

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL DE DECISIÓN
MAG. PONENTE: DR. HOMERO MORA INSUASTY
E.S.D

PROCESO: **RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
DEMANDANTE: **YENNY MARCELA HERNANDEZ DUQUE**
IVAN DARIO GIL ZUÑIGA
DEMANDADO: **A&C INMOBILIARIOS S.A.S**
JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO
HECTOR FABIO BETENCOURT SUAREZ
SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S
RADICADO: **2018-00006-02.**

VALENTINA MARTINEZ OCAMPO mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con Cédula de ciudadanía No. 1.144.096.339 expedida en Cali, portadora de la Tarjeta Profesional No.333.733 del Consejo Superior de la Judicatura, re asumiendo poder y obrando como apoderada de toda la parte demandante, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal respectivo, **DESCORRO EL RECURSO DE APELACIÓN** presentado por **A&C INMOBILIARIOS S.A.S** contra la Sentencia No. 009 del 31 de mayo de 2024 proferida por el honorable Juzgado 14 Civil del Circuito de Cali, en los siguientes términos:

Sea lo primero advertir que **A&C INMOBILIARIOS S.A.S** en primera instancia **NO CONTESTO LA DEMANDA** y **NO FORMULO NINGUN TIPO DE EXCEPCIÓN DE MERITO** distinta a la falta en legitimación en la causa por activa, la cual expuso como previa no le fue prospera por ningún trámite. Luego entonces, no haber realizado esta actuación procesal, no haber aportado ni mucho menos requerido prueba alguna en la etapa respectiva tiene consecuencias procesales muy relevantes y serias que han de ser acatadas tanto por el despacho judicial como por todas las partes procesales; y por el contrario, **NO PRETENDER**, como quedo constancia en Audiencias celebras en primera instancia que, mediante practica de interrogatorios, alegatos y ahora recurso de apelación se empiece a precisar aspectos que no fueron objeto de pleito directo en primera instancia pues el juzgado a quo ha fallado conforme a como se desarrollo el litigio en su instancia respectiva. Así, solicito al despacho de segunda instancia la importancia y practica de lo hasta aquí comunicado.

Ahora bien, el concepto de uso del suelo emitido por Planeación municipal corresponde al número del predio y a la actividad que allí se desarrolla y no al

nombre o razón social del establecimiento, ni al nombre del propietario y/o representante legal. Así, lo que se ha de centrar el tema y entendimiento en cuanto al Uso del Suelo, es al bien inmueble ubicado en la carrera 34 No. 3-53, específicamente el local 101 entregado a mis mandantes por los demandados y la actividad que respecto de él se indicada por la parte pasiva que se podía ejercer: bar, venta y consumo de licor.

Mediante respuesta con referencia *radicado no. 2024-41110-055158-2 de junio 17/2014* informa la subdirectora de Ordenamiento Urbanístico de la Alcaldía de Maria, Maria Virginia Borrero Garrido, que registra la siguiente información respecto de los usos del suelo al predio ubicado en la carrera 34 No. 3-53 Barrio San Fernando en archivo de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico:

-Establecimiento RESTAURANTE , con actividad Código 5521- EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS EN RESTAURANTE, Radicado No. SOU-003636-DAP-2007, con decisión PERMITIDO .
-Establecimiento DEJÁVU RESTAURANTE –BAR , con actividad código 5521 EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN RESTAURANTE Y 5530 VENTA DE LICORES, Radicado No. SOU- 4028 –DAP-2014, con decisión NO PERMITIDO .

Luego, en respuesta de la subdirectora de Ordenamiento Urbanístico de la Alcaldía de Cali, ya mencionada, con asunto *copia uso de suelo radicado no. 2015-41111-056690 del 2 de junio de 2015*, se precisa que tal dependencia ha encontrado en archivo físico el concepto de uso de suelo con radicado No. SOU-013793-DAP-2006 como PERMITIDO para actividad con código No. 5530- expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento en carrera 34 no. 3-53 del barrio San Fernando Viejo-.

