

Señor  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA OCTAVA CIVIL-FAMILIA  
[scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
[seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E.S.D.

---

REF.: DEMANDA VERBAL

RADICACION: 08001315301220220002000 – Rad. Interno 44908

DEMANDANTE: BLANCA FERNANDEZ AIKAA S.A.S.

DEMANDADOS: HERNANDO HEREDIA ARQUITECTOS LTDA. y CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL BLUE GARDENS

**ASUNTO: SUSTENTACION REPAROS A LA SENTENCIA DEL 18 DE JULIO DE 2023**

**EDGAR MARINO MOVILLA MARTINEZ**, en mi calidad de apoderado especial del demandado **Luis Eduardo Angarita Meza** dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal establecido, por el presente sustento los reparos presentados a la apelación de la **SENTENCIA** proferida el día **18 de julio de 2023** por el **Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla**, de acuerdo con lo siguiente:

1º. El señor juez niega las pretensiones de la demanda al considerar que no se probó el incumplimiento del contrato por **HERNANDO HEREDIA ARQUITECTOS LTDA.** siendo que las pruebas aportadas pruebas lo contrario.

En relación con este asunto tenemos que la sociedad **HERNANDO HEREDIA ARQUITECTOS LTDA.** no cumplió con su obligación establecida en la la Cláusula Octava que estableció entre las obligaciones del Arrendador *“Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado ...”*.

La sociedad demandada no procuró por ninguno medio hacer que el centro comercial tuviera afluencia de personas que permitieran a mi mandante realizar las ventas de los productos que tenía en su local, de hecho, en el interrogatorio de parte que absolvió el representante legal del arrendador, admitió la desocupación del centro comercial, lo que igualmente hizo la representante legal de la edificación, y el primero de ellos, manifestó que eso se debe a que una clase política de la ciudad no deja surgir a los demás.

Al margen de cualquier circunstancia lo cierto y está probado, es que el centro comercial no tenía para época del contrato de arriendo suscrito por mi mandante, visita de clientes, los que asistían eran muy pocos, y eso se debió a que los demandados no realizaron las gestiones que les correspondían para el buen desarrollo del centro comercial y de los arrendatarios.

2º. El señor juez niega las pretensiones de la demanda al considerar que no se probó el nexo causal entre el hecho y daño sufrido a cargo del **CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL BLUE GARDENS** siendo que está probado que el daño se causó por hechos atribuibles a los demandados.

Sobre el particular debo indicar que los elementos del daño se encuentran probados y en eso erró la juez de primera instancia.

Observe que el daño, como menoscabo del derecho de quien ha sufrido una afrenta si se encuentra probado y eso lo acredita que la demandante ante la falta de ventas no pudo cumplir con el pago de la administración de cánones de arriendo.

La culpa, referida a la responsabilidad de quien ejecuta una acción u omisión que causa un daño le está atribuida a los demandados y está probada. Los demandados admitieron la desocupación del centro comercial en un porcentaje considerable, manifestaron que no realizaron actividades tendientes a generar visitas de potenciales clientes, pues en la publicidad que el mismo centro comercial generó existe el compromiso de generar la visita de potenciales clientes que el final no lograron. El hecho de la desocupación del centro comercial y la poca o nula visita de clientes se debió a la culpa de los demandados.

La relación de causalidad entre el daño y la culpa es evidente, ya que no se generaron ventas por la falta de potenciales clientes en el centro comercial lo que conllevó que mi mandante no generara

ventas, lo que le impidió cumplir con el pago del arriendo y administración y además, a perder la inversión que hizo en el local para su adecuación.

3.- El señor juez yerra en su fallo por no darle valor probatorio a las pruebas allegadas al proceso, pues de haberlo hecho, habría llegado a una conclusión diferente a la arribada.

En el plenario existente fotografías que demuestran que el centro comercial tiene muchos de sus locales sin arrendar, el video aportado muestra la soledad en que se encuentra.

Los interrogatorios de parte a los representantes legales de los demandados admiten la desocupación del centro comercial y la nula o poca actividad que realizaron para procurar la visita en masa de potenciales clientes.

De la publicidad del centro comercial aportada solo se muestra cinco (5) clientes o arrendatarios que se encuentra en el centro comercial, siendo que tiene muchos mas locales para arrendar.

En la publicidad del centro comercial manifiesta a los interesados en arrendar allí, que el centro comercial *"garantiza un tráfico natural de visitantes"* lo que no ha sido así, y se encuentra probado en el proceso.

Por lo anterior, de haber el juez apreciado las pruebas obrantes en el proceso habría llegado a la conclusión de la responsabilidad que le asiste a las demandadas, pues está demostrado que el daño sufrido por la demandante se debió al incumplimiento de las obligaciones de la contra parte según se ha indicado en este escrito.

4.- El señor juez yerra en su fallo por darle valor probatorio a los dichos de los representantes legales de los demandados sin que existiera prueba que soportara sus menciones.

La juez de instancia en la sentencia admitió como verídico y real las afirmaciones que realizaron los representantes legales de los demandados como que el centro comercial tenía circulación de visitantes entre otros no siendo cierto, y además, sin que dichas afirmaciones tuvieran sustento probatorio en este asunto.

No existe en este proceso prueba que demuestre que el centro comercial tenía visitantes, el centro comercial manifestó en su publicidad que *"garantiza un tráfico natural de visitantes"* lo que no cumplió, y eso lo dice la falta de ocupación en gran medida, de los demás locales que no se encuentran arrendados.

Así las cosas, el dicho de los representantes legales no cuentan con soporte probatorio, y en este erró el *a quo*.

#### PETICION

Por todo lo anterior solicito revocar la sentencia de primera instancia, declarar no probadas las excepciones presentadas y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda.

Solicito condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada.

Atentamente,



**EDGAR MARINO MOVILLA MARTINEZ**

C.C. 72.174.110 de Barranquilla

T.P. No. 103.491 del C. S. de la J.