

8

Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
E. S. D.

**Referencia:** Regulación del canon de arrendamiento.  
**Radicado:** 11-0014003036-2017-00981  
**Demandante:** Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. - OPAIN S.A.  
**Demandado:** AVIAINSPECCIONES LTDA.  
**Asunto:** Sustentación recurso de apelación

**OMAR ANDRÉS GALVIS ACEVEDO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.80.203.510 de Bogotá D.C., abogado titulado, portador de la tarjeta profesional No.147.109 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de la **Sociedad Concesionaria Operadora Aeroportuaria Internacional S.A. - OPAIN S.A.** reconocido en el proceso, en cumplimiento de lo ordenado por el Juez a través del auto del 15 de julio de 2020 notificado el día 16 de julio de 2020, muy respetuosamente me permito sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia de primera instancia proferida el 11 de febrero de 2019.

## I. LA DECISIÓN RECURRIDA

El presente recurso de apelación se presenta contra la sentencia de primera instancia proferida el pasado 11 de febrero de 2019 por el Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá, en la que se decidió:

**"DECLARAR:**

**PRIMERO: DECLARAR** no probadas las excepciones de la contestación propuestas por la parte demandada.

**SEGUNDO: REGULAR** el canon de arrendamiento de la relación contractual objeto de este proceso en la suma de \$68.840.948 mensuales a partir del periodo comprendido entre el 17 de marzo de 2019 al 17 de marzo de 2018, valor que deberá ser reajustado anualmente y así sucesivamente en los años siguientes conforme al lineamiento que sobre el particular se encuentra pactado en el contrato BOA-0040-05 suscrito por las partes

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada en la liquidación de las mismas. En la liquidación de las mismas se incluye la suma de \$7.000.000 por concepto de agencias en derecho

**CUARTO: EXPEDIR** copias tanto del acta como del audio a los intervinientes." (Tomado del audio de la sentencia).

## **II. OPORTUNIDAD DEL RECURSO DE APELACIÓN**

A través de auto del 15 de julio de 2020 notificado el día 16 de julio de 2020, el Juez corrió traslado por el término de cinco (5) días para sustentar el recurso de apelación presentado contra la sentencia de primera instancia.

Por lo cual, este escrito se presenta dentro de la oportunidad de Ley.

## **III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

A continuación, exponemos y desarrollamos los fundamentos del recurso interpuesto contra la decisión arriba mencionada, los cuales tienden a demostrar los errores en los que incurrió el Juzgado en la sentencia que acoge parcialmente las pretensiones de la demanda.

A continuación, sustentaremos las razones por las cuales la sentencia de primera instancia ha debido: i) decretar la regulación del canon de arrendamiento desde la fecha en que se profirió la sentencia, esto es, desde el 11 de febrero de 2019; y ii) decretar que el valor del canon de arrendamiento solicitado con base en el peritaje realizado en agosto de 2015, debe ser actualizado a la fecha actual.

9

**3.1. EL INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, DEBE SER FIJADO DESDE LA FECHA EN QUE SE PROFIERE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: 11 DE FEBRERO DE 2019. LA SOLICITUD DE RENOVAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SE REALIZÓ EN EL MOMENTO TEMPORAL ADECUADO.**

No se comparte la decisión del juzgado, consistente en el hecho de que el nuevo canon de arrendamiento fijado por la sentencia de primera instancia, empiece a producir efectos a partir del 17 de marzo de 2019.

Según se solicitó en las pretensiones de la demanda, la regulación del contrato de arrendamiento, debe ser decretado desde el momento en que profiera la sentencia, en este caso, desde el 11 de febrero de 2019.

El Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá, sustenta la decisión, de regularizar el contrato de arrendamiento no desde la fecha de la sentencia, sino desde la próxima fecha en que el contrato sería prorrogado, esto es, del 16 de marzo de 2019.

Lo anterior, en tanto, a consideración del despacho, debido a que hay menos de (6) meses de antelación entre la fecha en que el arrendatario tuvo conocimiento de la intención de renovar el contrato, que se efectuó el 11 de octubre de 2017 con el auto admisorio de la demanda y la fecha de corte del contrato, en el que este se renovaría (16 de marzo de 2018), entonces el contrato se entendería prorrogado automáticamente por la vigencia del año 2018 y la próxima posibilidad de ser renovado, sería el 16 de marzo de 2019, razón por la cual desde esta fecha empieza a regir el nuevo canon de arrendamiento fijado por la sentencia de primera instancia.

