

05001400302720220037702 // Sustentación del recurso de apelación

Jorge Andrés Bermudez Muñoz <jorge.bermudez@rjiabogados.com>

Mié 29/11/2023 16:56

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto06me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: paulagiraldo@dikaioasyc.com <paulagiraldo@dikaioasyc.com>

 1 archivos adjuntos (341 KB)

Sustentación del recurso de apelación (027-2022-00377-02).pdf;

Cordial saludo,

Por medio del presente me permito allegar memorial para su trámite en el proceso que se identifica a continuación:

REFERENCIA	Proceso declarativo verbal.
DEMANDANTE	Promotora SB S.A.S.
DEMANDADO	Acrecer S.A.S.
RADICADO	05-001-40-03-027- <u>2022-00377</u> -02
ASUNTO	Sustentación del recurso de apelación.

De antemano agradezco su atención con el presente asunto.

Atentamente, con el acostumbrado respeto,

JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ MUÑOZ

C.C. 1.214.736.559 de Medellín

T.P. 322.080 del C. S. de la J.

Cel. 311 432 89 42

Doctor

MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ

Juez Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

E. S. D.

REFERENCIA	Proceso declarativo verbal.
DEMANDANTE	Promotora SB S.A.S.
DEMANDADO	Acrecer S.A.S.
RADICADO	05-001-40-03-027- <u>2022-00377-02</u>
ASUNTO	Sustentación del recurso de apelación.

JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ MUÑOZ, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.214.736.559, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 322.080 del Consejo Superior de la Judicatura, titular de la dirección electrónica jorge.bermudez@rjiabogados.com que se halla debidamente inscrita en el SIRNA; obrando como apoderado especial de la parte demandante en el proceso de la referencia; cordial y comedidamente me dirijo ante su Despacho en atención a lo requerido en auto del 16 de noviembre de la presente anualidad, a efectos de sustentar la alzada propuesta en contra de la sentencia de primera instancia, en la forma que se sigue:

I. INTRODUCCIÓN Y PROBLEMA JURÍDICO

En nuestro criterio, el *ad quem*, por medio de sentencia que resuelva la segunda instancia, está llamado a resolver un primer cuestionamiento en torno a si la sociedad comercial **ACRECER S.A.S.**, estaba llamada a continuar con el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de administración No. 6990 en favor de la sociedad comercial **PROMOTORA SB S.A.S.**, aún en eventos de caso fortuito y fuerza mayor, como lo fue el incendio acaecido sobre la bodega objeto de mandato.

Superado el anterior interrogante, siempre que el mismo sea resuelto positivamente en favor del demandante, deberá el señor Juez de segunda instancia esclarecer hasta cuándo la responsabilidad adquirida en el contrato de administración tenía vigencia. Es decir, cuándo efectivamente se consumó la restitución del inmueble por parte del arrendatario y en favor de la sociedad comercial demandada y, a su vez, de esta en favor de la sociedad comercial demandante.

II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

1. EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE 6990 FUE UN CONTRATO DE ADHESIÓN.

De manera inicial, en torno a la estructura del recurso de apelación propuesto, es relevante y significativo comprender la naturaleza del contrato fuente de las obligaciones que dio origen a la discusión, contrato el cual según la propuesta de la parte demandante, hoy recurrente, se trata de un contrato de adhesión, contrario a lo expuesto por la parte demandada y afirmado por el señor juez de primera instancia, que lo determinaron como un contrato consensuado, pues a partir de su naturaleza, los criterios de interpretación, conforme lo dispone el Inciso 2 del artículo 1624 del Código Civil.

La propuesta en torno a determinar el contrato de administración surge sobre el hecho que la redacción del contrato de administración No. 6990, **fue estricta y unilateralmente elaborado por la sociedad comercial ACRECER S.A.S.** contrato sobre el cual no existió otra alternativa diferente a determinar su aceptación por parte de la sociedad comercial PROMOTORA SB S.A.S. La anterior afirmación es convalidada, cuando mediante interrogatorio de parte el señor **LUIS MIGUEL PELÁEZ GAVIRIA**, representante legal de la sociedad comercial demandada, emite las siguientes respuestas previas preguntas formuladas, las cuales cito, conforme consta en el minuto y segundo **42:40** a minuto y segundo **44:01**, contenidos en el archivo digital 015:

- **Pregunta:** Señor Luis Miguel, sírvase indicarle a este despacho ¿si la minuta del contrato de administración No. 6990, es la minuta que Acrecer, usualmente usa en el giro ordinario de sus negocios?
- **Responde:** Sí, es el modelo, es un modelo proforma que, con cada arrendatario y cada propietario, se ajusta con cada propietario y con cada inquilino.
- **Pregunta:** ¿En la redacción solo participaron ustedes o el señor Juan Estaban participo en la redacción del contrato?
- **Responde:** Nosotros generalmente enviamos los contratos para revisión, sino hay comentario y sugerencia adicional a lo que nosotros enviamos, procedemos con firmas....

Nótese entonces señor juez de segunda instancia, cómo el representante legal de la sociedad comercial demandada y cómo la naturaleza misma del citado contrato establecen claramente las características de un contrato de adhesión, características que en palabras del profesor *Jaime Arrubla Paucar* en su texto *Contratos Mercantiles*, son determinadas así:

Por un concepto contrato de adhesión: Este esquema negocial se caracteriza porque una de las partes, quien generalmente ejerce posición dominante, **con antelación**

establece el contenido del contrato en forma unilateral, de manera tal que la otra parte, el adherente, no puede hacer otra cosa que tomarlo o dejarlo.¹

Adicionalmente, nuestra legislación ha venido estableciendo con claridad la estructura y naturaleza de un contrato de adhesión, conforme inicialmente lo advirtió el artículo 2, literal f, de la ley 1328 de 2009, al indicarnos:

Contrato de adhesión: *Son los contratos elaborados unilateralmente por la entidad vigilada y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose estos a expresar su aceptación o a rechazarlas en su integralidad.*

Evento reafirmado por nuestra legislación, mediante la ley 1480 de 2011, en su artículo 5, numeral 4, el cual nos afirma:

Contrato de adhesión: *Aquel en el que las cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa diferente a aceptarlas o rechazarlas.*

Establecidos entonces los lineamientos doctrinales y legales, por medio de los cuales las fuentes de derecho estructuran y determinan la naturaleza del contrato de adhesión, aparejadas debidamente con los hechos que motivan la demanda y los elementos de prueba que convalidan tal afirmación, resulta ideal entrar a la cuestión fundamental, dirigida a contradecir o advertir el yerro en el cual incurrió el *a quo* al establecer que no estábamos en presencia de un contrato de adhesión.

El *a quo*, estimó que no se advertía la presencia de un contrato de adhesión, pues determinó que la sociedad comercial demandante había entonces participado en la redacción del contrato, pues posterior a su celebración, específicamente en la primer prórroga, es decir, terminada la primer vigencia contractual el representante legal de la sociedad demandante pidió a la sociedad comercial ACRECER S.A.S, rebajar el porcentaje convenido como comisión por la administración del inmueble, lo que para el juez de primera instancia significó una participación activa en la redacción del contrato, a criterio propio fue errada esa apreciación por lo siguiente:

La solicitud en torno a la disminución del valor porcentual como contraprestación a la administración del inmueble no significa una participación en su redacción, pues siempre se conservó el contenido general de las cláusulas contenidas en el contrato, no se convino

¹ Jaime Alberto Arrubla Paucar, Contratos Mercantiles contratos atípicos, Por un concepto de contratos de Adhesión (Pag 103), Editorial Legis.

específicamente ninguna de las otras cláusulas, siendo mínima y sin capacidad de tornar un sentido diferente al contrato la solicitud del señor JUAN ESTEBAN SALDARRIAGA, representante de la sociedad comercial demandante, sobre ello, nuestra legislación ha establecido en la ley 1480 de 2011, en su Capítulo II, Condiciones Negociales Generales y Contratos de Adhesión, Artículo 40 lo siguiente:

***Artículo 40. Aplicación:** El hecho de que algunas cláusulas de un contrato hayan sido negociadas, no obsta para la aplicación de lo previsto en este capítulo.*

En criterio de este apoderado, la decisión del señor juez de primera instancia contravino los criterios doctrinales y legales, así mismo obro en contravía de lo establecido probatoriamente, pues se desconoció lo confesado por parte del representante legal de la sociedad demandada y lo afirmado por el representante legal de la sociedad demandante. Reitero, de manera enfática, que no se está cuestionando una interpretación diversa a los medios de prueba, sino un desconocimiento significativo al medio de prueba, para el caso el interrogatorio de parte, constituyendo entonces un error de hecho.