Posteriormente, en respuesta de la misma dependencia de la Alcaldía de Cali, con asunto *copias de usos de suelo*, se preciso la existencia de los siguientes usos de suelo el día 28 de agosto de 2015:

Establecimiento denominado	Radicado	Actividad Solicitada	Dirección	Concepto
COMIDAS RAPIDAS	SOU-009461 DAP- 2007	Código No. 5522 Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías.	K 34 No. 3 - 53	PERMITIDO
TIRRENO RESTAURANTE	SOU-014077 DAP- 2007	Código No. 5521 Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurantes	K 34 No. 3 - 53	PERMITIDO

Acto seguido, se informó por la señora Maria Virginia Borrero Garrido, subdirectora de ordenamiento urbanístico mediante escrito con asunto copia de uso del suelo del 14 de septiembre de 2015 que, no se encontraba en carpeta el uso del sueño con radicado No. SOU-13793 – DAP-2006 correspondiente al predio ubicado en la carrera 34 un 3-53, y, por lo tanto, se reconstruiría el expediente y se denunciaría su pérdida.

Por lo anterior, mediante Resolución No. 4132.3.10. SOU-157 de 2015 del 26 de noviembre de 2015, *por medio de la cual se ordena reconstrucción de carpeta de uso del suelo*, la subdirectora de ordenamiento urbanístico del municipio de Santiago de Cali, preciso:

Que una vez realizado el estudio de cada uno de los documentos aportados, se pudo determinar que este despacho ha certificado en anteriores oportunidades el concepto de Uso del suelo SOU-013793-DAP-2006 de septiembre 8 de 2006, igualmente es importante aclarar que, el predio ubicado en la Carrera 34 No.3 – 53 piso 1 “Local 101”, es un inmueble que obedece a una tipología urbana donde las edificaciones constan de antejardín sobre garaje, según se describe textualmente en el parágrafo 6.15 del artículo 2 del Acuerdo 193 de 2006, así:

“Antejardín sobre garaje. En terrenos con pendientes ascendentes se podrán conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la excavación de este nivel no supere la longitud de 5 metros lineales (5 M.L) La altura máxima de construcción se contara a partir del nivel superior del antejardín y éste podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, pero no con usos comerciales de servicios o de vivienda.”

Tal como se estableció en el oficio No.2015413230197471 de octubre 28 de 2015, donde adicionalmente se informa que:

“El espacio donde funciona el “local 101” denominado DEJAVU Bar es el destinado a Garaje o estacionamiento del inmueble por lo cual no se permite el desarrollo de ninguna actividad comercial en dicho sitio (...).”

Y el subdirector de ordenamiento urbanístico, Gilberto Moreno Salazar, en escrito con referencia concepto de uso del suelo del 28 de octubre de 2015, comento:

En atención a su solicitud bajo el radicado 2015411101095082, esta subdirección le informa que una vez revisada la solicitud en referencia, se aclara que el predio en la Carrera 34 # 3-53 piso 1 "local 101", es un inmueble que obedece a una tipología urbana donde las edificaciones constan de antejardín sobre Garaje, según se describe textualmente en el Acuerdo N° 193-06 De 2006 en su artículo 2 en su parágrafo 6.15. Así: *"Antejardín sobre garaje. En terrenos con pendientes ascendentes se podrán conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la excavación de este nivel no supere la longitud de cinco metro lineales (5 M.L) La altura máxima de construcción se contará a partir del nivel superior del antejardín y éste podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, pero no con usos comerciales de servicios o de vivienda."*

De acuerdo a lo expuesto, el espacio donde funciona el "local 101" denominado DEJAVU Bar es el destinado a Garaje o estacionamiento del inmueble por lo cual no se permite el desarrollo de ninguna actividad comercial en dicho sitio, lo cual se corroborará con los usos del suelo SOU 04028 DAP 2014 del 26 de marzo del 2014 y el radicado 2015413230177511 del 22 de Septiembre del 2015 que han sido negados para el desarrollo de la actividad "Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento".