Ahora bien, del argumento dado en la sentencia, tomado de la primera excepción de la contestación de la demanda; se entiende que, la solicitud de renovación debía hacerse con (6) seis meses de anterioridad, término que supuestamente indica el artículo 520 del Código de Comercio (En adelante C.Co).

Dicha afirmación, tanto del a quo como de la parte demandada es a todas luces equivocada, en tanto no existe ninguna disposición normativa que indique que la solicitud de renovación del contrato deba hacerse con una antelación de (6) meses. Por el contrario, el artículo 520 del C.co, si pone de presente el término de seis meses pero para notificar al arrendatario del desahucio dado en los términos del numeral 2) y 3) del artículo 518 del C.Co, supuestos que no suceden en el presente caso, pues el presente caso, ni siquiera trata de un desahucio.

El artículo 518 del Código de Comercio indica:

**ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>.** *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

En concordancia con el artículo 518, el artículo 520 del Código de Comercio indica:

**ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>.** *En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.*

Es decir, que el término de seis (6) meses que pone de presente el artículo 520 del C.co, se refiere sólo a los casos en los que i) el propietario necesite el inmueble para su propia habitación; o ii) cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado, so pena de que se efectúe la renovación o la prórroga del mismo. Es de precisar que ninguna de esas dos situaciones relacionadas al desahucio suceden en el caso en cuestión, por esta razón, no se puede arbitrariamente considerar que la solicitud de renovación del contrato debía hacerse con 6 meses de anterioridad. De hecho, no se entiende bien de dónde ni cómo sustenta el a quo la decisión de considerar que la renovación debía hacerse con (6) meses de antelación y por tanto, que para el 11 de octubre de 2017; el contrato ya habría estado renovado.

Ahora bien, en tanto la Ley no regula el tiempo mediante el cual se deba solicitar la renovación del contrato, este término debe interpretarse del contrato celebrado entre las partes, que es ley para las mismas.

CO

Del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, específicamente del párrafo de la cláusula 4 del contrato, se establece que el término del contrato de arrendamiento es de un (1) año, y que, el mismo será prorrogado si no se manifiesta el interés de darlo por terminado con una antelación no inferior a tres (3) meses del vencimiento del plazo contractual. A partir de dicha cláusula, se entiende que el derecho a discutir la terminación, o renovación del contrato, se debe hacer con (3) meses de antelación a su vencimiento.

Bajo esta disposición, y según la lógica de la sentencia de primera instancia, se tiene que el demandado si fue notificado de la intención de renovar el contrato (3) meses antes de la fecha de prórroga automática del contrato (16 de marzo). Lo anterior, debido a que, entre el 11 de octubre de 2017 y el 16 de marzo de 2018 hay alrededor de (5) meses, razón por la cual, el arrendatario fue notificado oportunamente de la intención de renovación del contrato, y es por esta razón, que no puede considerar el a quo, que el contrato se haya prorrogado en el periodo de marzo de 2018 a marzo 2019, cuando desde el 11 de octubre de 2017 el arrendatario ya tenía pleno conocimiento de que el arrendador tenía la intención de renovar el contrato.

En virtud de lo expuesto, el juzgador estaba en la obligación de proferir sentencia que tuviera plenos efectos desde la fecha en que la sentencia fue proferida (11 de febrero de 2019) y no desde la próxima fecha de corte del contrato; esto es desde el 16 de marzo de 2019.

Sumado a lo expuesto, es fundamental poner de presente que, el juzgado tiene por notificado al arrendatario de la intención de renovación del contrato desde el 11 de octubre de 2017, que como se ha dicho fue la fecha en que se notificó la admisión de la demanda; sin embargo, OPAIN S.A., en dos oportunidades previas había notificado al arrendatario de su intención de renovar el contrato.

OPAIN S.A., reveló su manifestación de la voluntad clara e inequívoca de renovar el contrato en dos oportunidades previas: el 1 de septiembre de 2015 y el 19 de mayo de 2016, sin embargo, sus solicitudes fueron completamente omitidas por el arrendatario, razón por la cual, fue necesario acudir a la jurisdicción para dirimir el conflicto, tal y como lo dispone el artículo 519 del C.Co.

