

Señor:

JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C.

E. S. D.

Asunto: Sustentación recurso de apelación contra sentencia del 02-12-2019

Referencia: Proceso de restitución de bien inmueble arrendado No. 2019-00392-1

Demandante: ALBERTO ESCAMILLA SUAREZ Y OTRA

Demandados: LADY CAROLINA PINILLA ALONSO Y OTRO

BRYAM ERNESTO CASTILLO CRUZ, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.057.464.913 expedida en Ramiriquí (Boyacá) y portador de la Tarjeta Profesional No. 305.086 del C. S. de la J., actuado en calidad de apoderado especial de los señores **LADY CAROLINA PINILLA ALONSO** y **JULIO ALBERTO ALONSO**, estando dentro del término legal para hacerlo, por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a su despacho con el propósito de sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el a quo dentro del proceso de la referencia el 02 de diciembre de 2019, para que sea conocido y resuelto por el Juez 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., de acuerdo a los siguientes fundamentos:

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

El fundamento de la decisión de primera instancia en el caso concreto se basa en el envío de un preaviso de terminación del contrato de arriendo por parte de los demandantes -propietarios del local comercial- a la demandada -arrendataria-, con una anticipación de seis meses al vencimiento del contrato, por medio del cual se manifestó la voluntad de la terminación del mismo y se desahució a la arrendataria para la entrega del local.

Respecto de este argumento esgrimido por el a quo, considera esta parte que, al momento de proferirse la sentencia recurrida, el Juez incurrió en indebida valoración probatoria, así como también dejó de valorar íntegramente las pruebas como pasa a exponerse.

En primer lugar, en cuanto a la ausencia de valoración integral de las pruebas, la autoridad judicial de primera instancia al encaminar su decisión al desahucio cumplido en debida forma a través del envío del

preaviso con una anterioridad no menor a seis meses de la fecha de terminación del contrato, constató que tal documento fue aportado con la demanda y conocido por la señora LADY CAROLINA PINILLA ALONSO, según lo confirmó ella misma en su interrogatorio de parte, no obstante, la valoración del citado interrogatorio sobre este punto de controversia fue deficiente e incompleta por cuanto la señora PINILLA ALONSO puso así mismo en conocimiento del Juez, que si bien ella tuvo conocimiento de dicha carta, con posterioridad y mediante acuerdo verbal celebrado con los arrendadores y dueños del local, pactaron prorrogar el contrato de arriendo y continuar su vigencia sin necesidad de hacerlo por escrito, entendiendo que se debía hacer caso omiso al preaviso, dicho que no fue controvertido por los demandantes, ni por solicitud de su apoderado, ni por parte del Juez quien pudo contrainterrogarlos sobre este punto.

Al respecto, es preciso tener presente que el interrogatorio de la señora CAROLINA PINILLA ALONSO se rindió bajo la gravedad del juramento y al no haber sido controvertido, tiene plena certeza jurídica y prueba el hecho objeto de debate, esto es, que las partes con posterioridad al desahucio acordaron prorrogar el contrato de arriendo.

Sobre este particular, el señor Juez expresamente le preguntó a la demandada si ella había conocido la carta de desahucio, a lo que ella afirmó que sí y con base en dicha respuesta el Juez le preguntó por qué entonces ella no había efectuado la entrega del local y aun permanecía en el bien, a lo que ella le manifestó lo ya indicado sobre el acuerdo verbal de prórroga pactado con los demandantes, sin que esta afirmación hubiera sido controvertida con otro medio de prueba o desmentida por los demandantes, sin embargo, en la sentencia el a quo omitió referirse al respecto, y como se indicó, la contraparte no replicó, ni controvertió.

De acuerdo con ello, se presenta una deficiencia en la valoración del interrogatorio de parte rendido por la señora LADY CAROLINA PINILLA ALONSO, en virtud a que como prueba consagrada en el Código General del Proceso, es un medio idóneo para llevar convencimiento al Juez sobre los hechos puestos en su conocimiento para adoptar la respectiva decisión, que en el caso concreto, no es otro que las partes en controversia acordaron prorrogar el contrato de arriendo con posterioridad al desahucio efectuado por los demandantes.

En segundo lugar, la indebida valoración probatoria la sustento en que el Juez, cuando aborda el punto relacionado con el incremento anual del canon de arrendamiento, que en el contrato fue pactado por el 12% pero que las partes de común acuerdo y de manera verbal cada año reducían, manifiesta que debe atenderse a la literalidad de contrato escrito, porque

como quiera que se celebró en dicha forma lo lógico era que la modificación debía constar por escrito, descartando que la reducción de dicho incremento se podía hacer de manera verbal.