Por último, autoridades con vocación jurisdiccional, han determinado o establecido los siguientes criterios sobre lo que por contrato de adhesión comprendemos, señalando lo siguiente:

Por regla general la celebración de un contrato, cualquiera que este sea, **implica una discusión previa de las partes** en relación con las cláusulas que lo integran; sin embargo, existen contratos en los que dicha discusión no se lleva a cabo puesto que, en este evento, es la empresa que ofrece el bien o el servicio quien determina las condiciones sin que el usuario tenga lugar a discutir las, éstos son los denominados contratos de adhesión. En este tipo de negocios la parte que aprueba el texto de las cláusulas redactadas por la otra no interviene en la discusión del contenido contractual y el vínculo jurídico se establece por el simple acto de aceptación o adhesión al esquema determinado unilateralmente. **(Radicado No. 17-030407 del 15 de marzo de 2017, Superintendencia de industria y comercio)**

2. CONSECUENCIA INTERPRETATIVA DEL CONTRATO DE ADHESIÓN O DEL CONTRATO REDACTADO UNILATERALMENTE

Conforme con lo establecido en el artículo 1624 del C.C, en torno a los criterios de interpretación señalados en el título XIII del C.C., en nuestro criterio el ámbito de interpretación llamado a ser aplicado en el caso concreto, ante la contradicción de las cláusulas del contrato objeto del litigio, es el inciso segundo de la norma, que nos indica:

Artículo 1624. Interpretación a favor del deudor No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella

En el proceso que nos ocupa, como bien se afirmó, existe colisión en el contenido clausular del contrato de administración, en la medida que la sociedad comercial, encargada de la redacción del contrato, es decir los demandados, se obligaron a responder por el canon de arrendamiento aún en eventos de caso fortuito y fuerza mayor, conforme se observa:

literal m) de la cláusula tercera del contrato de administración 6990, que enlista como obligación de ACRECER S.A.S. “responder por el canon de arrendamiento pactado. En caso de que los arrendatarios incurran en mora, EL ADMINISTRADOR reconocerá el pago de la renta por el tiempo estipulado en la póliza de la compañía aseguradora o afianzadora. En caso de fuerza mayor, abandono del inmueble, caso fortuito, conciliación dentro de un proceso jurídico o diligencia de lanzamiento en un proceso de restitución del inmueble, EL ADMINISTRADOR solo reconocerá el pago de la renta hasta la fecha real de la entrega material del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO y/o DEUDORES SOLIDARIOS”

Distantes de lo que la misma sociedad comercial ACRECER S.A.S estableció, indican no estar llamados al pago del canon de arrendamiento, en la medida que afirman que ellos no están obligados a responder en eventos de caso fortuito y fuerza mayor, como bien dictan ocurrió sobre las bodegas objeto del proceso, ante el incendio acaecido, amparados en lo dicho en la cláusula quinta, literal e, el cual indica:

CLAUSULA QUINTA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: (...) e), Responsabilidad civil, por los perjuicios que sobrevengan en razón del mal estado del inmueble, vicios ocultos, caso de fuerza mayor o caso fortuito o por el engaño, omisión o falsedad del propietario en el suministro cabal y oportuno de la información necesaria para que el ADMINISTRADOR pueda cumplir con sus funciones. (...)

Sobre esto, el *a quo* yerra al concluir la ausencia de responsabilidad en cabeza de ACRECER S.A.S, pues a la luz de este convenio de exoneración de responsabilidad, ello limita la responsabilidad en eventos de caso fortuito y fuerza mayor, pero como su tenor literal lo indica, en casos de responsabilidad civil ante terceros, por circunstancias y eventos diversos al cual nos ocupa. Así mismo, en el caso que lo indicado en la cláusula que se cita, limitará la responsabilidad de ACRECER S.A.S hacia el propietario en eventos de caso fortuito o fuerza

mayor como es el pago del canon de arrendamiento aún en eventos en los eventos citados, ello no pudiera tener aplicación y su contenido se tornara ineficaz, en razón a que el contenido ambiguo del contrato debe interpretarse favorablemente sobre aquella parte que no participo en la redacción del mismo, como para el caso la sociedad comercial PROMOTORA SB S.A.S ,