Según se evidencia, a folio 143 del expediente, se encuentra una comunicación remitida por OPAIN S.A., a AVIAINSPECCIONES LTDA., con fecha del 28 de agosto de 2015, y recibida por el arrendatario el 01 de septiembre de 2015. En la misma, se indica que, se invita a una reunión al arrendatario *"con el fin de revisar los términos económicos del suscitado contrato, pactando un incremento en el canon de*

*arrendamiento del mismo, con base en los resultados de un avalúo corporativo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá”.*

Asimismo, a folio 46 del expediente, obra otra constancia de conciliación, realizada en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de mayo de 2016, convocada por OPAIN S.A., y convocando a AVIAINSPECCIONES LTDA, con la finalidad de regularizar el valor del canon de arrendamiento de los Lotes 28 y 28A. En la misma acta, se indica que la parte convocada no asistió a la misma.

Es decir, se evidencia que OPAIN S.A., manifestó su voluntad previa de renovar el contrato en dos periodos previos a la presentación de la demanda, el 28 de agosto de 2015 y el 19 de mayo de 2016; sin embargo, ambas comunicaciones, que contenían la manifestación de la voluntad no sólo de renovar el contrato, sino además de hacerlo de forma conciliada, fueron completamente ignoradas y omitidas por el arrendatario.

Ponemos de presente, que si bien en dichas constancias, no se indica el precio del canon de arrendamiento que pretendía ser modificado por OPAIN S.A., dicho requisito no se establece por la Ley para que se entienda que hay una manifestación de la voluntad tendiente a la renovación. Aun así, en la comunicación del 28 de agosto, sí se indica que la renovación del canon de arrendamiento, se haría de acuerdo con el avalúo realizado por la Lonja de Bogotá.

En virtud de lo expuesto, se encuentra probado que OPAIN S.A, notificó de forma oportuna al arrendatario de su intención de renovar el contrato, por lo que, no se encuentra explicación por la cual el a quo haya dispuesto que el nuevo canon de arrendamiento fijado tenga efectos a partir del 17 de marzo de 2019 y no desde la fecha en que se profirió la sentencia.

**3.2. EL CANON DE ARRENDAMIENTO QUE FUE INCREMENTADO, ES UNA CIFRA PRESENTADA EN EL AÑO 2015; POR LO QUE SE DEBE DECRETAR EL INCRMENTO DE ESA SUMA DE DINERO AL VALOR ACTUAL - AÑO 2019.**

En el presente proceso, se solicita la regulación del canon de arrendamiento del contrato objeto de este litigio, celebrado entre OPAIN S.A., y AVIAINSPECCIONES. La pretensión presentada por OPAIN S.A., relacionada al incremento del canon de arrendamiento, se encuentra fundamentada en el avalúo realizado por la Lonja de Bogotá el 6 de agosto de 2015.

01

En virtud de lo expuesto, el avalúo del canon de arrendamiento, para el año 2015, fue tasado en (\$68.840.948); sin embargo, naturalmente por fenómenos como la inflación, esa cifra del año 2015 ha perdido su valor en el tiempo y no se corresponde a la cifra que ese valor del año 2015 tendería (4) cuatro años después, es decir, para el año 2019.

En consecuencia, lo justo, es que ese valor del canon de arrendamiento, que fue tasado en el año 2015, se actualice con el valor que esa cifra de dinero tiene para la fecha actual, por lo que correspondería que dicha cifra de pesos del año 2015, sea actualizada con el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C), del año 2016; 2017; 2018 y 2019. De tal manera, con la actualización del I.P.C, reajuste el valor que los (\$68.840.948), tendrían a la fecha de hoy.

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL RECURSO DE APELACIÓN DEL DEMANDADO**

En la audiencia de Instrucción y Juzgamiento celebrada el día 11 de febrero de 2019, el apoderado del demandado, Aviainspecciones Ltda., interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia; sustentando el mismo por escrito el día 14 de febrero de 2019.

Para facilitar la lectura, transcribimos los fundamentos del demandado seguido de nuestro pronunciamiento.