No obstante, la autoridad judicial posteriormente afirma que de los interrogatorios de parte se desprende que como lo narró la demandada LADY CAROLINA, las partes acordaron verbalmente reducir el porcentaje del incremento del canon, lo cual se comprueba con la conducta de los demandantes, quienes afirman que el incumplimiento del pago completo del canon con el ajuste del 12% anual por parte de la demandada se dio desde el año 2016, pero nunca emprendieron las acciones legales oportunamente si consideraban que existía mora, además que fueron evasivos al contestar sobre las preguntas que se les formularon al respecto; lo que daría a entender que en efecto existió un pacto para no incrementar el canon en el 12% pactado en el contrato escrito. Pese a ello, el Juez de Primera Instancia funda su argumento en que prima la literalidad del contrato a lo acordado verbalmente por las partes.

Frente a dicha valoración, en principio el Juez de primera instancia acierta al tener por probado que las partes hicieron modificaciones verbales al contrato, pues así lo demuestran los respectivos interrogatorios, no obstante, la siguiente conclusión a la que llega el juez, que dichas modificaciones no surten efectos frente a la literalidad del contrato, la cual debe primar, es errónea por cuanto la ley colombiana aplicable en este caso, entendiéndose código de comercio y código civil, no establece que las modificaciones al contrato de arriendo comercial se deban pactar por escrito, es más, ni siquiera determina que el contrato de arrendamiento deba constar por escrito.

En este orden de ideas, los errores evidenciados sobre este aspecto en la sentencia de primera instancia se refieren: i) se da por probado que existió el pacto verbal entre las partes de modificar las condiciones del contrato, sin embargo se argumenta que la literalidad del contrato prima sobre las modificaciones verbales, sin determinar la validez o primacía de dicho argumento si al mismo se le opuso el de la primacía de los acuerdos verbales frente al documento escrito y; ii) que se interpreta y aplica de manera errónea la ley comercial y por remisión normativa la civil, cuando se indica que las modificaciones al contrato debieron constar por escrito, sin que dichas normas así lo establezcan.

Lo anterior se expone al ad quem para manifestar que en el proceso se probó, como ya se dijo, que así como en el caso del no cobro del incremento anual del canon de arriendo en el porcentaje del 12% inicialmente pactado hubo acuerdo verbal entre las partes, situación que

reconoció probada por el Juez de primera instancia, frente al desahucio para dar por terminado el contrato de arriendo, los demandantes y la demandada acordaron verbalmente después de la fecha del mismo, prorrogar la vigencia del contrato, por esa razón el local comercial no se entregó por parte de la señora CAROLINA PINILLA ALONSO y a la fecha lo sigue utilizando en el desarrollo de su actividad comercial.

Finalmente, se suma que el Juez de primera instancia en su decisión determinó que los demandantes al absolver su interrogatorio de parte fueron evasivos, sin embargo, dejó de aplicar los efectos que por ello consagra el artículo 205 del C.G.P., que no son otros que hacer presumir como ciertos los hechos objetos de confesión.

Para el efecto, la norma en cita literalmente dispone:

“ARTÍCULO 205. CONFESIÓN PRESUNTA. La inasistencia del citado a la audiencia, la renuencia a responder y las respuestas evasivas, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen las preguntas asertivas admisibles contenidas en el interrogatorio escrito. (...)”

En este orden de ideas, al encontrar el a quo respuesta evasivas por parte del extremo demandante interrogado respecto de los acuerdos modificatorios verbales efectuados al contrato de arriendo objeto del litigio, se tiene que acaeció la confesión presunta sobre los mismo, por tanto, es cierto que entre los demandantes y la demandada se pactaron verbalmente dichas modificaciones, incluida la prórroga del contrato después del desahucio, hecho que desconoció el Juez.

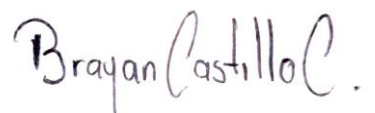
Por último, vale la pena exponer que a la fecha de demandad ha venido cumpliendo a cabalidad con sus obligaciones contractuales y ha pagado los respectivos cánones mensuales de arriendo, incluso frente a la situación económica originada por la pandemia del Covid-19 y el decreto del aislamiento social preventivo obligatorio, demostrando con ello que siempre ha estado dispuesta a honrar las obligaciones contraídas con los arrendadores.

PRETENSIONES DEL RECURSO

Se solicita al señor Juez de segunda instancia que se acojan los argumentos expuestos en la presente sustentación del recurso de apelación, se revoque la sentencia de primera instancia recurrida y en su lugar se declaren probadas las excepciones propuestas.

En estos términos sustento el respectivo recurso de apelación en los términos concedidos por el despacho.

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, reading "Bryam Castillo C." with a stylized flourish at the end.

BRYAM ERNESTO CASTILLO CRUZ

C.C. No. 1.057.464.913 de Ramiriquí (Boyacá)
T.P. No. 305.086 del C. S. de la J.