

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 **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA 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:

Si bien el cierre del local comercial entregado en arriendo a mi representado fue resultado de un acto administrativo, per se no se tiene que concluir de IPSO FACTO que nadie tiene la culpa sino la administración municipal, como lo pretende la defensa de la compañía **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S** y mucho más cuando entramos a valorar los hechos litigiosos y lo probado.

Nuevamente la parte demandada, Sociedad **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S**, antes **SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S EN C**, se opone a las pretensiones de la demanda argumentando que todos los hechos y perjuicios que han dado lugar a formular las pretensiones de la misma son ajenos a la compañía como propietaria del supuesto local comercial 101, ubicado en el Barrio San Fernando Viejo, ya que ellos y a su vez la inmobiliaria que los representa y administra el bien, no tienen relación alguna con el establecimiento de comercio clausurado y de propiedad de mi representado, como de los efectos que dieron al cierre total del mismo.

Como muy bien lo reconoce la parte demandada, mis representados hicieron todo lo que les correspondía como comerciantes y a su vez como arrendatarios del supuesto local comercial 101, asumiendo incluso la defensa en el proceso administrativo iniciado y de conocimiento en el proceso. Obrando siempre de buena fe y en procura de verificar los usos de suelos requeridos para la actividad comercial que desea explotar y que incluso hace parte del contrato de arrendamiento suscrito con la inmobiliaria **A&C INMOBILIARIOS**, como me permito ilustrar a continuación:

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"**.

Pero, esta actividad comercial nunca pudo ser explotada como se pretendía, como tampoco se pudo usar y gozar el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-278949, en su primer piso, especialmente en el supuesto local comercial 101 como se esperaba, porque en parte, el bien inmueble dado en arriendo a mi representado, se trata de un bien no susceptible de arrendamiento para explotación de usos comerciales de servicios o vivienda, pues de conformidad con la normatividad urbanística del municipio de Santiago de Cali, *obedece a una tipología urbana donde las edificaciones constan de antejardín sobre garaje, según se describe textualmente en el párrafo 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 ecuación de este nivel no supere la longitud de 5 metros lineales (5ML) la altura máxima de construcción se contará 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. (subrayado me pertenece)***

Y fue por esta potísima razón que la subdirectora de Ordenamiento Urbanístico mediante Resolución 4132.3.10 SOU 157 de 2015, manifestó:

“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”

Y se ordenó el **CIERRE DEFINITIVO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DEJAVU RESTAURANTE BAR**, pues precisamente este establecimiento era el que estaba funcionando en ese instante de la orden impartida por la Alcaldía de

Cali, pero de existir otro establecimiento también debía estar cerrado. Siendo así, la razón por la cual se cerró el establecimiento de comercio de mi representado es, en parte, por hechos de responsabilidad también de Sociedad **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S**, antes **SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S EN C**, como propietaria del inmueble dado en arriendo, pues como propietaria tiene la obligación de saber las condiciones y situaciones jurídicas que rodean los bienes de su propiedad y más aún, cuando pretende ofrecerlos al mercado comercial, así sea mediante un mandato con inmobiliarias.

Ser propietario no es solamente tener el título y modo. Acarrea obligaciones de toda índole. 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.

Los propietarios del inmueble son igualmente responsables junto con la inmobiliaria al ofrecer y dar en arriendo, un inmueble para fines contrarios a normas imperativas y ocasionar con ello una afectación en las expectativas comerciales y personales de mis poderdantes, cuantificables y mas aun por la relación de mandato que opera entre los mismos.

Antes de llegar mis representados al local dado en arriendo ya existía un proceso sancionatorio en firme para el cierre del establecimiento y entonces por ellos no atribuibles a mis representados, ¿estos tienen que acarrear todos los perjuicios y de resto, todo el mundo tiene cero responsabilidades porque sencillamente el propietario manifiesta que no sabia nada del proceso sancionatorio? A ver, 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 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, comenta la defensa de la parte aquí apelante que, *“el arrendamiento de inmuebles no es una actividad inherente al objeto social de mi representada y constituye un negocio jurídico que requiere conocimientos especializados, de los cuales mi prohijada carece”* y al respecto se manifiesta: Uno de los hechos jurídicamente relevante en el presente litigio y por el cual se encuentra vinculado la **SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S EN C**, con mayor fuera como parte demandada, es porque el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** del local comercial 101 ubicado en la Carrera 34 No. 3-53 Local 101, **NUNCA** pero **NUNCA** debió nacer a la vida jurídica porque se trata de un bien no susceptible de arrendamiento para explotación de usos comerciales de servicios o vivienda, pues de conformidad con la normatividad urbanística del municipio de Santiago de Cali, *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 ecuación de este nivel no supere la longitud de 5 metros lineales (5ML) la altura máxima de construcción se contará 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. (subrayado me pertenece)***

Y fue por esta potísima razón que la subdirectora de Ordenamiento Urbanístico mediante Resolución 4132.3.10 SOU 157 de 2015, manifestó:

“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”