##### **PRIMER FUNDAMENTO NUMERAL 1**

*"1. El primer argumento sustento de este recurso, es el desconocimiento de las normas de orden público establecidas en los artículos 518, 519, 520, 521, 522, 523 de nuestra legislación mercantil tanto de la parte demandante así como de la Juez competente.*

*El artículo 518 del Código de Comercio, establece un derecho en cabeza del arrendatario cuya finalidad es la protección del establecimiento de comercio que éste ha logrado mantener. Dicho derecho consiste en la renovación del contrato una vez transcurridos dos años del contrato de arrendamiento bajo la ocupación del mismo establecimiento de comercio.. (sic) Esto demuestra la claridad de esta norma al decir que debido al paso del tiempo, nace en cabeza del arrendatario un derecho a renovar el contrato, situación evidentemente representada en el caso que nos ocupa toda vez que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes data del año 2006, por lo que desde el año 2008, el arrendatario le asistió el derecho a renovarlo, circunstancia que también se predica del arrendador quien también tiene ese derecho.*

Ahora bien, es el mismo Código de Comercio el que establece no sólo el derecho de renovación, sino que a su vez indica el momento preciso para hacerlo, al estatuir: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, **tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo**, salvo en los siguientes casos (...)"

Esto significa de manera irrefutable que dicho derecho a renovar el contrato tiene su oportunidad precisa, la cual es al momento del vencimiento del contrato, lo que se traduce en que la intención de renovar y de modificar las cláusulas del contrato debe ser manifestada en dicho momento, so pena que éste continúe en las mismas condiciones que han venido rigiendo hasta el momento. Así mismo y en estrecha relación con lo anterior, es el Código de Comercio preciso y claro al establecer que si una vez planteada la intención de renovar las cláusulas del contrato, se presenta alguna diferencia a la hora de discutir los nuevos términos contractuales, dichas discordancias se tramitarán a través de un procedimiento verbal con la respectiva intervención de peritos que ayude a zanjar las disimilitudes existentes.

De lo dicho, se concluye sin lugar a dudas que pasados dos años de un contrato de arrendamiento de un local comercial, (i) el arrendatario y también el arrendados, tienen la facultad o derecho de renovación del mismo, (ii) que dicha renovación debe ser ejercida en un momento exacto, es decir, al momento del vencimiento del contrato (iii) que en caso de generarse discrepancias entre las partes en los eventuales cambios planteados, dichas diferencias se llevarán ante la jurisdicción para dirimirse con la intervención de peritos (iv) y por último, que estas normas referenciadas son de orden público, como bien lo indica el artículo 524 al decir "Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523 inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.", y que se entiende que ni las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad, ni el juez de instancia puede desconocerlas o transgredirlas a su arbitrio.

Ahora teniendo claro estos puntos, podemos ver en el caso concreto, la presencia de diferentes situaciones que muestran evidentes contradicciones en las acciones de la parte demandante en la demanda así como de los argumentos plasmados en la decisión allegada por este Despacho. Veamos:

De un lado, los demandados no intentaron la renovación del contrato en tiempo, esto es al momento del vencimiento del contrato, específicamente el día 17 de marzo de cada año, ya que el contrato se ha venido prorrogando por un periodo de un año a partir de la fecha mencionada. Es más, el único acercamiento consistió una comunicación (sic) con fecha de agosto del 2015, remitido a mi representada, en la cual se expresaba una variación sin justificación de la renta, la cual esperaba que se ajustara sin indicación de la fecha a partir de la cual se empezaría a cobrar la renta con el respectivo aumento. Esto quiere decir, que la comunicación enviada no nos brinda certeza alguna de la fecha en la cual se pretendía ejercer la renovación de los términos contractuales, específicamente acerca del valor de la renta. Realmente de dicha comunicación solamente se puede inferir es que se pretendía que los efectos de dicha comunicación ocurrieran de manera inmediata, razonamiento improcedente ya que la ley es del todo clara al establecer que el momento exacto para ejercer el

12

*derecho a renovar se debe dar al vencimiento del contrato y lo que decantaría en la manifestación extemporánea de la intención de renovar.*

