

Manizales junio 17 de 2022

Señores Magistrados

Tribunal Superior de Manizales Sala Civil- Familia

La ciudad

Asunto: **Recurso de Apelación**

Radicado: **2019-162**

Proceso: **Restitución De Inmueble Arrendado**

Demandantes: **Carmenza Bernal Villegas y otra**

Demandados: **IPS Roque Armando López Álvarez E.U.**

Nehfer Darlah Ortega Madrid, en calidad de apoderada de la IPS Roque Armando López, me permito presentar recurso de apelación contra la sentencia proferida en audiencia de junio 14 de 2022, en el proceso en referencia, por las siguientes razones:

Tenida como subarrendataria la IPS Roque Armando López Álvarez, del contrato de arrendamiento celebrado inicialmente entre Pasbisalud y las aquí demandantes, no se puede desconocer luego lo acordado en ese contrato, en cuanto a que la mora en el pago del arriendo como causal de terminación de aquel, sería por la tardanza superior a 10 días, lo que conforme los recibos aportados como prueba, nunca fue superior a dicho tiempo.

El término de 10 días se estableció en la cláusula novena del convenio, denominada "**terminación por mora**"; no obstante la misma cláusula cuarta hace referencia a 30 días, cuando determina que pasado este tiempo sin que el pago se haya realizado, *"las arrendadoras... podrán solicitar, además, la inmediata restitución del inmueble"*

en este contrato. **CUARTA: PRECIO DEL CONTRATO PARA EL PRIMER AÑO DEL PERIODO DE VIGENCIA SEÑALADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA. RÉGIMEN DE INCREMENTOS. EFECTOS DEL RETARDO EN EL PAGO DEL PRECIO:** El precio del arrendamiento es la suma mensual de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$5.800.000.00)**, suma pagadera por periodos mensuales anticipados a nombre de CLARA INES VILLEGAS ARANGO y mediante su consignación en la cuenta de ahorros BBVA No 638-082784, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo mensual. **Parágrafo 1º.** Pasados treinta (30) días desde la fecha en la que el pago debió hacerse sin que el mismo se haya realizado, **LAS ARRENDADORAS** podrán proceder al cobro judicial de los dineros adeudados, siendo de cargo de **LOS ARRENDATARIOS** el pago de las costas judiciales que dicho cobro genere; y podrán solicitar, además, la inmediata restitución del inmueble. **Parágrafo 2º.** El precio pactado se incrementará, al

(...)

momento en que se efectúe la violación del contrato. **NOVENA. TERMINACION POR MORA:** La simple tardanza en más de diez (10) días calendario del término establecido en este contrato en el pago del canon de arrendamiento dará derecho a LAS ARRENDADORAS para dar por terminado el contrato y para exigir la inmediata restitución del inmueble. **DÉCIMA. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE: LAS**

Lo anterior se lee en el contrato sin dar lugar a ningún tipo de interpretación como quiera que es explícita la redacción, donde acuerda la parte arrendadora un tiempo prudencial para aceptar el pago por fuera de los 5 primeros días de cada mes, sin que se constituyera aún la mora, como causal de terminación de contrato. Argumento que se expuso a la contestación del hecho 17 de la demanda y en las excepciones, sin que frente al mismo se pronunciara la parte actora en la oportunidad procesal al descorrer traslado de las excepciones.

En suma, se probó que mi representada frente a las obligaciones adquiridas con las demandantes actuó de buena fe, sin recibir de aquellas ningún requerimiento para hacer entrega del inmueble, o inconformidad de su parte luego de la plurimencionada reunión de febrero 15 de 2017. Luego no resulta justo y acorde con las normas comerciales y contractuales, hilar demasiado fino para acceder a unas pretensiones de una demanda que a todas luces intenta desconocer un convenio legalmente celebrado, sin siquiera haber buscado un acercamiento con mi representado si lo que se quería era la devolución del bien. Bien pudieron haberlo hecho sin iniciar un trámite tan largo y desgastante, y peor, con afirmaciones totalmente ajenas a la realidad, que finalmente no pudieron probarse dentro del proceso.

Además, tratándose del servicio público que opera en el inmueble arrendado, resulta desproporcionado crucificar al arrendatario a la devolución del bien por la supuesta mora de 3 días en el pago, con las implicaciones que tiene el desmonte de un lugar para atención en salud, incluido quirófano, laboratorio, luces, equipos, cableado, etc.

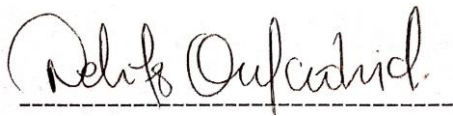
De la relación de pagos que a continuación se expone, y teniendo en cuenta los fines de semana o festivos, se tiene que la IPS Roque Armando López, en contadas ocasiones (15%) superó un tiempo que no fuera el de los 5 primeros días del mes, y nunca superó el tiempo estipulado para hacer efectiva la cláusula de terminación del contrato por mora, como arriba se argumentó, así:

MES PAGO / AÑO 2017	FECHA DE PAGO
Marzo	6/03/2017
abril	3/04/2017
mayo	2/05/2017
junio	1/06/2017
julio	1/07/2017

agosto	31/07/2017
septiembre	14/09/2017
octubre	30/09/2017
noviembre	1/11/2017
diciembre	9/12/2017
MES PAGO / AÑO 2018	
enero	10/01/2018
febrero	9/12/2018
Marzo	10/03/2018
Abril	4/04/2018
Mayo	3/05/2018
Junio	6/06/2018
Julio	4/07/2018
Agosto	6/08/2018
Septiembre	3/09/2018
Octubre	5/10/2018
Noviembre	6/11/2018
Diciembre	8/12/2018
MES PAGO / AÑO 2019	
enero	8/01/2019
febrero	5/02/2019
marzo	5/03/2019
abril	6/04/2019
mayo	6/05/2019
junio	5/06/2019
julio	5/07/2019
agosto	8/08/2019
septiembre	6/09/2019
octubre	5/10/2019
noviembre	5/11/2019
diciembre	5/12/2019
MES PAGO / AÑO 2020	
enero	8/01/2020
febrero	7/02/2020

Por todo lo anterior, peticiono sea revocado el fallo de primera instancia, y en su lugar se declaren probadas las excepciones a la contestación de la demanda.

Cordialmente



Nehfer Darlah Ortega Madrid
C.C. No. 52.900.399 de Bogotá
T.P. No. 201.686 del C. S. de la J.