Y por lo cual, mediante Resolución No. 4161121385 del 24 de septiembre de 2014, se ordenó el cierre definitivo del establecimiento de comercio denominado **DEJAVU RESTAURANTE BAR**, debidamente efectuado el 04 de noviembre de 2016, como consta en Acta de Materialización de Cierre Definitivo reposado en el Expediente. Lo cual significa que el señor **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA**, como arrendatario del bien ubicado en la Carrera 34 No. 3-53 Local 101, solo podía utilizar legalmente el local 101 para parqueadero o garaje, ni siquiera para vivienda, lo cual era ajeno a lo que realmente quería tanto él como la parte arrendadora. Cualquiera establecimiento de comercio o actividad comercial a explotar en dicho inmueble por parte del señor **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA** o cualquier otra persona, iba a tener totales impedimentos legales por temas urbanísticos y de planeación territorial y así se prueba con los elementos probatorios aportados con la demanda. Impedimentos y/o efectos jurídicos y económicos que no debe soportar un arrendatario cuando es obligación por parte del arrendador, entregar un bien en uso y goce, permitido por la Ley.

La orden impartida en Resolución No. 4161.1.21 385 de 2014 y demás actos administrativos, expedidos en el proceso administrativo 685-13, son claros al determinar que se ordena el cierre definitivo de cualquier establecimiento de comercio que funcione en la Carrera 34 No. 3-53 local 101, independientemente de su razón social o dueño, pues el bien donde funciona no es susceptible de ser habitado o explotado para servicios comerciales o vivienda, solamente para garaje.

El inmueble si bien cuenta con ciertos usos de suelo para explotar ciertas actividades comerciales, 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, es por lo anterior que hay actividades comerciales que se pueden desarrollar en el bien ubicado con carrera 34 No. 3-53, pero ninguna de ellas en el primer piso y menos bajo el entendido de un local con nomenclatura 101, pues es un garaje de una vivienda urbana que solo podrá ser ocupado en su interior como parqueadero, lo cual es de conocimiento de mi poderdante cuando es sancionado en proceso administrativo.

Así, la inmobiliaria A & C INMOBILIARIOS S.A.S y propietarios del inmueble ubicado en la carrera 34 No. 3-53, han dividido el inmueble para explotarlo comercialmente mediante contratos de arrendamientos comerciales, sin contar con divisiones autorizadas y brindando bienes para local comercial, al público, no susceptibles para ser explotados como tal.

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.

Por un lado, 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 número 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.
INDICEROS 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.

Por otro lado, para que la inmobiliaria pudiera celebrar el contrato de arrendamiento de local comercial, como se ha mencionado reiterativamente, era necesario la existencia de un mandato, otorgado por los propietarios a la inmobiliaria. De esta manera, se torna relevante el artículo 1505 del Código Civil, que reza:

Artículo 1505. Efectos de la Representación. Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla,

produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.

Bien se puede notar con este fundamento, que los propietarios del inmueble jurídicamente actúan como si ellos mismos hubieren sido la parte contratante en el contrato de arrendamiento. Ahora bien, esta representación es producto de un mandato que se le encomendó a la inmobiliaria. Al respecto en la Sentencia del 24 de agosto de 1998 de la Corte Suprema de Justicia, la Sala establece que el mandatario en el desarrollo de su actividad, debe actuar con diligencia como el de un buen padre de familia, en la medida de que el artículo 2155 del Código Civil lo hace responsable hasta de la culpa leve, si el mandato es gratuito y más estrictamente cuando media remuneración, prescripción legal que resulta aplicable al mandato mercantil, en la medida en que no hay regulación al respecto en la legislación comercial. El artículo invocado menciona:

Artículo 2155. Responsabilidad del Mandatario. El mandatario responde hasta de la **culpa leve** en el cumplimiento de su encargo.

Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado.

Así, los propietarios del inmueble son igualmente responsables junto con la inmobiliaria al ofrecer y dar en arriendo, un inmueble para fines contrarios a normas imperativas y ocasionar con ello una afectación en las expectativas comerciales y personales de mis poderdantes, cuantificables.

De conformidad con el certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-278949, al momento de los hechos, son propietarios del bien, la Sociedad **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S**, antes **SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S EN C** y **HECTOR FABIO BETANCOURT SUAREZ**, como se ilustra a continuación y reposa en el expediente del litigio:

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 11-09-2015 Radicación: 2015-104631		
Doc: ESCRITURA 3457 del 08-09-2015 NOTARIA VEINTITRES de CALI	VALOR ACTO: \$193,000,000	
ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DE 7/8 PARTES (87.50%)		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)		
DE: DIAZ RAMOS JESUS	CC# 49849	C.C. DE EXTRANJERIA
DE: MAYA DE DIAZ SARA	CC# 29084861	
A: BETANCOURT SUAREZ HECTOR FABIO	CC# 10481016	X 50% DE 7/8 PARTES
(43.75%) (CESIONARIO)		
A: SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPA/IA S EN C.	NIT# 8210016761X	50% DE 7/8 PARTES

Así las cosas, de manera errónea esta la sociedad **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S**, antes **SOCIEDAD HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S EN C** el considerar

que, por no mediar su firma en las relaciones escritas y suscritas con mis poderdantes, no está llamado a responder civilmente o no tener conocimiento sobre arriendos o no ser comerciantes.