En conclusión, conforme lo dicta el mismo contrato de administración conocido por ser el número 6990, redactado exclusivamente por ACRECER S.A.S, conforme consta en el plenario, la citada sociedad comercial estaba llamar a responder por el pago del canon de arrendamiento causado durante la vigencia del contrato de administración, aún ante el acontecimiento de un caso fortuito o fuerza mayor, conforme ocurrió el día veintitrés (23) de septiembre del año 2020, al causarse un incendio en las bodega ubicada en la Carrera 65 No. 35-28 del municipio de Itagüí – Antioquia, restándole únicamente al juez, analizar o determinar si en efecto el segundo hecho delimitador de responsabilidad contractual en favor de ACRECER S.A.S se configuró, como es el caso de la entrega real y material de inmueble objeto de arrendamiento y administración, conforme procedo a ocuparme seguidamente.

3. LA AUSENCIA DE RESTITUCIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO EN FAVOR DE LA DEMANDADA, Y DE ESTA EN FAVOR DE LA DEMANDANTE:

El *a quo* concluyó de manera errada que el inmueble cuya administración fue encomendada a **ACRECER S.A.S.** fue efectivamente restituido (o que su restitución fue siquiera ofrecida) a la sociedad mandante **PROMOTORA SB S.A.S**, representada legalmente por el señor **JUAN ESTEBAN SALDARRIAGA HALABY**, en la medida que, desde la práctica de las declaraciones de parte y los testimonios se evidencia situación contraria, tal y como pasa a sintetizarse:

En primer lugar, el señor **JUAN ESTEBAN SALDARRIAGA HALABY** en declaración de parte rendida en audiencia inicial (archivo 015 del expediente digital), manifestó expresamente, al minuto **11:43** de dicho vídeo *“A mí nunca me devolvieron las bodegas, después del incendio Acrecer no hizo una restitución del bien, y en el contrato había una cláusula que decía que a pesar del caso fortuito o fuerza mayor o demás eventos no previsibles, pues ellos serían responsables del canon hasta que restituyeran el inmueble”*, a lo que agregó, en respuesta brindada en el minuto **17:10**, que no le fue puesta de presente ningún acta o documento que permitiese evidenciar la entrega por parte de Quimicolor a Acrecer, y en el minuto **17:32** sostuvo que entre **ACRECER S.A.S.** y **PROMOTORA SB S.A.S.** tampoco fue suscrita ningún acta ni se sostuvo conversación alguna que permitiese evidenciar la restitución del bien en favor de **PROMOTORA SB S.A.S.**

Luego, el señor **LUIS MIGUEL PELÁEZ GAVIRIA** confesó de manera espontánea, en virtud de la pregunta formulada por el señor Juez al minuto **40:44** del mismo archivo 015 del

expediente digital, que no hubo acta de entrega ni tampoco entrega del bien por parte de **ACRECER S.A.S.** en favor de **QUIMICOLOR S.A.S.**, situación reforzada con la respuesta dada al minuto **51:59** donde reiteró que formalmente no hubo restitución del inmueble.

Seguidamente, el testigo **DANIEL GAVIRIA** en declaración dada al minuto **28:46** de la audiencia de instrucción y juzgamiento (archivo 022 del expediente digital) corroboró lo antedicho, al sostener que no hay ningún acta donde figure una restitución de **ACRECER S.A.S.** y en favor de **PROMOTORA SB S.A.S.**

A su vez, el representante legal suplente de **QUIMICOLOR S.A.S.**, **DANIEL MENDIVIL CÉSPEDES** en respuesta dada al minuto **1:26:40** precisó que *“Nosotros recibimos una comunicación por parte de Acrecer, donde nos comunicaba la terminación del contrato porque no había objeto del mismo, a lo cual en ese comunicado nos piden una serie de documentos, los cuales se enviaron (...) En el correo que estoy mencionando, mencionan que van a enviar un acta de terminación especial del contrato (...) Mi secretaria reclama esa carta, a lo cual ellos contestan que (...) básicamente nosotros ya habíamos cuadrado entre comillas con don Esteban, lo cual pues no entiendo, nunca hablamos de cánones de arrendamiento, sino precisamente de la reconstrucción de la bodega (...) Esa carta de terminación como tal no la enviaron nunca”*. Después, al minuto **1:27:05** expresó que **ACRECER S.A.S.** nunca los requirió para que entregaran la bodega; al minuto **1:37:21** aseveró que nunca fue firmada un acta de restitución por parte de **QUIMICOLOR S.A.S.** a **ACRECER S.A.S.** y al **1:37:45** indicó que los agentes de **ACRECER S.A.S.** tampoco le requirieron la restitución.

