

SEÑOR MAGISTRADO

GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca

SALA DE DECISIÓN CIVIL

secftsupcun@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICADO: 2575431003002 202200040

DEMANDANTE: INVERSIONES DE CAPITAL INMOBILIARIO S.A.S

DEMANDADOS: BIENES Y LEYES LTDA; CALDERON MORALES Y CIA LTDA;

JULIO MURILLO MURILLO.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - REPAROS A LA DECISIÓN SENTENCIA.

Cordial saludo,

YULMAN GILBERTO SEPÚLVEDA SEPÚLVEDA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de la sociedad BIENES Y LEYES, identificada con NIT. No. 830.141.744-7, acatando lo ordenado en auto del 01 de junio de 2023, atentamente y en los términos de Artículo 322 del Código General del proceso me permito sustentar LOS REPAROS PLANTEADOS EN RECURSO DE APELACIÓN contra la Sentencia de fecha 29 de enero de 2024 correspondiente al radicado en referencia en los siguientes términos:

Atentamente me permito sustentar los reparos e inconformidad, respecto al análisis de los elementos facticos y jurídicos y decisión proferida por la primera instancia; quien a nuestro juicio no realizó una evaluación objetiva analizando de manera integral los elementos facticos y jurídicos, así como las pruebas que obran en el plenario, que analizadas en conjunto nos determina que nunca existió incumplimiento del contrato, por lo tanto es llamado a prosperar el presente recurso de reposición impetrado contra la decisión emitida dentro del radicado en referencia.

MOTIVOS DE REPROCHE E INCONFORMIDAD.

1. La señora Juez, dio por hecho que hay una infracción a la norma urbanística por parte de la demandada Bienes y Leyes y sus subarrendatarios sin que en el plenario haya un pronunciamiento oficial de la autoridad administrativa competente, ni acto administrativo particular y concreto emitido por la autoridad municipal que determine que los subarrendatarios de Bienes y Leyes deban demoler, o presentar una licencia de construcción por las obras desarrolladas en el predio en cuestión.
2. Un segundo elemento de inconformidad con lo fallado por la primera instancia lo constituye, que la señora Juez desbordo su competencia al determinar con simple concepto de un perito que no es autoridad de policía, que algunas obras realizadas por el subarrendatario de Bienes y Leyes requerían de licencia y autorización para

su construcción, desconociendo el debido proceso que se debe adelantar para este tipo de actuaciones jurídicas.

3. La primera instancia no le dio el valor probatorio que correspondía al otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento principal, el cual tuvo que ser modificado a través del otrosí No. 1, donde se le otorgan facultades plenas al Arrendatario Bienes y Leyes de subarrendar hasta el 50% del predio comercial y con dicha modificación en la cláusula 4 del otro sí se le otorgan nuevas facultades al arrendatario, que conllevaban riesgos pero que también quedó planamente establecido que el arrendatario saldría a responder por sus subarrendatarios.

SUSTENTO JURÍDICO DEL RECURSO.

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 388 de 1997 le otorgó a las entidades territoriales una facultad de ordenación urbana para expedir el POT, además les concedió una faceta de control sancionatorio a las contravenciones a las normas urbanísticas.

En ese orden de ideas, la Ley 388 de 1997 le otorga a las entidades territoriales facultades regulativas y sancionatorias. En virtud de las primeras es que estas pueden definir los objetivos, directrices, políticas y programas para orientar y administrar el desarrollo físico de su territorio y la utilización del suelo. Por otro lado, es a través de las segundas que se les permite la imposición de sanciones económicas y de demolición a todas las personas que no cumplan con los lineamientos urbanísticos de cada entidad territorial.

Por lo tanto, se ve que las normas urbanísticas generales otorgan derechos e imponen obligaciones a los propietarios de terrenos y a sus constructores, así como también especifican los instrumentos que deben emplearse para contribuir eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano.

En este orden de ideas y en razón a que los comportamientos contrarios a la convivencia, particularmente los relacionados con la integridad urbanística y sus medidas correctivas, se encuentran reguladas de manera especial en la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana"; y para determinar si hay mérito a una sanción correctiva o multa por las obras desarrolladas por el sub arrendador de Bienes y leyes, es a través de esta norma y los procedimientos allí establecidos que se debe determinar el procedimiento a seguir tal como lo establecen los artículos 135, 136, 137 y 138 de dicha ley.

