

## Apelación

Gerencia Irp <gerenciairp@yahoo.com>

Miércoles 6/04/2022 2:07 PM

Para: Juzgado 18 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <j18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Señor**

**JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C**

**E. S. D.**

**Proceso: EJECUTIVO**

**Demandante: NELSON DANIEL ROSALES ESPINOSA**

**Demandado: ROSA MARIA SALAZAR ARANDIA**

**Radicado: 11001400301820210009400**

**Asunto: APELACIÓN SENTENCIA ANTICIPADA**

por medio del presente reenvió recurso de apelación, en atención que no he recibido el acuse de recibido del correo enviado el día de ayer contentivo de la interposición de este recurso.

Del Señor Juez, Atentamente;

**GONZALO DAGOBERTO OCHOA DIAZ**

**C.C 19.422.969 de Bogotá**

**T.P. N° 226.104 del C. S. J.**

----- Mensaje reenviado -----

**De:** Gerencia Irp <gerenciairp@yahoo.com>

**Para:** Juzgado 18 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <j18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 5 de abril de 2022, 03:24:02 p. m. COT

**Asunto:** Apelación

**Señor**

**JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C**

**E. S. D.**

**Proceso: EJECUTIVO**

**Demandante: NELSON DANIEL ROSALES ESPINOSA**

**Demandado: ROSA MARIA SALAZAR ARANDIA**

**Radicado: 11001400301820210009400**

**Asunto: APELACIÓN SENTENCIA ANTICIPADA**

**GONZALO DAGOBERTO OCHOA DIAZ**, mayor y vecino de esta jurisdicción, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en mi condición de apoderado de la demandada, y legalmente reconocido, en el proceso de la referencia, me permito por medio de éste escrito, manifestar, que estando dentro de la oportunidad legal respectiva, presento recurso de apelación contra la sentencia proferida por su despacho el día 31 d Marzo del 2022, conforme al oficio adjunto.

Del Señor Juez, Atentamente;

**GONZALO DAGOBERTO OCHOA DIAZ**  
**C.C 19.422.969 de Bogotá**  
**T.P. N° 226.104 del C. S. J.**

**Señor**  
**JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**E.S.D.**

**Referencia:** Ejecutivo No. 2021-00094  
**Demandante:** NELSON DANIEL ROSALES ESPINOSA  
**Demandado:** ROSA MARIA SALAZAR ARANDIA  
**Asunto:** APELACIÓN SENTENCIA ANTICIPADA

**GONZALO DAGOBERTO OCHOA DIAZ**, mayor y vecino de esta jurisdicción, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en mi condición de apoderado de la demandada, y legalmente reconocido, en el proceso de la referencia, me permito por medio de éste escrito, manifestar, que estando dentro de la oportunidad legal respectiva, presento recurso de apelación contra la sentencia proferida por su despacho el día 31 d Marzo del 2022, y me pronuncio en los siguientes términos:

#### **RAZONES DE INCOFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA**

De conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso **LEY 1564 DE 2012**, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante respecto al fallo emitido por el **JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, el día 31 d Marzo del 2022.

Las inconformidades básicamente se encuentran sustentadas en la interpretación que le otorgo el a quo a las pruebas documentales, aportadas al presente, pruebas por medio de las cuales se ha demostrado fehacientemente que la aquí demandada no solo pagó en su totalidad, la obligación contenida en el acta de conciliación conforme a los soportes de pago anexados, sino que además pago al demandado un valor en exceso, y que los demás valores a los que se condena no son procedentes de acuerdo al acervo probatorio aportado teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En el numeral primero del acta de conciliación celebrada entre las partes el día 27 de mayo de 2016 a las 10:30 am., se dispuso que

*“PRIMERO: la convocada acepta y se obligaba de manera incondicional e irrevocable con la convocante a pagarle la suma de cincuenta millones trescientos cuarenta y nueve mil trescientos setenta y cinco pesos (\$50.349.375) moneda legal corriente, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados a la fecha en que se celebra la presente audiencia”,*

2. En el párrafo segundo de la cláusula segunda, las partes previeron

*PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la convocada a la fecha en que se celebra la presente audiencia, hubiese efectuado pagos imputables a la suma aquí pactada, desde ahora*

*acepta y se obliga a hacer entrega de los comprobantes de consignación que acrediten dichos pagos dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que las partes suscriben el presente acuerdo en la calle 77 No. 14-19 Of. 203 Bogotá D.C.*