Y la subdirectora de ordenamiento urbanístico, señora María Virginia Borrero Garrido, en escrito con asunto *respuesta derecho de petición con radicado no. 2015411101190442* del 25 de noviembre de 2015, manifestó:

Teniendo en cuenta su solicitud, me permito informar que el concepto de uso del suelo SOU-013793-DAP-2006, fue otorgado para el predio ubicado en la Carrera 34 No.3 – 53 en su totalidad, aunque se debe tener en cuenta que el inmueble obedece a una tipología urbana donde las edificaciones constan de antejardín sobre garaje, según se describe textualmente en el parágrafo 6.15 del artículo 2 del Acuerdo 193 de 2006, así:

"Antejardín sobre garaje. En terrenos con pendientes ascendentes se podrán conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la excavación de este nivel no supere la longitud de 5 metros lineales (5 M.L) La altura máxima de construcción se contara a partir del nivel superior del antejardín y éste podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, pero no con usos comerciales de servicios o de vivienda."

Tal como se estableció en el oficio No.2015413230197471 de octubre 28 de 2015, donde adicionalmente se informa que:

"El espacio donde funciona el "local 101" denominado DEJAVU Bar es el destinado a Garaje o estacionamiento del inmueble por lo cual no se permite el desarrollo de ninguna actividad comercial en dicho sitio (...)"

En consecuencia, este despacho no puede establecer que el concepto de Uso del Suelo SOU-013793-DAP-2006, es exclusivo para el "local 202", toda vez que el mismo no es considerado como una unidad jurídica, dado que dicho predio no cuenta con Licencia de Construcción en modalidad de adecuación y modificación, donde se autorice la división legal del inmueble en varios locales y se modifique su destinación, en caso de realizarse dicho procedimiento, cada unidad jurídica deberá solicitar ante la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico concepto de uso del suelo para las actividades que se pretendan desarrollar a futuro.

Y finalmente, la subsecretaria de Convivencia y seguridad- Alcaldía de Cali, mediante Resolución No. 4161.1. 21 229 de 2016 del 29 de junio de 2016, por medio del cual se resuelve una solicitud de decaimiento de acto administrativo, indico:

Ahora bien, la resolución 4132.3.10 SOU 57 de 2015, expedida por la Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico nos da claridad a cerca del Concepto de Uso de Suelo mencionado, en ella a su tenor reza. Que una vez realizado el estudio de cada uno de los documentos aportados, se pudo determinar que ese despacho ha certificado en anteriores oportunidades el concepto de Uso de suelo SOU-013793- DAP-2006, de 8 de Septiembre de 2006, igualmente es importante aclarar que **el predio ubicado en la Carrera 34 No 3-53- Piso 1 Local 101**, es un inmueble que obedece a una tipología Urbana donde las edificaciones constan de antejardín sobre garaje, según se describe textualmente en el parágrafo 6,15 del artículo 2 del Acuerdo aa193 de 2006, así: "Antejardín sobre garaje. En terrenos con pendientes ascendentes se podrán, conservar los antejardines sobre los garajes, siempre y cuando la profundidad de la ecuación de este nivel no supere la longitud de 5 metros lineales (5M.L) la altura máxima de construcción se contara a partir del nivel superior del antejardín y este podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, pero no con usos comerciales de servicios o de vivienda

"El espacio donde funciona el Local 101, DENOMINADO DEJAVU Bar es el destinado a garaje o estacionamiento del inmueble, por lo cual no se permite el desarrollo de ninguna actividad Comercial en el mismo sitio." (Subrayado y negrilla fuera del texto)

2. Así mismo, se observa que dentro del expediente, reposa el oficio 2014413230015324 de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico quienes informan lo siguiente: " que consultados los archivos físicos y magnéticos de concepto de Uso de Suelo de esta Subdirección, para el predio ubicado en la Carrera 34 No 3-53 Barrio San Fernando Viejo, (no registra número de Local) Registra uso con radicado 012429-DAP 2009, expendido el 05-09-2009 solicitado para la actividad de Restaurante, venta de licores fuera y dentro del establecimiento, bar y discoteca, con concepto NO PERMITIDO.

