

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: **2018-00006-00**

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 los herederos del fallecido **HECTOR FABIO BETANCOURT MARIN (QEPD), SEÑORES CARLOS ANDRES y MARIAN CAMILA BETANCOURT MARIN** 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:

Al momento de la fijación del litigio en primera instancia esta parte procesal, como ninguno, objeto el mismo. Siendo así, el problema jurídico fue asentado de manera correcta por el a quo.

Ahora bien, indica el aquí apelante que la responsabilidad de todo lo que es objeto de proceso debe recaer únicamente en el señor Jose Esteban Oquendo, de lo cual, se separa la parte demandante porque si de nuevo reiteramos el rol de cada parte demandada y vinculada en este proceso judicial, vamos a encontrar que sobre cada una recaía obligaciones y responsabilidad y más cuando existe relaciones contractuales que así las edifican y demuestran.

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 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 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 de **HECTOR FABIO BENTACOURT**, como uno de los propietarios del inmueble dado en arriendo, pues como propietario 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 más aún por la relación de mandato que opera entre los mismos.

Todas las partes saben la relación negocial como surgió y como se efectuó en el tiempo.

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 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.

INDEROS 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.

Es sumamente relevante resaltar como contraposición a la afirmación de los herederos de la parte pasiva apelante, de que 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 EXISTENCIA DE LA RESOLUCIÓN DE CIERRE DEFINITIVO NO. 4161.1.2-385 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014 DE 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:

No se desconoce la relación contractual que antes la inmobiliaria tenían con el señor JOSE ESTEBAN OQUENDO OROZCO, respecto del bien de titularidad del aquí apelante, 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?*

Es totalmente opuesto a lo procedimental en la jurisdicción ordinaria, pretender una presunta defensa de tipo contenciosa administrativa y más cuando no ha sido objeto de discusión en primera instancia en litigio referenciado y más cuando esta parte apelante no se defendió de tal manera en su contestación de demanda y formulación de excepciones.

Hasta aquí NO HA QUEDADO DEMOSTRADO NINGUN EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD NI MUCHO MENOS NINGUNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

En cuanto al tema probatorio, es sorprendente como a estas alturas sin haberse aprovechado las etapas de primera instancia para debatir u oponerse a las pruebas allegadas, solicitadas, decretadas y practicadas, esta parte apelante como las restantes buscan re abrir un proceso desde cero en una segunda instancia judicial, lo cual no ha de ser permitido. Se invita a la revisión detallada de las pruebas aportadas y que sustentas los perjuicios materiales e inmateriales.

Finalmente, queda por manifestar que no se manifestó que mis representados estaban casados para que la parte aquí apelante manifieste o ponga entre dicho la inexistencia de sociedad conyugal vigente. Siempre se manifestó que eran pareja y tenían una relación sentimental, la cual hoy por hoy, producto de todo este proyecto fracasado termino.

¿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?

¿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.

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.

¿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 íntima que de gran parte tienen raíz en este fracasado proyecto.

Así, solicito respetuosamente al honorable Tribunal 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.'.

VALENTINA MARTINEZ OCAMPO

C.C No. 1.144.096.339 de Cali (V)

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