Aunado a lo anterior, el propio **DANIEL MENDIVIL CÉSPEDES** expuso que desde **QUIMICOLOR S.A.S.** siguieron en tenencia del inmueble con posterioridad al acaecimiento del incendio, cuando al minuto **1:34:55** dijo que continuaban ingresando al bien para reconstruirlo y botar todo lo que había quedado del siniestro y, en el **1:35:17** declaró que siguieron almacenando cosas dentro del inmueble afectado por el incendio, no propiamente del negocio, pero sí de reconstrucción, o sea, material de obra.

Nótese, entonces, cómo no es dable en el caso que nos ocupa aplicar la interpretación dada por la sentencia **SC2506-2022** de la Corte Suprema de Justicia al artículo 2006 del Código Civil, que reza: *“La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”*, que concretamente se circunscribe a que **no habrá incumplimiento en la obligación de entrega, siempre que el tenedor ofrezca restituir el bien, y que el acreedor (arrendador, en el caso de la jurisprudencia referida) sea renuente a recibir (incluso de mala fe).**

Lo anterior, en la medida que el hecho consistente en que el Juez de primera instancia concluyera que, o bien se restituyó el inmueble por parte de **QUIMICOLOR S.A.S.** a **ACRECER S.A.S.** y de esta última a **PROMOTORA SB S.A.S.**, o bien que su restitución fue ofrecida (en los términos de la sentencia SC2506-2022) por parte de **QUIMICOLOR S.A.S.** a **ACRECER S.A.S.** y de esta última a **PROMOTORA SB S.A.S.**, **muy a pesar de las declaraciones de parte (con sus consecuentes confesiones) y testimonios que fueron sintetizados en precedencia que de manera diáfana e inequívoca indican lo contrario**, contraviene el principio lógico de no contradicción, en la medida que una cosa (en este caso la restitución o su ofrecimiento) no puede ser y no ser al mismo tiempo.

Y es que, además, era físicamente imposible que **QUIMICOLOR S.A.S.** hubiese restituido (u ofrecido restituir) el bien a **ACRECER S.A.S.**, y esta última lo hubiese a su vez restituido (u ofrecido restituir) en favor de **PROMOTORA SB S.A.S.**, toda vez que el señor **MENDIVIL CÉSPEDES** de manera expresa indicó, al minuto **1:34:55** de la primera parte de la audiencia de instrucción y juzgamiento (archivo 022 del expediente digital), que con posterioridad al acaecimiento del incendio el 23 de septiembre de 2020, **ellos continuaron en tenencia de la bodega y lo hicieron hasta el momento de culminar su reconstrucción.**

Finalmente, conviene destacar que la ausencia de entrega en favor de **PROMOTORA SB S.A.S.** no fue el único incumplimiento atribuible a la accionada **ACRECER S.A.S.**, ya que la demandada tampoco requirió ni recibió el inmueble a **QUIMICOLOR S.A.S.**, y dicha restitución era la llamada a determinar el **extremo temporal hasta el cual la inmobiliaria debía cancelar en favor de mi mandante las sumas correspondientes por concepto de canon de arrendamiento, a las que se obligó incluso ante la configuración de una fuerza mayor o caso fortuito**, como fue el incendio acaecido, tal y como fue convenido en el literal m) de la cláusula tercera del contrato de administración 6990, que enlista como obligación de **ACRECER S.A.S.** “*responder por el canon de arrendamiento pactado. En caso de que los arrendatarios incurran en mora, EL ADMINISTRADOR reconocerá el pago de la renta por el tiempo estipulado en la póliza de la compañía aseguradora o afianzadora. **En caso de fuerza mayor, abandono del inmueble, caso fortuito, conciliación dentro de un proceso jurídico o diligencia de lanzamiento en un proceso de restitución del inmueble, EL ADMINISTRADOR solo reconocerá el pago de la renta hasta la fecha real de la entrega material del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO y/o DEUDORES SOLIDARIOS**”.*

