

Sustentación recurso apelación, proceso 2017-1022

Manuel Alejandro Cardenas Mancera <cardenasmancera.ma@gmail.com>

Vie 24/11/2023 14:45

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (206 KB)

Sustentación recurso apelación Proceso 2017-01022.pdf;

Buenas tardes.

Adjunto al presente correo memorial sustentando el recurso de apelación admitido por su despacho dentro del proceso 2017-1022.

De antemano agradezco la atención prestada.

Manuel Alejandro Cárdenas Mancera.
T.P°. 227.317 del C.S. de la J



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señor
JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. D. C.
E. S. D.

**REF: PROCESO VERBAL DE LUIS ANTONIO
MARTÍNEZ Vrs. OROZCO Y LAVERDE CÍA.
LTDA. N° 2017/01022.**

MANUEL ALEJANDRO CÁRDENAS MANCERA, apoderado especial del demandante en el proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, procedo a sustentar el recurso de **APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia proferida por su Despacho el día primero (1) de Septiembre del presente año, mediante la cual se negaron la totalidad de las pretensiones de la demanda.

Son fundamentos del recurso los siguientes:

En el fallo impugnado, el despacho manifiesta que, al alegarse vicios ocultos en la cosa, debió iniciarse la acción redhibitoria por vicios ocultos, consagrada en los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, desconociendo que esta acción, por disposición legal, tiene un sujeto activo calificado, el comprador, por lo tanto, no podría entonces, pedírsele a mi representado iniciar una acción que está limitada únicamente para la rescisión de los contratos de compraventa y establecida para que sea el comprador quien la presente, cuando en el presente caso, se está hablando de un contrato de arrendamiento.

La acción de nulidad relativa del contrato de arrendamiento es la adecuada, teniendo en cuenta la calidad de deudor solidario de mi representado, su participación en el contrato, la existencia de un error en las calidades de la cosa contratada originado por el actuar doloso de la demandada y los perjuicios que se le causaron por dicha actuación dolosa. La Honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-345 de 2017, menciona: *“La nulidad, en cualquiera de sus variantes, es una sanción aplicable al negocio jurídico cuando se configura un defecto en las denominadas condiciones de validez, por ejemplo, la capacidad de los sujetos, el consentimiento exento de vicios (error, fuerza y dolo) o la licitud de la causa y del objeto.”*

“Por ello es que las manifestaciones de la voluntad afectadas por un error, por el dolo o la fuerza son, por decirlo de alguna forma, menos libres. Así entonces, los vicios del consentimiento atentan contra la autonomía privada, por cuanto distorsionan o coaccionan el consentimiento, creando una apariencia de realidad que es discordante con la realidad misma del negocio

jurídico o, más aún, coaccionando al sujeto a someterse a una relación contractual que no consentiría si tuviera plena libertad.” (resaltado fuera del texto).

Ahora, frente al error como vicio del consentimiento, vale la pena recordar lo dicho por esta la misma corporación en Sentencia C-993 de 2006, donde menciona: “El error, por su parte, consiste en la falta de correspondencia entre la representación mental del sujeto y la realidad, es decir, en el conocimiento no verdadero o falso de la realidad. Se distingue de la ignorancia, en cuanto ésta consiste en la ausencia de conocimiento. Estos vicios de la voluntad están sancionados en el ordenamiento civil colombiano con la nulidad relativa, que sólo puede ser declarada por el juez a pedimento de la parte en cuyo beneficio ha sido establecida (Arts. 1741 y 1743 Código Civil).” (resaltado fuera del texto) Resulta diáfano que en el presente caso, mi representado al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, tenía una representación mental del inmueble (un inmueble en óptimas condiciones de uso, estéticamente atractivo, con sus redes hidráulicas, eléctricas y sanitarias en buen estado), representación que resulto contraria a la realidad, debido a que el inmueble estéticamente se mostraba en buen estado, a pesar de presentar problemas en sus redes de aguas residuales y redes eléctricas, problemas que eran de pleno conocimiento por parte de la arrendadora y que fueron ocultados de manera dolosa por esta, con el fin de obtener un provecho económico.

En lo referente al dolo, la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia 11001-3103-010-2001-00026-01, establece: “El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consentimiento o voluntad en la celebración del acto.” (resaltado fuera del texto) este actuar doloso quedó plenamente demostrado dentro del expediente mediante las declaraciones de los testigos, quienes fueron enfáticos al manifestar que el anterior arrendatario del local, quien tuvo una panadería, había presentado problemas graves con la red de aguas residuales, los cuales persistieron y únicamente fueron solucionados con posterioridad a la restitución del inmueble por parte de mi representado.

Las fotografías aportadas, los videos y los testimonios, dan cuenta de como los problemas que presentaba el inmueble solamente fueron solucionados con posterioridad a la restitución del mismo por parte de mi representado, pero además, dejaron claro que la demandada tenía pleno conocimiento de los mismos, desde antes de la suscripción del contrato de arrendamiento por parte de mi representado, pero, la aquí demandada oculto dichos hechos, con la finalidad de obtener un beneficio, sin importarle que los arrendatarios se pudiesen ver afectados, ya que si estos hubiesen conocido los vicios e inconvenientes del inmueble se habrían abstenido de suscribir el contrato, es allí donde el actuar doloso de la demandada es determinante para inducir en

error a mi representado, como lo plantea la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SL 4066-2021, por cuanto: **“El error consiste, básicamente, en una idea inexacta que se forma un contratante sobre uno de los elementos del contrato, como sería respecto de la naturaleza del acto, frente a la identidad del objeto, sobre su calidad o en la persona con la que se contrata, tal como lo prevén los artículos 1510 a 1512 del CC; y, en relación al dolo, según se desprende del artículo 1515 ibidem, radica en el engaño que una de las partes genera al otro para inducirlo a la celebración del contrato o del acto, por lo que para su existencia se requiere de una conducta que intencionalmente provoca una idea errónea o equivocada, la cual resulta determinante en la emisión de su declaración de voluntad.”** (resaltado fuera del texto).

Para terminar, vale hacer mención a las declaraciones del representante legal de la demandada, las cuales fueron contrarias a la realidad y de las cuales no aportó soporte alguno. Manifestó que su representada, con más de veinte (20) años en el mercado inmobiliario, tiene establecidos unos procesos y protocolos para manejar los requerimientos por reparaciones, pero jamás se aportó informe alguno de las supuestas visitas que realizaban al inmueble para verificar el estado y las condiciones.

Es evidente que la demandada tenía pleno conocimiento de los inconvenientes que sufría el inmueble, que actuó de manera dolosa ocultándolos para inducir en error a mi cliente y que este suscribiera el contrato de arrendamiento, para de esta manera obtener un beneficio económico.

En consecuencia, ruego al señor Juez, se sirva revocar la providencia recurrida, para en su lugar declarar la nulidad relativa del contrato, ordenar la rescisión del mismo y condenar a la demandada al pago de los perjuicios causados.

Del señor Juez, atentamente,

MANUEL ALEJANDRO CÁRDENAS MANCERA
C.C. N° 1'010.189.851
T. P. N° 227.317 del C.S de la J.
E-mail: cardenasmancera.ma@gmail.com.