Es totalmente opuesto a lo procedimental en la jurisdicción ordinaria, pretender una presunta defensa de tipo contenciosa administrativa y más cuando no fue objeto de discusión en primera instancia en litigio referenciado por ésta parte apelante en sus momentos oportuno en tales términos.

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 sí solo y sin ninguna colaboración por parte de los mencionados; así lo indico mi representado en práctica de pruebas en primera instancia. Pero, **HUGO ARIAS Y COMPAÑÍA S.A.S**, por obvias razones se adhiere a los argumentos de **A&C INMOBILIARIOS S.A.S** de 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 expuestos a la sociedad.

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 quedó demostrado en la práctica 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 más tarde en cuanto se culminó la relación entre **IVAN DARIO GIL ZUÑIGA** y **A&C INMOBILIARIOS 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, expone de manera espontánea y sin cuidado, la parte demandada apelante que no obra en el expediente ninguna prueba que permita un perjuicio moral en cabeza de mis representados. Y al respecto se precisa:

1. Nunca se manifestó que mis representados eran casados, se indico que eran pareja y tal como fue reconocido por ellos, indicado en hechos litigios y pruebas testimoniales.
2. ¿cómo se demuestra que una relación termina por todo este caos, si no es por la misma manifestación de ellos mismos y de la testigo llevada al litigio?
3. ¿Existe tarifa legal para los perjuicios morales? Por las altas cortes se ha determinado que estos se reconocen a quienes sufran un daño, a manera de indemnización mas no de reparación, y precisó que es el juez a quien le corresponde establecer el valor pertinente de manera proporcional al daño acaecido.

En ese orden, esta clase de perjuicios únicamente puede ser reconocido cuando la persona demuestre a través de los medios probatorios su ocurrencia como efectivamente se dio.

4. Los proyectos que con tanto esfuerzo las personas logran en el transcurso de sus vidas y que son obstaculizados por actuaciones no propiamente de ellos previamente supuestamente aseguradas por otros, trae como consecuencia lo comentado por la testigo Yeimi Tatiana: *Sentimiento de Injusticia*: Las personas pueden experimentar un fuerte sentimiento de injusticia. Si alguien ha puesto su confianza en que ciertos acuerdos o garantías se cumplirían y esos compromisos no se mantienen, esto puede generar una percepción de que se les ha tratado de manera desleal o injusta; *erosión de la Confianza*: La confianza en las personas involucradas. La falta de cumplimiento de promesas puede llevar a una mayor desconfianza en futuras interacciones y acuerdos; *impacto en la Autoestima*: El fracaso en la consecución de proyectos importantes puede influir negativamente en la autoestima de las personas: desconfiada, estrés y falta de control sobre sus propios logros; *desconfianza Generalizada*: actitud de escepticismo y desconfianza generalizada. Mis representados se volvieron más cautelosas y menos dispuestas a comprometerse en futuros proyectos o a confiar en las promesas de los demás; *repercusiones en las Relaciones*: La decepción y la falta de cumplimiento pueden llevar a conflictos y a la ruptura de relaciones que de otro modo habrían sido colaborativas y productivas, como fue la

relación de mis representados que hoy por hoy ya no existe; y finalmente la *Motivación y Moral*: pueden decaer, afectando su energía y entusiasmo para embarcarse en nuevos proyectos. La frustración acumulada puede disminuir su disposición a asumir riesgos o a invertir en nuevas iniciativas.

5. ¿Qué impacto tiene que la relación haya culminado 2 o 3 años posteriores al cierre del establecimiento cuando las consecuencias económicas que repercuten en lo personal, se mantuvieron por mucho, pero muchos años más y hoy por hoy nadie se las ha reconocido a mis representados? Como muy bien lo dijo la testigo Yemi fueron 2 o 3 años posteriores al cierre del establecimiento, que mis representados buscaron y trataron de nivelar todos los perjuicios económicos arraigos con el cierre del local hasta tal punto que ello abundo en la esfera personal. Pero eso sí, nadie limito que estos perjuicios solo se solucionaron 2 o 3 años posteriores al cierre, tal vez al culminar este lapso se empeoraron a ver las consecuencias más fuertes mis representados y fue precisamente esa invasión de los problemas económicos en su esfera intima que de gran parte tienen raíz en este fracasado proyecto.

Continuando con lo manifestado por la parte apelante en su escrito de sustentación de apelación ataca pruebas aportadas al proceso pero que no fueron objeto de pleito en primera instancia; pues nunca pero nunca en su contestación se refirió como ahora se refiere a los documentos contables. Sumado a ello, ataca la forma de tasar los perjuicios materiales por el a quo pero no demuestra entonces cómo se debían tasar o cual es la fórmula extraordinaria para su procedencia justa.

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

A handwritten signature in black ink that reads 'Valentina Martinez O.' The signature is written in a cursive, flowing style.

VALENTINA MARTINEZ OCAMPO

C.C No. 1.144.096.339 de Cali (V)

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