4. Que para este Despacho resulta evidente que el establecimiento de comercio denominado hoy DEJAVU, con actividad de VENTA Y CONSUMO DE LICOR ubicado en la Carrera 34 No 3-53 Barrio San Fernando Viejo, de esta Ciudad, está en contravía a las normas urbanísticas, compiladas en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT), Consecuente a esto y por mandato del Artículo 4º numeral 4º de la Ley 232 De 1995, se procedió a ordenar el CIERRE DEFINITIVO del establecimiento objeto de esta actuación administrativa.

Así, quedo demostrado, **LA NO EXISTENCIA DE USO DE SUELO** para el espacio dado en arrendamiento a **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA** por **A&C IMOBILIARIOS S.A.S** y por lo tanto la demostración de mi mandante de haber hecho lo humana y procesalmente posible ante estas dependencias para hacer valer un uso del suelo contrario a las normas urbanísticas comunicado tanto por el anterior propietario del establecimiento como por la inmobiliaria y que a la fecha continúa precisando como valido.

Es sumamente sorprendente como **A&C IMOBILIARIOS S.A.S** señala al a quo de basar sus decisiones conforme a lo ante él probado y cómo pretende que una decisión judicial controvierta decisiones administrativas no demostradas como

invalidas o sin fundamento. Es por lo anterior, que el a quo hace mención, entre otras cosas, al Acuerdo 193 de 2006 en los **términos de la subsecretaria de Convivencia y seguridad- Alcaldía de Cali**, pues está en cita y en desarrollo de pruebas aportadas por la parte activa y no controvertida en etapas procesales respectivas por ninguna parte de la parte pasiva (ver capturas de pantallas realizadas hasta el momento en el presente escrito).

Ahora bien, es también reproachable a **A&C IMOBILIARIOS S.A.S** la forma en que concluye lo determinado en actos administrativos y como de ellos pretende, a la fuerza, extraer lo que a su conveniencia pueda lograr. Determinar que el alcalde y/o sus dependencias comenta que las solicitudes de usos de suelo que se hayan presentado con anterioridad a la vigencia de un decreto en particular se deberán tramitar no quiero decir de por si que los usos de suelos ya expedidos obren de toda validez y no puedan ser objeto de no tener efectos y mas cuando la administración municipal se da cuenta que hacen uso de un uso de suelo para todo un bien sin tener de presente que esta subdividido sin autorización legal para fines comerciales.

Ahora bien, no hay que dejar de pasar por alto que efectivamente como señala la defensa de la parte aquí apelante el Uso del Suelo No. SOU-013793-DAP-2006 fue expedido en su momento respecto de todo el bien ubicado en la carrera 34 No. 3-53 de Cali, el cual después fue dejado sin efectos mediante Resolución No. 4132.3.10. SOU-157 de 2015 del 26 de noviembre de 2015; pues esto precisa aun mas la TOTAL FALTA DE DILIGENCIA de la inmobiliaria demandada y los propietarios del bien de hacer uso de un inmueble por espacios, sin sus respectivas divisiones jurídicas para su explotación y sin tener de presente si los espacios divididos podían ser explotados comercialmente sin alterar normas urbanísticas y/o de convivencia, como lo preciso la subdirectora de ordenamiento urbanístico, señora María Virginia Borrero Garrido, en escrito con asunto *respuesta derecho de petición con radicado no. 2015411101190442* del 25 de noviembre de 2015, aportado por la parte activa con la demanda:

En consecuencia, este despacho no puede establecer que el concepto de Uso del Suelo SOU-013793-DAP-2006, es exclusivo para el "local 202", toda vez que el mismo no es considerado como una unidad jurídica, dado que dicho predio no cuenta con Licencia de Construcción en modalidad de adecuación y modificación, donde se autorice la división legal del inmueble en varios locales y se modifique su destinación, en caso de realizarse dicho procedimiento, cada unidad jurídica deberá solicitar ante la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico concepto de uso del suelo para las actividades que se pretendan desarrollar a futuro.