*De otro lado, es muestra clara de la no comunicación oportuna de la intención de renovar el contrato, que las pretensiones de la demanda fueron encaminadas a lograr la regulación en la renta o el aumento de la misma, a partir de la sentencia, como si se quisiera olvidar que existe una regulación especial cuando se trata de renovación de contratos de arrendamiento de local comercial y lo que es peor como si se desconociera de manera absoluta la ley y ésta pudiera suplirse con una pretensión cuando la premisa imperante es el interés público del que gozan dichas disposiciones en cuestión."*

## **NUESTRA RESPUESTA**

En primer lugar, tal como se expresó en la oportunidad legal para hacerlo, al descorrer traslado de las excepciones del demandado, destacamos que jurisprudencialmente se ha establecido que existe una diferencia **sustancial** entre los conceptos de *prórroga* y *renovación*. Principalmente, al indicar que la prórroga implica la prolongación del contrato en las mismas condiciones, mientras que la renovación opera cuando han transcurrido como mínimo 2 años. Aclarado lo anterior, la renovación contractual abre paso a las partes para dirimir las diferencias que surjan respecto a las condiciones negociables siendo precisamente este último lo pretendido en el proceso, por lo cual, se debe tener en cuenta que independientemente de las prórrogas, las partes sí se encuentran facultadas para plantear modificaciones en su clausulado en tanto que el mismo inició hace más de dos años no se ha revisado sobre la terminación con base en algunas causales del artículo 518 del Código de Comercio.

Ahora bien, mi representada envió comunicación al demandado con el propósito de reajustar el valor del canon de arrendamiento. La cual, **NO** fue contestada.

Frente a esta comunicación, es importante destacar que el demandado en su contestación al hecho séptimo de la demanda expresó que "*Dicha comunicación no fue remitida con el fin de hacer el ajuste correspondiente como se dice en los hechos de la demanda, sino con la intención de reunirse con dicha sociedad para discutir los términos económicos del contrato*" y en el escrito de apelación expuso, tal como se evidenció anteriormente, que "*se expresaba una variación sin justificación de la renta, la cual esperaba que se ajustara sin indicación de la fecha a partir de la cual se empezaría a cobrar la renta con el respectivo aumento*". Existe una contradicción **clara** en relación con sus argumentos, frente a lo cual, nos resta decir que (i) el objeto de la comunicación era la realización de una reunión entre ambas partes para discutir lo relacionado con el precio del canon de arrendamiento y (ii) tal comunicación **NO** fue contestada.

En consecuencia, como se estableció en el noveno hecho de la demanda, se solicitó audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., la cual levantó constancia de inasistencia, de conformidad con la certificación de fecha 22 de julio de 2016, aportada en debida forma en la presentación de la demanda.

De conformidad con lo anterior, no se entiende cómo el apoderado de la parte demandada, aún así, afirma que no existió comunicación alguna por parte de mi representada.

#### **PRIMER FUNDAMENTO NUMERAL 1.2.**

"1.2. Por otro lado, no compartimos la posición adoptada por la Juez al indicar que "la notificación de la demanda sirve como requerimiento para renovar el contrato" ya que no puede el juez desconocer el ordenamiento jurídico pues, a pesar de tener una facultad interpretativa, ésta solo opera en tratándose de normas oscuras, y no de disposiciones de cuyo tenor es claro en su entendimiento y contenido.

Como ya se ha dicho, la renovación es un derecho que surge por el paso del tiempo (establecido por el Código) y que debe ser ejercido al momento del vencimiento del contrato, es decir, es un acercamiento entre las partes a discutir las nuevas condiciones contractuales si así lo desean y en caso tal que se susciten diferencias, entra a jugar un rol importante el juez para lograr dirimir dichas diferentes (sic) acompañado de la intervención de peritos. Admitir el razonamiento expuesto por la juez indicaría no solo desconocer la ley comercial vigente sino que serviría como patente de corcho para que en todos los casos en los que se pretenda el cambio de ciertas cláusulas contractuales dentro de un contrato de arrendamiento, se dé pie a una violación flagrante a normas de orden públicos.

(...)