Para el caso que nos ocupa, es a través del proceso verbal abreviado, el cual se encuentra plasmado en el artículo 223 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, que se debió adelantar dicho trámite, ya que este es el mecanismo que establece el legislador para los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los inspectores de policía. De igual forma el numeral 2 del artículo 206 del código les atribuye a los inspectores de policía y a los corregidores, conocer los comportamientos en materia de urbanismo.

No obstante, en la aplicación del proceso único de policía, bien sea el verbal abreviado o el verbal inmediato, la autoridad de policía debe velar por la constitucionalización del derecho, entendido este como "la pre-eminencia de las normas constitucionales en la aplicación del derecho, antes que de las normas legales." (Ramírez Gómez, 2013).

Entonces, al momento de realizar cualquier acto procesal, los administradores de justicia deben velar porque cada actuación que se realice dentro del procedimiento, se materialice a la luz de la Carta Política, y demás normas que la integran, en el entendido que cualquiera de sus actuaciones deben observar armonía y complementariedad, bajo los principios de favorabilidad, Publicidad, debido proceso y derecho a la defensa; por lo que desconocer normas de cualquier jerarquía, generarían un vicio en el procedimiento o en la decisión del administrador de justicia, y a su vez el afectado estaría legitimado para proteger su derecho al debido proceso, vía acción de tutela y mediante la nulidad del acto administrativo definitivo ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

Noten señores Magistrados que, en el hipotético caso que Bienes y leyes resultare infractor de la norma urbanística, tácitamente el artículo 137 de la ley 1801 de 2016 establece el principio de favorabilidad al infractor y manifiesta en el literal 3°:

"En cualquiera de los eventos de infracción urbanística, si el presunto infractor probare el restablecimiento del orden urbanístico, antes de que la declaratoria de infractor quede en firme, no habrá lugar a la imposición de multas."

Lugo, Bienes y Leyes previo a ser declarado infractor o que ha incumplido el contrato de arrendamiento por falta de permiso, o licencia para el desarrollo de las obras denunciadas, debió ser notificado por la autoridad administrativa competente de dicho acto y esto a la fecha no ha ocurrido, porque no hay en el plenario prueba que determine que mediante auto administrativo particular y concreto fue declarado infractor o que lo hayan requerido para que aporte la licencia para la construcción de las adecuaciones realizadas por el subarrendatario de bienes y leyes, (Colegio Pedagógico de Soacha).

Como lo prevé el legislador estas normativas regulatorias y/o sancionatorias, deben ser expedidas mediante acto administrativo particular y concreto por el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente, y de conformidad con lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico y con garantías de respetar el debido proceso el POT. Luego el hecho que la señora Juez 2ª Civil de Circuito de Soacha Cundinamarca le haya dado toda relevancia al concepto emitido por un perito no solo trasgrede nuestro ordenamiento jurídico, además vulnera abiertamente los derechos fundamentales al debido proceso de mis poderdantes al extralimitarse en conceptualizar y fallar que las obras requerían de licencia de construcción y permiso para su desarrollo.

En suma, de lo anterior, en el interrogatorio realizado por la señora Juez a la señora Diana Pinilla, representante legal de la Actora sobre si había autorizado las obras esta manifestó:

Pregunta: ¿Permitieron si o no las obras?

Respuesta: "Las que son obras removibles si "

Como se colige de todo lo anterior, al subarrendador de Bienes y leyes (Colegio pedagógico de Soacha), le autorizaron el desarrollo de algunas obras de construcción en material prefabricado, los cuales se debieron levantar en estructuras, desarmables, y desmontables, y quedo plenamente establecido en el objeto del contrato que a la terminación del mismo el subarrendatario podía retirar dichas estructuras; así mismo que no habría lugar a ningún tipo de indemnización, compensación o retribución por el arrendador ni mucho menos por los propietarios del lote. Todo lo anterior, con el pleno conocimiento y aprobación por parte de la señora arrendataria, Diana Marcela Pinilla Plazas, de éstas y otras obras de adecuación.