Aquí no solamente es el tema del uso de suelo, es que realmente, tanto la inmobiliaria como los propietarios del bien, garantizaron y ejecutaron una buena

prestación de un espacio al comercio y no lo cumplieron. Tan poca fe existió que como quedo demostrado en la practica de interrogatorios en primera instancia, cuando se comunicó verbalmente a la inmobiliaria solo indicaron que se mandara un escrito, posteriormente dieron como solución terminar el contrato para mas tarde en cuanto se culminó la relación entre **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA y A&C IMOBILIARIOS S.A.S**, se entregara a otras personas el espacio para funcionamiento comercial. Legal o contrario a la ley, no se tiene certeza, pero sea cual sea el camino, demuestra el total desinterés ante mi mandante de apoyarlo y/o ayudarlo y ahora en instancia judicial, si pretende mostrar, sin alcanzarlo, "conocimiento" y "buena fe" (fotografías en pruebas de la demanda).

Ahora bien, mis representados asumieron defensa ante las dependencias de la alcaldía de Cali porque como se manifestó en los interrogatorios de parte, DE AHORA PRESUNTA MANIOBRA EN SU INTERPRETACIÓN POR LA CONTRAPARTE, ellos estaban convencidos que todo lo relacionado al bien y al establecimiento de comercio estaba en orden.

La responsabilidad de toda parte contractual no comienza y termina con la suscripción de un contrato. La responsabilidad contractual inicia con la firma del contrato y termina cuando el contrato así lo manifieste y se acabe el vinculo contractual que los unió; y mas aun cuando en el mismo documento se comprometen con certeza que el bien cumple legalmente para ser destinado a actividad comercial y a la explotación de un establecimiento de comercio, libre de cualquier inconveniente.

Ahora bien, es sumamente relevante resaltar como contraposición a la afirmación de la **INMOBILIARIA** de supuestamente a la firma del contrato del contrato de arrendamiento ellos si estaban cumpliendo con todas sus obligaciones y estaban entregando un bien para fines totalmente comerciales y permitidos, lo siguiente: **LA EISTENCIA DE LA RESOLUCIÓN DE CIERRE DEFINITIVO NO. 4161.1.2-385 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014 LA SECRETARIA DE CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CIUDADANA, ADSCRITA A LA SECRETARIA DE GOBIERNO, POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA EL CIERRE DEFINITIVO DE UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, ESPECIFICAMENTE DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DEJAVU RESTAURANTE BAR.** Resolución existente y expedida **CON OCHO MESES DE ANTICIPACIÓN A LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FIRMA EFECTUADA EL 15 DE MAYO DE 2015.**

Se reitera, la inmobiliaria como los propietarios del bien inmueble dado en arriendo comercial no podían ofrecer el “local comercial 101” como tal, por ser un garaje y este solo puede ser utilizado para tal fin, incluso ni para vivienda y ante los ojos de mis representados el bien estaba acoplado como local comercial y nunca como un garaje, pues al fin al cabo, continuarían con el establecimiento de comercio que antes era manejado por el señor **JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO**.

Al respecto, el artículo 871 del Código de Comercio, establece:

ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

Es obligación de los arrendadores y propietarios del bien inmueble, saber las condiciones estructurales del mismo y estar al tanto de su completa situación jurídica. Ser propietario no es solamente tener el título y modo. Acarrea obligaciones de toda índole como ser también administrador. En lo que nos importa, el propietario del inmueble objeto de proceso, como la inmobiliaria, siempre han tenido la obligación de garantizar que la edificación ofrecida al mercado haya sido construida con base en una licencia de construcción expedida legalmente y que sea objeto de ser comercializada como lo están llevando a cabo. Evento inexistente en la relación comercial objeto de litigio, pues el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-278949, no cuenta con los permisos para estar dividido como actualmente lo está, así da fe las pruebas allegadas al momento de presentar la demanda y la cual ilustro a continuación:

La inmobiliaria no desconoce la relación contractual que antes tenían con el señor JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO quien prácticamente presento a mi representado con la inmobiliaria para continuar con la tenencia del espacio objeto de litigio; por lo tanto, no está bien que argumenten su falta de responsabilidad, por supuestamente no conocer el proceso administrativo que había iniciado antes de que mi representado tomara como arriendo el “local comercial 101” y por encontrarse ya una Resolución en firme, pues de conformidad con el artículo 09 de la legislación civil Colombia determina:

ARTICULO 9o. <IGNORANCIA DE LA LEY>. La ignorancia de las leyes no sirve de excusa.