3. Atendiendo a las pruebas aportadas, el a quo, en las consideraciones de la sentencia proferida el día 31 d Marzo del 2022, de manera acertada concluyo:

- Conforme a lo anterior, se tiene que, la parte ejecutada logró acreditar, que efectuó una serie de pagos, entre los cuales, no fueron tenidos en cuenta por el arrendador demandante los siguientes:

VALOR	COMPROBANTES	MES	FOLIOS	DOC. DIGITAL	AÑO
\$ 3.687.000	(92)00100567836199	ene-10	13	14	2013
\$ 4.402.000	(92)00100567836181	ene-10	14	14	2013
\$ 4.812.600	(92)00100567838702	abr-12	15	14	2013
\$ 4.812.600	(92)00100567838863	jul-25	16	14	2013
\$ 4.812.600	(92)00100567837275	29-ago	17	14	2013
\$ 4.812.595	(92)00100567838706	15-feb	19	14	2014
\$ 4.812.595	(92)00100567838714	7-mar	19	14	2014
\$ 10.075.109	(92)00100567838238	4-dic	24	14	2014
\$ 42.227.099	TOTA				

Y a renglón seguido el a quo considera *“De conformidad con lo expuesto de manera precedente, el valor real adeudado por la demandada respecto al monto conciliado es la suma \$8.122.276,”* cayendo en un yerro al no tener en cuenta las demás pruebas aportadas al presente, entre las que se encuentran entre otra, las consignaciones entregadas por la demandada, consignaciones que dan cuenta que dicho valor se encontraba inmerso y cancelado dentro de ellas, conforme a los términos establecidos en el acuerdo conciliatorio, al cual la demandad di cabal cumplimiento y conforme a lo pacto en él, quedando a paz y salvo por este concepto.

Es de resaltar que en el acuerdo conciliatorio quedo incluido el canon de arrendamiento de mayo 20 de 2016 al junio de 2016, toda vez que como se puede observar en las facturas aportadas al respecto y las cuales son concordantes con el otrosí contenido en el contrato aportado a folio 1 y 2 de la demanda y sus anexos, el canon se generaba desde el día 20 de Enero de 2008.

4. El a quo no realiza una valoración de todas las pruebas aportadas, y desconoce su existencia cuando la sentencia proferida el día 31 d Marzo del 2022, en sus consideraciones indica:

*- Ahora bien, frente a los cánones causados y no pagados, con posterioridad a mayo de 2016 se tiene que, la parte demandante, al momento de descorrer el traslado de las excepciones explicó la forma como había aplicado los pagos hechos por la demandada y acreditados con la contestación, que inicialmente no habían sido tenidos en cuenta al momento de reformarse la demanda, estableciéndose en consecuencia, que la pasiva adeuda la suma de \$11.741.530, correspondientes a: A) \$3.349.968 por concepto de saldo del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017, B)*

\$5.594.375 por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2017 y C) \$2.797.187 del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.

A este respecto en el acervo probatorio existen pruebas física claras y contundentes que demuestran lejos de duda razonable, que.

1. El contrato de arrendamiento tenencia el 8 de Enero de 2017, conforme a lo pactado en la cláusula sexta y séptima.
2. No obstante lo anterior el contrato termino el día 25 de Noviembre de 2016, mediante la comunicación enviada por el demandante a la demandada, que reposa a folio 56 del cuaderno principal o cuaderno (C1).
3. El demandante al dar por terminado el contrato de arrendamiento mediante la comunicación enviada el día 25 de octubre de 2016, jamás cumplió con el numeral quinto del acuerdo conciliatorio, y de manera soslayada rehuyó proporcionar la observancia a lo pactado al respecto en dicho numeral en el que de manera clara expresa taxativamente se estableció:

***QUINTO.** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en los numerales anteriores del presente acuerdo la convocad acepta y se obliga de manera incondicional e irrevocable con la convocante a restituir el inmueble ubicado en la Avenida Suba No.122-20, (hoy 124-20) Locales 02 y 08, Centro Comercial Bahía 122 PH de la ciudad de Bogotá D.C., en las mismas condiciones en que fue entregado salvo el deterioro natural y con el pago de los servicios públicos a paz y salvo, dentro de los (59 días hábiles siguientes a dicho incumplimiento, y para tal efecto la convocante le informara mediante comunicación escrita a la convocada a la dirección del inmueble objeto del presente acuerdo, la fecha y hora exactas en que deberá hacer entrega de dicho inmueble, lo cual es aceptado desde ahora por la convocada.*