A la fecha no se hay pronunciamiento de la autoridad competente que determine que las

obras realizadas por el subarrendador de Bienes y leyes requieren licencia para su construcción; sin embargo, cuando quiera que dichas obras de construcción fueron realizadas por un tercero subarrendatario de Bienes y Leyes, tan pronto como es notificado de la presente demanda, Bienes y Leyes de inmediato le solicita la suspensión de las obras al subarrendador y como es debido radica ante la Inspección de Policía de Soacha Cundinamarca, solicitud de visita para determinar si se está trasgrediendo el régimen de obras. (pendiente por emitir concepto).

Este debió ser el procedimiento adelantado por la demandante y no acudir ante un Juez de la República para que le declarara la terminación unilateral del contrato de arrendamiento del establecimiento Comercial, para evitar pagar las sanciones contempladas en el Artículos 518 al 522 del Código del Comercio verdadero motivo de esta acción.

En suma a lo anterior y a manera de conclusión, El derecho procesal contemporáneo implica que el derecho de policía, como cualquier otra área del derecho, debe respetar el debido proceso, como la máxima expresión del derecho procesal, entendido este como un sistema de principios, derechos y garantías, que tiene no solo la constitucionalización del proceso, sino la globalización del mismo. Por lo que los administradores de justicia y autoridades de policía deben actuar con responsabilidad, moralidad y transparencia, siendo garantistas de los derechos de los investigados, generando así credibilidad y legitimidad, a una institución tan grande como lo es el derecho de policía.

RESPECTO AL CONTRATO

Otro reparo señalado en la interposición del presente recurso y motivos de inconformidad con lo fallado por la primera instancia dentro del presente radicado, lo constituye su decisión al ordenar que, que el arrendatario Bienes y leyes, proceda a entregar el inmueble al arrendador INVERSIONES DE CAPITAL INMOBILIARIO SAS, invocando como causal, presupuestos incumplimientos en el contrato, dichos incumplimientos los resalta en que el arrendatario incumplió el literal C de la Cláusula décima segunda. Las mejoras, cambios y aplicaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del arrendador (...), refiriéndose a las obras de adecuación realizadas por el subarrendatario INSTITUTO PEDAGÓGICO DE SOACHA.

Desconoció la falladora, que el tres (3) de junio de 2013, como consta en el plenario, se suscribió entre las partes contrato de adición OTROSI No. 1 al contrato principal, donde se modificó la cláusula décimo segunda literal b). quedando de la siguiente manera:

*“4) La cláusula décimo segunda. Causales de terminación., por parte del arrendador, literal b) que prohíbe el subarriendo del inmueble, debe entenderse en concordancia con la cláusula décimo octava, **que sí permite el subarriendo de hasta el 50% del inmueble**. Sin embargo el arrendatario, y sus deudores solidarios, serán responsables frente al arrendador, por cualquier daño que pueda ocasionar el subarrendatario al inmueble; será responsable también por verificar que la actividad que realice el subarrendatario no sea una actividad ilícita o sujeta a contravención; en todo caso el arrendatario mantendrá indemne al arrendador por cualquier reclamación, pago, multa o cualquier otro motivo por el que el arrendador / propietario del inmueble deba pagar suma alguna.”*

La honorable juez 2ª Civil del Circuito de Soacha Cundinamarca no percibió que esta cláusula se contradice con las cláusulas; Décimo Quinta, Reparaciones y Mejoras, que establece que:

"...En todo caso dichas mejoras accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectúe"

y la Cláusula -Vigésimo Novena, capítulo segundo, numeral 4, que detalla las mejoras permitidas al inmueble:

"...4-Todas aquellas mejoras que pueda retirar sin afectar ni deteriorar el inmueble y convenidas entre las partes"

Por tanto, el fundamento de la suscripción del otrosí No. 1 al contrato principal era tener la certeza y absoluta claridad sobre los alcances y facultades plenas que le otorga el arrendador al arrendatario sobre el inmueble arrendado y motivo de la presente litis, convenido y pactado por escrito:

1. Permitir el Subarriendo hasta el 50%
2. Diferenciar las sanciones del contrato entre la conducta directa del ARRENDATARIO y la conducta indirecta (a veces incontrolable) de los SUBARRENDATARIOS; esto porque para el ARRENDATARIO era una preocupación grande y por eso lo pactó expresamente.
3. Que el ARRENDADOR no fuera gravado con multas o sanciones de cualquier tipo y por eso pactó expresamente que el arrendatario pagaría toda "suma" (de dinero) en que pudiese verse perjudicado, a la fecha no se ha presentado siquiera un requerimiento de la autoridad competente señores magistrados.
4. Además, el ARRENDADOR estipulo por escrito que cualquier obra que fuese efectuada (y no retirada), se quedaría para el arrendador, SIN INDEMNIZACIÓN.

ASPECTO S A TENER EN CUENTA Y QUE FUERON PROBADOS DENTRO DEL PROCESO,

Que no se ha expedido o reposa en el expediente, auto administrativo particular y en concreto que determine que las obras realizadas por el sub arrendatario Colegio Pedagógico de Soacha, o Bienes y Leyes, requieran de licencia para su construcción.

Que no se ha expedido o reposa en el expediente, auto administrativo particular y en concreto que determine que Bienes y Leyes o sub arrendador Colegio Pedagógico de Soacha, hayan sido multados por infracciones a la ley urbanística.

Que el lote de terreno, lugar del contrato en 2013, era un potrero de pastoreo de ovejas. En consecuencia, fue necesario adaptar el inmueble para ser explotado económicamente, realizar obras menores, inversión que hicieron mis poderdantes con las facultades y absoluto conocimiento de la parte demandante.

Que el ARRENDADOR otorgó permiso expreso en el contrato al ARRENDATARIO para muchas obras, desde descapotar el terreno, afirmar, rellenar, hacer pisos, oficinas, baños,

instalaciones, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, alcantarillado, cercado, construcción de oficinas, caseta de vigilancia etc,

Que el ARRENDADOR era consciente a partir la suscripción del otrosí No. 1, que la conducta del SUBARRENDATARIO, como en este caso, no siempre podía ser controlada por el ARRENDATARIO, luego lo estipularon en el contrato mediante OTROSÍ #1.

Que aunque el código de Comercio permite el SUBARRIENDO no le fue suficiente al ARRENDATARIO con aquella estipulación y solicitó una cláusula especial (OTROSI #1 de Junio 3 de 2013), que le protegiera de la conducta de los SUBARRENDATARIOS.

Que el ARRENDADOR tenía conocimiento desde el año 2014 (hace más de 9 años), de la construcción del Colegio y estuvo de acuerdo otorgando permiso de forma verbal. Nunca (hasta 2022), se quejó de ninguna obra, ya que como consta en varios documentos, por escrito, que el ARRENDATARIO concedió al SUBARRENDATARIO permiso para ejecutar las obras EN ESTRUCTURAS PROVISIONALES, DESMONTABLES Y/O DESARMABLES, que no requiriese licencia de construcción.

Que el Colegio ha venido desarrollando obras desmontables para su adecuación todos los años desde 2014 e incluyendo 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 con la aprobación o consentimiento TÁCITO o expreso del ARRENDADOR.

Que la demandante Inversiones de Capital, actuó de mala fe; ya que unos meses antes de la demanda, mediante chats de Diana Pinilla con Fernando Calderón, se mostró la intención de mala fe del demandante, pues planeaba acudir a la carencia de licencia de construcción, para sacar al subarrendatario Colegio Pedagógico de Soacha, "no creo que tenga licencia de construcción", "menos cumplir con sismoresistencia", "no se si cumplan con bomberos", "voy a hacer una averiguación y te paso el dato"

Que el verdadero motivo de la presente controversia fue que a mediados de 2021 surgió un posible cliente al demandante para vender el lote y como el contrato era a largo plazo, quería buscar un motivo para terminarlo SIN PAGAR INDEMNIZACIÓN y efectuar la venta. Acudiendo incluso a engaños y maniobras fraudulentas incluyendo el viaje de 2021 de Diana Pinilla a Orlando, Florida, a ver a Fernando Calderon (Persona responsable de dicha negociación por parte de Bienes y Leyes), para tratar de convencerle con argucias, mentiras y engaños de que le entregara el lote sin indemnización.