De lo anteriormente dicho se concluye que las diferencias entre las partes son un antecedente lógico de la intervención judicial, es decir, que éstas se deben presentar antes de acudir a la jurisdicción porque únicamente con ocasión de estas diferencias, se despliega la actividad o intervención judicial. Por esto, no es de recibo indicar que la notificación de la demanda surte los efectos de requerimiento para renovar el contrato de arrendamiento ya que, como se ha dicho, sería el punto de partida para permitir que en todos los casos con la misma situación fáctica, las partes desconocieran normas de interés público como lo son las establecidas en los artículos 518 y ss del Código de Comercio."

#### **NUESTRA RESPUESTA**

Reiteramos nuestra respuesta al anterior argumento, en el sentido de indicar que, si el fundamento de la parte demandada es establecer que para acudir al aparato judicial es necesario predicar unas diferencias previas entre las partes, debe recordar que (i) existió una comunicación que **no** fue contestada y (ii) fue citado a una audiencia de conciliación extrajudicial a la cual **no** asistió. De esta forma, tal fundamento carece de total validez y sustento.

13

## SEGUNDO ARGUMENTO

*"2. En segundo lugar, encontramos que en la decisión adoptada, este Despacho acogió la totalidad del peritazgo aportado por la parte demandante el cual no refleja la realidad en cuanto al valor de la renta del inmueble es decir, dicho avalúo no tiene un soporte suficiente que indique que el valor allí sugerido es el precio justo a pagar por el arriendo del mismo. Lo anterior soportado en los siguientes puntos.*

- *La metodología de comparativa comúnmente utilizada para determinar el precio en contratos de venta, no puede ser la misma cuando estamos frente a avalúos para determinar el valor de la renta dentro del marco de un contrato de arrendamiento ya que en este último se deben tener en cuenta otra serie de factores comparativos que permitan tener certeza de la realidad del precio a pagar por el arriendo.*
- *El avalúo acogido por la sentencia comparó el hangar arrendado a mi poderdante con base a proyectos industriales y a oficinas en diversos sectores de la ciudad en nada parecidos a las características estructurales de un hangar, ni tampoco atendiendo a la antigüedad del mismo.*
- *Como se pudo constatar tanto en los soportes documentales como en el interrogatorio practicado, el perito a pesar de aducir la cobertura a nivel nacional de la Lonja de Finca Raíz de Bogotá, no comparó el hangar objeto del contrato de arrendamiento del presente proceso con ningún otro hangar en el resto del territorio Nacional, ni siquiera fue cotejado con hangares construidos dentro del mismo Aeropuerto Internacional el Dorado, aun sabiendo que allí existen construcciones que cumplen con las mismas características estructurales.*
- *El perito asimiló el valor de la renta del hangar con bodegas, y el criterio imperante para dicha equiparación y de hecho el único, fue la existencia de una vía de acceso junto al hangar, como si se tratara de un inmueble destinado a la circulación de personas y mercaderías como lo son las bodegas, cuando la realidad es sólo una y esta es el paso de carácter limitado y restringido que tienen los hangares debido a la actividad económica que realizan.*
- *No son claros otros factores de comparación tales como las construcciones con características similares, ya que en el avalúo aportado se comparan con otras edificaciones sin precisar el año de construcción de las mismas, dato de vital importancia ya que no es lo mismo, monetariamente hablando, una construcción realizada en el año 2006 y otra fabricada con posterioridad a dicho año.*

*Lo anterior solo significa la falta de claridad en los criterios comparativos utilizados por el perito para establecer el valor de la renta y deja de presente la carencia de certeza en la prueba pericial para determinar el valor de la renta del inmueble."*

## NUESTRA RESPUESTA

En relación con los peritajes allegados al proceso por ambas partes, tal como lo expresamos en su debido momento al descorrer traslado del dictamen pericial allegado por la sociedad demandada, destacamos que:

1. El peritaje aportado por la sociedad OPAIN S.A. es un avalúo con fines de Estado, debido a que mi representada es un concesionario del Estado.
2. El avalúo presentado por la parte demandada fue firmado por un perito evaluador que, en todo, caso carece de registro en el ente de control Autoregulador Nacional de Avaluadores (Ley 1673 de 2013).
3. Las afirmaciones realizadas en el peritaje aportado por la demandada carecen de total sustento técnico y legal, tal como fue expresado en el momento oportuno.

En síntesis, los argumentos que establece la parte demandada en el fundamento que contestamos carecen de total **sustento técnico**, necesario para realizar afirmaciones en relación con un peritaje que ya fue debidamente valorado.