4. DESCONOCIMIENTO DEL CONTENIDO PROBATORIO, INTERPRETACIÓN AISLADA Y ERROR DE HECHO.

El señor juez de primera instancia no brindó razonamiento lógico a su motivación, pues incurrió en un falso raciocinio en la valoración crítica de los medios de convicción. Esto se advierte en la medida que no se tuvieron en cuenta siquiera medios de prueba testimonial,

documental y pruebas de parte, que abiertamente le permiten brindar un sentido diverso a la sentencia dictada, esto porque nos acercaría a una realidad debidamente documentada y no una siquiera interpretada a partir de medios de convicción que, como se dijo, fueron conocidos de manera oficiosa, es decir no provinieron de las partes y adicionalmente no concluyen una realidad fáctica, sobre la cual existe un mejor medio probatorio.

Específicamente, censuramos la sentencia, cuando el juez decide utilizar como único medio de prueba, el careo entre los testigos, cuando se pone de presente aquellas conversaciones de WhatsApp,¿ entre el señor Juan Esteban Saldarriaga y el señor Daniel Gaviria, testigo común de las partes, en las cuales se ponen de presente chats de la cual se desprende una afirmación por parte del representante legal de la sociedad comercial demandante en la cual afirma "Entender que el contrato de arrendamiento y administración terminaban como consecuencia del incendio", nada más indebidamente apreciado que ello, por lo siguiente:

- La afirmación del señor Juan Esteban Saldarriaga, bajo su rol como representante legal de la sociedad demandante, nunca dio por terminado el contrato, entendía el incendio como una causal de terminación, pero nunca se concretó, pues el inmueble nunca se restituyó.
- El testigo Daniel Gaviria, director de arrendamientos y representante de la sociedad comercial demandada, afirmo que después del incendio, **existía un inmueble que restituir.**
- El testigo Daniel Gaviria, director de arrendamientos y representante de la sociedad comercial demandada, afirmo que existieron compromisos posteriores al incendio.
- Se evidencia con claridad de dicho testimonio que, de parte del representante legal de la sociedad comercial demandada, en armonía incluso con las declaraciones de parte, existió una reclamación respecto de los cánones de arrendamiento futuros o posteriores al incendio.
- Existieron reclamaciones posteriores de parte del representante legal de la sociedad demandante, reclamaciones sobre el canon de arrendamiento.

Entre diversos aspectos que usted podrá notar señor juez en el desarrollo de la audiencia, , cuestiono *¿Por qué concluir a partir del chat, que el representante legal de la sociedad comercial demandante, entendió que el contrato termino?*, a pesar de todo lo afirmado por los testigos y las partes, a pesar de los demás mensajes derivados de la misma conversación con el señor Daniel Gaviria, en la cual se establece una reclamación a Acrecer, respecto de los cánones de arrendamiento que se causarían con posterioridad al incendio, *¿Por qué comprender la terminación del contrato de administración y arrendamiento, cuando la sociedad demandada se obligaba aún en eventos de caso fortuito y fuerza mayor al pago del canon de arrendamiento?*, la conclusión arribada por el señor juez, no comprende en nuestro sentir una debida interpretación, sistematizada y derivada de los demás medios de prueba, menoscabando los medios de prueba arribados en el proceso de los cuales no se obtuvo una

valoración, quebrando entonces una acertada interpretación hermenéutica, coherente y no diluida por aseveraciones parciales, de las cuales no se tuvo en cuenta el contexto aun cuando existieron muchos medios de prueba que lo permitían.

5. AUSENCIA DE INTENCIÓN O INICIATIVA PARA SUSCRIBIR EL ACTA DE TERMINACIÓN:

El fallador de primera instancia dio por sentado que la omisión en la suscripción de un acta de terminación del contrato de administración de inmueble tuvo su origen en el querer de las partes, situación que, a criterio nuestro, difiere de los hechos que efectivamente se acreditaron con los medios de convicción, tanto documentales como testimoniales, que se hallan integrados en el expediente.