4. No obstante lo anterior la demandada acepto sin oposición la terminación del contrato para lo cual envió comunicación escrita al demandado al correo personal del demandante, que reposa a folio 60 del cuaderno principal cuaderno (C1), colocando a disposición del demandante desde el mes de diciembre de 2016 el local arrendado, quien sin embargo guardo silencio y no indico nada al respecto., lo que impide que la demandada pueda hacer la entrega en las condiciones pactadas en el numeral Quinto del acta de conciliación, por lo que resulta desproporcionado acusar a la demandada y condenarla al pago, cuando el incumplimiento de esta obligación se genera por la culpa exclusiva y falta de diligencia del demandante, a pesar de la comunicación dela demandada.

Por lo expuesta hasta aquí se solita al a quen, modifique la decisión tomada en la sentencia proferida el día 31 d Marzo del 2022, en la que ordena:

***SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de ROSA MARIA SALAZAR ARANDIA, en la forma prevista en el mandamiento de pago de fecha 24 de junio de 2021, con las siguientes precisiones; por la suma de **\$8.122.276** correspondiente al valor adeudado por la conciliación; por la suma de **\$11.741.530** correspondientes a: A) \$3.349.968 por concepto*

*de saldo del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017, B) \$5.594.375 por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2017 y C) \$2.797.187 del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.*

Decisión que no encuentra asidero teniendo en cuenta que conforme a las consignaciones entregadas al demandante y aportadas al presente, en la contestación de la demanda, es evidente que el valor pactado en el acta de conciliación del 27 de mayo de 2016 a las 10:30 am., por la suma de 50.349.375, es un valor que se encuentra pago, en las consignaciones realizadas hasta el día 23/05/2016 que se le entregaron al señor Daniel Rosales por valor de 54.662.922, Valor que evidencian que la aquí demanda pagó 4.313.547 más de lo conciliado.” Como se detalla en la contestación de la demanda al referirnos al hecho tercero de la misma, y en la que se detalla paso a paso cada valor generado y cancelado por los cánones de arrendamiento objeto de la conciliación, por lo que No es de recibo admitir que las consignaciones entregadas al señor NELSON DANIEL ROSALES ESPINOSA, para el pago de la conciliación realizada este pudiera disponer de ellas a su arbitrio, toda vez que de acuerdo a lo pactado estas serían para el pago del acuerdo conciliatorio.

Si bien es cierto que de acuerdo a los pagos relacionados y sustentados por la demandada aparecen efectivamente los valores que el a quo toma en su consideración y corresponden a los valores que el demandante no había reconocido, también es un hecho irrefutable que en cada año también se habían realizado más consignaciones que cubrieron el valor pactado en el acuerdo conciliatorio, consignaciones que se encuentran el acervo probatorio aportado a presente proceso y que no fueron tenidas en cuenta para tomar la decisión.

En cuanto a *la suma de **\$11.741.530** correspondientes a: A) \$3.349.968 por concepto de saldo del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017, B) \$5.594.375 por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2017 y C) \$2.797.187 del canon de arrendamiento del mes de enero de 2017, estos jamás se generaron conforme se sustentara en su momento oportuno procesal el presente recurso, contra esta decisión.*

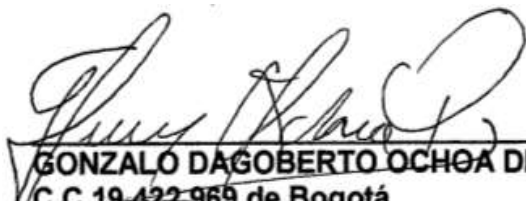
## **PETICIÓN**

En razón de lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a su señoría lo siguiente:

1. Se tenga por interpuesto en tiempo y forma de ley el recurso de apelación
2. Se tenga por fundado el mismo.

3. Se revoque de manera urgente la sentencia de primera instancia, en lo pertinente a los reparos que se incoan con la presente apelación y en consecuencia se exonere a la demandada de los pagos a que fue condenada.
4. Se ordene el levantamiento de las medidas cautelares.

Del Señor Juez, Atentamente;



**GONZALO DAGOBERTO OCHOA DIAZ**  
**C.C 19.422.969 de Bogotá**  
**T.P. N° 226.104 del C.S, J.**