14- Que, aunque se presentase una sanción o multa o una orden de demolición, todos los costos serán asumidos por el ARRENDATARIO tal como consta en el OTROSÍ del 3 de junio de 2013.

15 – Que la presente Litis no se desató por falta de pago o mora en los canon de arrendamiento del lote comercial, ni se ha incumplido con ninguna de las cláusulas del contrato principal en armonía con los Otrosí No. 1, No. 2 y No. 3, ni ninguna cláusula de los otrosí realizados al contrato. Luego no hay mérito para solicitar de manera anticipada la entrega del inmueble arrendado, ni lugar a ser multado por incumplimiento al contrato.

PETICIONES

1. Comedidamente le solicito Revocar el auto de fecha 29 de enero de 2024 mediante el cual el Juzgado 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA CUNDINAMARCA se abstuvo de dar trámite favorable al escrito de excepciones propuesto en tiempo por la parte ejecutada, y en su lugar la alta corporación declare probada la excepción de 1.- INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO; y que su honorable despacho REVOQUE dicha decisión.
2. Se levanten las medidas cautelares,
3. Se condene en costas a la actora.
- 4.

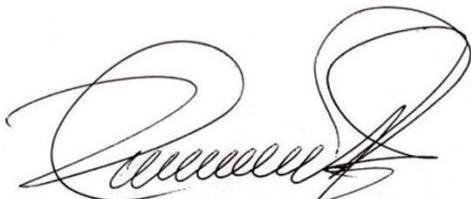
Notificaciones:

Mis representados: tiendadelalgodon@hotmail.com

El suscrito abogado: Carrera 7 No. 12 B 63 Ed. San Pablo Oficina 709-710. Bogotá, D.C.
Tel/ 3115217823.

Correo electrónico: contactocolombia@gmail.com

Cordialmente,



YULMAN GILBERTO SEPULVEDA SEPULVEDA

C.C. No. 79. 332.103 de Bogotá, D.C.

T.P. 217571 del C.S. de la Judicatura.

contactocolombia@gmail.com

RADICADO: 2575431003002 202200040- SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - REPAROS A LA DECISIÓN SENTENCIA.

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 20/03/2024 9:53

Para: Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Laura Melisa Barragan Burgos <lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Yulman Sepúlveda <contactocolombia@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (655 KB)

SUSTENTACION RECURSO APELACION-7.pdf;

Buenos días, tenga excelente día.

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

**Secretaría
Sala Civil Familia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca**

De: Yulman Sepúlveda <contactocolombia@gmail.com>

Enviado: martes, 19 de marzo de 2024 5:05 p. m.

Para: Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: RADICADO: 2575431003002 202200040- SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - REPAROS A LA DECISIÓN SENTENCIA.

----- Forwarded message -----

De: **Yulman Sepúlveda** <contactocolombia@gmail.com>

Date: mar, 19 mar 2024 a las 16:53

Subject: RADICADO: 2575431003002 202200040- SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - REPAROS A LA DECISIÓN SENTENCIA.

To: <eccftsupcun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR MAGISTRADO

GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca

SALA DE DECISIÓN CIVIL

seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICADO: 2575431003002 202200040

DEMANDANTE: INVERSIONES DE CAPITAL INMOBILIARIO S.A.S

DEMANDADOS: BIENES Y LEYES LTDA; CALDERON MORALES Y CIA LTDA;

JULIO MURILLO MURILLO.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - REPAROS A LA DECISIÓN SENTENCIA.

Cordial y respetuoso saludo,

YULMAN GILBERTO SEPÚLVEDA SEPÚLVEDA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de la sociedad BIENES Y LEYES, identificada con NIT. No. 830.141.744-7, acatando lo ordenado en auto del 01 de junio de 2023, atentamente y en los términos de Artículo 322 del Código General del proceso me permito sustentar LOS REPAROS PLANTEADOS EN RECURSO DE APELACIÓN, En los siguientes términos.

Cordialmente,

YULMAN SEPULVEDA SEPULVEDA

c.c. 79.332.103

T.P. 217 571 del C.S de la Judicatura.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.