Si bien, no se podía hacer “nada” administrativamente porque le asiste razón a la entidad estatal, Alcaldía Municipal con sus respectivas áreas, ordenar el cierre definitivo del establecimiento comercial que funcionara en la Carrera 34 No. 3-53 Local 101 Barrio San Fernando Viejo, cualquiera que sea, porque el bien donde funciona no cumple con las normas urbanísticas compiladas en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT, los propietarios e inmobiliaria como administradores y responsables de dar en arriendo bienes permitidos para tal fin, podían ejecutar medidas intentando un permiso o subdividir el inmueble con licencias de construcción o responder patrimonialmente por la responsabilidad civil contractual adquirida en el contrato de arrendamiento ante su incumplimiento. Pero, solo se limitó a contestar una carta manifestando que la única solución era desocupar el “local comercial 101” y entregarlo.

Se pregunta el suscrito *¿quién realmente ha actuado de mala fe?*

Ahora bien, señala la parte apelante que cómo se pretende indilgar responsabilidad a ellos si al fin al cabo mi representado gozo del inmueble. A ver, el contrato contaba inicialmente con una vigencia que ilustro a continuación:

SÉPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO: (60) SESENTA meses, que comienzan a contarse el día **15 DE MAYO DE 2015**.

Vigencia con posible renovación y llena de expectativas personales y económicas como ya se demostró en primera instancia; y de ella solo se tuvo abierto el establecimiento de comercio ni la mitad del tiempo presupuestado. No obstante, desde el mes siguiente a la toma del espacio dado en arriendo comienza la travesía de defender ante las dependencias de la alcaldía lo que tanto como **A&C INMOBILIARIOS S.A.S** y **JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO** comentaban y que era que supuestamente todo estaba en orden, pues esa era la idea comunicada a mi representado quien asumió la defensa por si solo y sin ninguna colaboración pro parte de los mencionados; así lo indico mi representado en practica de pruebas en primera instancia. Pero, A&C INMOBILIARIOS S.A.S desea postular que solo se dieron cuenta con el escrito allegado el 21 de noviembre de 2016 y no es así, en ese escrito fue cuando ya lo comunicado por ellos de manera verbal se desvirtuó con todas las respuestas de las dependencias de la alcaldía de Santiago de Cali y, por lo tanto, se endilgo responsabilidad y reproche a la tan mala diligencia en administración de contratos y bienes de esta persona jurídica.

Por otro lado, es totalmente opuesto a lo procedimental en la jurisdicción ordinaria, pretender una presunta defensa de tipo contenciosa administrativa y mas cuando no ha sido objeto de discusión en primera instancia en litigio referenciado y más cuando esta parte apelante NO CONTESTO LA DEMANDA, con tales apreciaciones.