### **TERCER FUNDAMENTO**

*"3. Por último, no es coherente la decisión respecto de la condena en costas impuesta por el Despacho. El Código General del Proceso en su artículo 365 establece: En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas: 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, no entendemos la razón por la cual la Juez nos condena en costas por la totalidad de las mismas, cuando accedió de manera parcial a las pretensiones presentadas por nosotros lo que significa que la condena debe ser parcial y no total."*

### **NUESTRA RESPUESTA**

En primer lugar, el Juez establece en el numeral tercero de la sentencia recurrida que condenará en costas a la parte demandada y que *"en la liquidación de las mismas inclúyase la suma de siete millones de pesos (\$7'000.000oo= M/Cte., por concepto de agencias en derecho (Art. 366 del C.G. del P.)"*.

Por lo cual, el argumento anteriormente citado carece de total sustento, debido a que la orden del juez se encamina a **incluir** en la liquidación de costas (que no se ha realizado) el valor de las agencias en derecho.

V. SOLICITUD

**PRIMERA:** Respetuosamente, solicito al despacho que se revoque el numeral segundo de la sentencia de primera instancia, en el sentido de indicar que la regulación del canon de arrendamiento, fijada en (\$68.840.948), empieza a regir desde la fecha en que se profirió la sentencia de primera instancia, es decir, desde el 11 de febrero de 2019.

**SEGUNDA:** Respetuosamente, solicito al despacho que se indique que la suma en la que se reguló el canon de arrendamiento (\$68.840.948), debe ser actualizada en el Índice de Precios al Consumidor para los años 2016, 2017, 2018 y 2019, suma actualizada que empezará a regir desde el 11 de febrero de 2019.

Del despacho,

  
**OMAR ANDRÉS GALVIS ACEVEDO**  
**CC. No. 80.203.510 de Bogotá D.C.**  
**T.P. No. 147.109 del C.S. de la J.**

**RV: Recurso de apelación 11-001-40-03-036-2017-00981-02**

15

Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 24/07/2020 15:44

Para: Nubia Rocio Pineda Pena <npinedap@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Carlos Jairo Bolivar Velasquez <cbolivav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (203 KB)

Recurso de apelación AVIAINSPECCIONES.pdf;

**De:** Omar Galvis <ogalvis@nossa-galvis.com>

**Enviado:** viernes, 24 de julio de 2020 3:19 p. m.

**Para:** Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Paula Barreto <pbarreto@nossa-galvis.com>

**Asunto:** Recurso de apelación 11-001-40-03-036-2017-00981-02

Respetados,

Por favor encuentren adjunto el recurso de apelación en 13 folios en un archivo PDF, en cumplimiento de lo dispuesto por el auto del 15 de julio de 2020, en el proceso:

**Tipo de proceso:** Regulación del canon de arrendamiento

**Radicado:** 11-001-40-03-036-2017-00981-02

**Demandante:** Opain S.A.

**Demandado:** Aviainspecciones Ltda.

Por favor confirmar recibido,

Gracias,

**OMAR ANDRES GALVIS ACEVEDO**

**NOSSA & GALVIS ABOGADOS**

Tel: 3202335257, Carrera 13 No.77-22, Oficina 501.

Bogotá, D.C. – Colombia

V6

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DC

CONSTANCIA DE TRASLADO

*Dando cumplimiento a lo preceptuado en el Art 14 de Decreto 806 de 2020 en concordancia con el art 110 del C.G.P. queda a disposición de las partes por el término legal, SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION DE SENTENCIA remitido al correero institucional en tiempo por el abogado OMAR ANDRES GALVIS ACEVEDO en su condición de apoderado de la parte actora. Se FIJA EN LISTA POR UN DIA HOY 25 de SEPTIEMBRE de 2020, A LAS OCHO (8:00 am) DE LA MAÑANA, VENCE el día. 2 OCTUBRE de 2020 A LA HORA DE LAS 5:00 PM*

LA SRIA.-



NUBIA ROCIO PINEDA PEÑA

CONSULTAR EL MICROSITIO WEB DEL JUZGADO DONDE SE ENCUENTRA TAMBIEN LA FIJACION DE TRASLADO.