las pruebas y erróneamente consideró acreditada la responsabilidad a cargo de Sociedad Hugo Arias y Compañía S.A.S:** Esta se encuentra soportada en que el despacho se habría fundamentado únicamente en la versión de los hechos manifestados por la parte demandante, ignorando el hecho que la Sociedad Hugo Arias no pudo tener conocimiento del proceso administrativo adelantado, sumado a que los demandantes en su calidad de comerciantes tenían la obligación de asegurarse de que el inmueble cumpliera con sus necesidades. Sin embargo, frente a este particular, debe señalarse que dentro del expediente no obra ninguna otra prueba técnica que rompa el nexo de causalidad deprecado era a la pasiva de la acción, sumado a que es evidente que hubo un incumplimiento, pues el inmueble no contaba con el uso del suelo en el momento en que se arrendó.
- **El a quo reconoció perjuicios morales a los demandantes sin ser procedente y, además, lo hizo exageradamente:** se manifiesta que no se acreditó, durante el proceso, que la parte hubiese sufrido los daños extrapatrimoniales establecidos, pues dentro del expediente no obra ningún sustento probatorio. Sobre este punto es claro que sí existe un argumento válido frente a la oposición del valor que se reconoció por daño emergente, el cual, además, no aparece debidamente justificado en la sentencia, por lo que sobre el particular sí podría existir una verdadera controversia que deberá ser resuelta por el H. Tribunal.
- **Improcedencia y excesiva tasación de lucro cesante por parte del juzgado de primera instancia:** se aseveró que no se acreditó de manera loable pues los documentos contables con los cuales se tasa este perjuicio no se encuentran debidamente respaldados. Además, se verifica que el a quo no realizó ningún cálculo matemático para la tasación de este perjuicio, pues se basó en la liquidación de la parte actora, la cual tiene varias inconsistencias. Sobre este punto es claro que sí existe un argumento válido frente a la oposición del valor que se reconoció por lucro cesante, el cual, además, no aparece debidamente justificado en la sentencia, por lo que sobre el particular sí podría existir una verdadera controversia que deberá ser resuelta por el H. Tribunal.

- **De forma subsidiaria, el Juzgado de Primera Instancia no tuvo en cuenta el estándar de responsabilidad aplicable a la sociedad inmobiliaria y, en consecuencia, en cualquier evento, la condena a la sociedad Hugo Arias y Compañía S.A.S. debió ser inferior:** Se indicó que la sociedad Hugo Arias no puede responder con la misma severidad ni por el mismo monto que la inmobiliaria, comoquiera que la inmobiliaria tiene una responsabilidad profesional, lo cual implica estándares de responsabilidad diferentes aplicables a la inmobiliaria y a propietarios. Sobre este punto es claro que sí existe un argumento válido frente a la oposición del valor que se reconoció por lucro cesante, el cual, además, no aparece debidamente justificado en la sentencia, por lo que sobre el particular sí podría existir una verdadera controversia que deberá ser resuelta por el H. Tribunal.
- **El a quo condenó a Hugo Arias y Compañía de forma solidaria a pesar que dicha solidaridad no se pactó en el contrato de mandato vinculado.** Se indicó que, en el caso en comento, la sociedad representada podría responder de manera conjunta pero no solidaria, comoquiera que esta figura no se pactó entre las partes. En esta situación no se evidencia que exista un argumento válido frente a la oposición sobre este punto.

Con todo, en lo que atañe al fondo del asunto, no existe argumento contundente que absuelva a la pasiva del proceso, puesto que, a pesar de que se formuló el recurso de apelación contra la decisión, este no está soportado en argumentos que verdaderamente puedan descartar el incumplimiento contractual del contrato de arrendamiento y, por ende, existe un alto riesgo de condena en la segunda instancia. Por lo tanto, se tiene que el recurso **no tiene vocación de prosperidad.**

Cordialmente,



gha.com.co

Luisa Maria Pérez Ramírez

Abogada Junior

Email: lperez@gha.com.co | 310 407 5080

Cali - AV 6A Bis # 35N - 100 Of 212 | +57 315 577 6200

Bogotá - Calle 69 # 4 - 48 Of 502 | +57 317 379 5688



Aviso de Confidencialidad: La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra

proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

Confidentiality Notice: The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments.

De: Ana Maria Baron Mendoza <anamariabaronmendoza@gmail.com>

Enviado: jueves, 6 de junio de 2024 15:19

Para: j14cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j14cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: documentacion@aycinmobiliarios.com <documentacion@aycinmobiliarios.com>; lina.prado@azc.com.co <lina.prado@azc.com.co>; abogadohugor@gmail.com <abogadohugor@gmail.com>; info@coljuris.com <info@coljuris.com>; valentina.martinez@azc.com.co <valentina.martinez@azc.com.co>;

febecu_04@hotmail.com <febecu_04@hotmail.com>; hugo8311@hotmail.com <hugo8311@hotmail.com>;

ospinasarria@hotmail.com <ospinasarria@hotmail.com>; maricelcarabali@hotmail.com

<maricelcarabali@hotmail.com>; atencionalcliente@aycinmobiliarios.com

<atencionalcliente@aycinmobiliarios.com>; albertodiaz40@hotmail.com <albertodiaz40@hotmail.com>; Ana

María Barón Mendoza <abaron@gha.com.co>; Luisa María Pérez Ramírez <perez@gha.com.co>; Santiago Rojas

Buitrago <srojas@gha.com.co>; Darlyn Marcela Muñoz Nieves <dmunoz@gha.com.co>

Asunto: RECURSO DE APELACIÓN || RAD 2018-00006 || DTES. IVAN DARIO GIL ZUÑIGA Y OTRO. || DDOS. HUGO ARIAS Y COMPAÑIA SAS Y OTROS

Señores

JUZGADO CATORCE (14°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTES: IVAN DARIO GIL ZUÑIGA Y OTRO

DEMANDADOS: JOSE ESTEBAN OQUENDO Y OTROS

RADICADO: 760013103014-2018-00006-00

**REFERENCIA: RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA ESCRITA No. 009
DEL 29 DE MAYO DE 2024**

ANA MARÍA BARÓN MENDOZA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.019.077.502, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional N° 265.684 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de

apoderada sustituta de **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S.**, conforme al poder a conferido, procedo a **FORMULAR RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia No. 009 del 29 de mayo de 2024, y notificada en estados No. 70 del 31 de mayo del 2024, por medio de la cual el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali condenó a mi mandante. Así las cosas, desde ya que se solicita que dicha providencia sea **REVOCADA**, conforme a los reparos concretos que se exponen en el adjunto.

Cordialmente,

ANA MARÍA BARÓN MENDOZA

C.C. 1.019.077.502 de Bogotá.

T.P. 265.684 el C.S. de la Jra.