En el transcurso de la relación comercial, hoy objeto de litigio, no ha sido mis poderdantes quienes han actuado de mala fe e incluso han hecho hasta lo último, utilizando de sus propios recursos, para defenderse al proceso administrativo iniciado en contra del establecimiento del señor **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA** por estar ubicado en el bien con matrícula inmobiliaria No. 370-278949, como de los efectos y/o resultados del mismo. *¿Cómo?* Asumiendo la defensa argumentativa ante las entidades administrativas, de información ante la inmobiliaria como representante de los propietarios del bien en los tiempos oportunos y a su vez, asumiendo pérdidas económicas en el desarrollo de la actividad comercial de bar, restaurante y consumo de licor como adquiriendo en arriendo otros espacios para depositar los bienes muebles del establecimiento de comercio que hoy por hoy nunca pudo funcionar, como se esperaba, en el local comercial que adquirieron con la inmobiliaria **A Y C INMOBILIARIOS S.A** y respecto del bien de propiedad del señor **HECTOR FABIO BENTACOURT**. Hasta tal punto de informar, como es el deber ser, a la inmobiliaria, quien muy insolentemente y con falta de compromiso y respeto a la relación comercial, tomo una postura pasiva y conformista, cuando su obligación tanto de ella como de su mandatario es ofrecer al comercio bienes lícitos, permitidos, cumpliendo con todos los requerimientos legales para funcionar con el fin por el cual son **CONSCIENTES** de que están arrendando, esto es un fin comercial.

Cuando de vender, comprar o arrendar un inmueble se trata, las personas tienen la opción de realizar todas las gestiones, trámites y búsquedas directamente o encargarle dichas tareas a compañías especializadas como lo son las inmobiliarias, celebrando contratos de mandato, lo que efectivamente han hecho los propietarios del bien ubicado en la carrera 34 No. 3.53.

la inmobiliaria como agentes profesionales en el mercado inmobiliario tienen la obligación de brindar al mercado bienes susceptibles de ser arrendados conforme a la ley, sin inconvenientes o controversias urbanísticas y/o jurídicas, a no ser, de ser informadas al arrendatario y el mismo decida asumir tal responsabilidad. El bien ofrecido por esta inmobiliaria como local comercial, específicamente local 101 de la carrera numero 3-53 barrio san Fernando, hace

parte de una vivienda urbana que no cuenta con divisiones y a su vez, no puede ser usada legalmente para los fines que la inmobiliaria está dando en arriendo, cual es el consagrado en la cláusula tercera del contrato:

SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE: CR 34 N° 3- 53 LOCAL N° 101 BARRIO SAN FERNANDO, en la ciudad de Santiago de Cali.
BINDEROS DEL INMUEBLE CONTENIDOS EN HOJA ANEXA AL PRESENTE CONTRATO
TERCERA: DESTINACION Y USO ESPECIFICO: El (los) arrendatario(s) se compromete(n) a destinar este inmueble exclusivamente para: LOCAL COMERCIAL destinado a: BAR - RESTAURANTE "DEYAVÚ".

Porque así lo prohíbe la normatividad urbanística compilada en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT), de manera imperativa. Siendo así, desde el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento del local comercial 101, entre **A Y C INMOBILIARIOS S.A.S** e **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA**, el negocio jurídico se encontraba viciado en su objeto trayendo consecuencias jurídicas y patrimoniales a mi poderdante.

Finalmente, es increíble como una parte demandada, como lo es **A Y C INMOBILIARIOS S.A.S** haya dejado pasar sus momentos de defensa e intervención para solicitud y posterior practica de pruebas para señalar y entorpecer las demás debidamente solicitadas, decretadas y practicadas. El código general del proceso marca la pauta de cómo se debe surtir una prueba y todo tipo de prueba debe tener un objeto del cual se debe dar cabalidad y total respeto. Lo cual fue totalmente realizado por el a quo. Reza pruebas y de sobra en el expediente del litigio para demostrar que para el momento de los hechos mis representados se encontraban juntas compartiendo como pareja e incluso, ello nunca fue debatido en primera instancia; como tampoco lo indicado por la parte apelante en su literal H y que si hace un estudio juicio, seria y leal al expediente, entiende la total decisión de primera instancia por el **JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO**, razón por la cual, es sumamente inapropiado estos comentarios en esta instancia.

Así, solicito respetuosamente al honorable Despacho confirmar la Sentencia No. 009 del 31 de mayo de 2024 emitida por el Honorable Despacho del Juzgado 14 Civil del Circuito de la ciudad de Santiago de Cali

Atentamente



VALENTINA MARTINEZ OCAMPO

C.C No. 1.144.096.339 de Cali (V)

T.P No. 333.733 del C.S de la J