Esto, porque la supuesta acta a la que el *a quo* hace referencia en la parte motiva de la sentencia **no era ni un acta de terminación del contrato de administración, ni mucho menos un acta de restitución del inmueble** sino que, por el contrario, se trataba de un **acta de compromisos**, tal y como puede corroborarse en el correo electrónico del 14 de octubre enviado por el trabajador de **ACRECER S.A.S.** llamado **JAVIER HUMBERTO BETANCUR**, en donde indica expresamente “*según conversaciones sostenidas con ustedes, con respecto a reunirnos, la parte arrendataria, propietario y la parte arrendadora, con el fin de levantar un **acta de compromisos**”, la cual, como dijo el señor **JUAN ESTEBAN SALDARRIAGA HALABY** en respuesta dada durante el careo decretado de oficio por el Juez de primera instancia, en la cual manifestó, al minuto **1:07:05** (de la audiencia de instrucción y juzgamiento), que “*el acta a la que se refiere ese correo es un acta de compromiso, en ningún momento me estaban diciendo para devolverme el bien*”, a lo que agregó, desde el minuto **1:09:52** que “*Ellos querían hacer un acta de compromiso de quién iba a hacer qué (...) quién se iba a encargar de la reconstrucción*”, lo cual se corresponde plenamente con la declaración rendida por el suplente de **QUIMICOLOR S.A.S.** desde el minuto **1:26:40** de la misma audiencia, donde remata de la siguiente manera: “*Mi secretaria reclama esa carta [es decir, el acta de terminación], a lo cual ellos contestan que (...) básicamente nosotros ya habíamos cuadrado entre comillas con don Esteban, lo cual pues no entiendo, **nunca hablamos de cánones de arrendamiento, sino precisamente de la reconstrucción de la bodega (...) Esa carta de terminación como tal no la enviaron nunca**”, para posteriormente adicionar, en las respuestas dadas en los minutos **1:37:21** y **1:37:45**, respectivamente, que no se firmó acta de restitución, y que los funcionarios o agentes de **ACRECER S.A.S.** tampoco les solicitaron o requirieron la restitución.**

Por último, con relación a este aspecto, quiere resaltarse que el propio testigo **DANIEL GAVIRIA** reconoció en declaraciones de los minutos **17:30** y **28:46** de la audiencia de instrucción y juzgamiento que la compañía por defecto y en el grueso de sus relaciones

contractuales siempre hacía un acta cuando se producía una entrega formal, y que en el caso de marras dicha acta no existe, lo cual se compadece con la versión brindada por **LUIS MIGUEL PELÁEZ GAVIRIA** desde el minuto **44:05** de la audiencia inicial, en la que expuso que el procedimiento normal de restitución consiste en que se le recibe el inmueble al inquilino, se hace un acta de entrega y se informa a los propietarios, para posteriormente confesar en el minuto **44:50** que dicho procedimiento no se surtió en el caso que nos ocupa, y concluir diciendo, al minuto **51:59**, que formalmente no hubo restitución del inmueble, y además, en respuesta del minuto **47:20** reconoció que en las comunicaciones electrónicas no se indicó de manera expresa que el contrato se entendía terminado.

II. PETICIONES

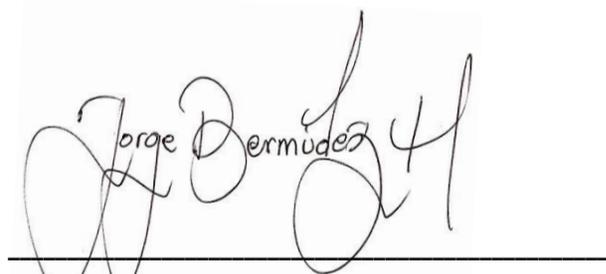
Con fundamento en los motivos de inconformidad expuestos en precedencia, ruego al *ad quem*:

PRIMERO: Revocar íntegramente la sentencia verbal No. 217 del 8 de junio de 2023, proferida por el JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, y en virtud de la cual se puso fin a la primera instancia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, estimar las pretensiones formuladas en la demanda en contra de la sociedad comercial **ACRECER S.A.S.**

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada.

Del señor Juez, con el acostumbrado respeto,



JORGE ANDRÉS BERMÚDEZ MUÑOZ

C.C. 1.214.736.559 de Medellín

T.P. 322.080 del C. S. de la J.