

Bogotá D.C.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA – SALA CUARTA CIVIL

Magistrada Dra. Catalina Rosero Diaz Del Castillo

scf04bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Asunto: Proceso declarativo No. **2019 – 0149-01** NI: **43.252** de **JHW ARQUITECTOS S.A.S** vs. **LUIS URBANO RODRÍGUEZ VILLAREAL**, proveniente del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla.

JUAN DAVID SALAMANCA CRUZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.968.947 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 129.781 del C.S. de la J., actuando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal y de conformidad con el traslado ordenado por su despacho, mediante auto del 02 de junio de los corrientes, presento sustentación del recurso de apelación en contra de la sentencia proferida por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Barranquilla, el día 26 de marzo de 2021, en los siguientes términos:

1. Violación del art. 884 del Código de Comercio

El primer problema jurídico por resolver a través de este recurso consiste en determinar si dentro del cálculo de los perjuicios causados por el demandado, se debe aplicar la tasa de interés civil o comercial sobre el capital debido al que fue condenado. El **a quo**, en el numeral segundo de la sentencia, tácitamente estimó que este contrato es de naturaleza civil, por lo que ha de aplicarse lo señalado por el numeral primero del art. 1.617 del Código Civil, el cual señala:

“Artículo 1617. Indemnización por mora en obligaciones de dinero: Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

(...)

El interés legal se fija en seis por ciento anual.” (Negritas fuera de texto).

La parte demandante no comparte a este criterio de fijación de tasa de interés y expresa su oposición, puesto que este contrato tiene una naturaleza comercial, de acuerdo con lo señalado en el numeral 15 del art. 20 del Código de Comercio. Al ser de naturaleza mercantil, le son aplicables los arts. 1 y 10 del Código de Comercio, los cuales explican la calidad de comerciante y disponen que a los asuntos en donde estos participen les será aplicable la ley mercantil.

Tan es así, que el mismo demandado conocía tanto del propósito del promitente comprador que había acordado que parte del pago del precio se entregaría en las nuevas unidades inmobiliarias que resultarían del desarrollo del proyecto. En consecuencia, resulta obligatorio no solo aceptar que el contrato es de naturaleza

mercantil, sino además que se debe aplicar la tasa establecida en el art. 884 del Código de Comercio, que establece:

Artículo 884. Límite de intereses y sanción por exceso: *Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.*

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria” (Negritas fuera de texto.)

Esto quiere decir que, a partir del capital indexado, según los cálculos de la sentencia y sobre los que el suscrito no tiene reparo, se deben calcular intereses moratorios a una tasa equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, y no conforme al Código Civil, como erróneamente lo ha señalado la sentencia de primera instancia.

Una vez comprobada la errónea aplicación de la tasa de interés moratorio, es menester del *ad quem* proceder a su corrección, en defensa de las normas del estatuto mercantil y los derechos de la demandante, razón por la que solicito declarar próspera esta petición de revocatoria y el numeral segundo de la sentencia sea corregido para que su moratoria se liquide de acuerdo con las reglas del Código de Comercio.

2. Error en la ponderación de frutos civiles y la aplicación de su condena.

Dentro de la etapa probatoria, la Juez Octava del Circuito decretó como prueba de oficio un peritaje al inmueble objeto de controversia, en donde solicitó se estableciera el valor de los frutos mensuales que hubiera podido generar el inmueble desde el día 21 de diciembre de 2016 hasta la fecha. Para el efecto se decretó y practico el dictamen pericial por parte del profesional **JAVIER AUGUSTO AHUMADA AHUMADA**, el cual fue presentado el día 18 de noviembre de 2020

En dicho informe se estableció como criterio para fijar los frutos civiles el canon de arrendamiento que mensualmente se pudiera pagar por la casa, teniendo en cuenta su avalúo comercial, concluyendo, entre otras cosas, que para el año 2019 el canon de arrendamiento sería de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$14.727.097)**. A partir de dicho valor se multiplicó por el número de meses en que debió producir frutos, para justificar la condena que hace el numeral cuarto de la sentencia por concepto de frutos civiles en contra de la parte demandante.

Esta condena es violatoria de la ley procesal, en particular de lo establecido en el art. 232 del C.G.P., referente a las reglas de apreciación del dictamen. Esta norma establece que el juez debe apreciar el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, entre otros criterios; pese a ello, la sana crítica no fue aplicada en la valoración del dictamen, por cuanto las consideraciones jurídicas se fundamentan en escenarios o probabilidades que no coinciden con la realidad económica, según procedo a explicar.

La primera falla radica en el avalúo comercial del inmueble. El dictamen habla de una construcción en estado de ruina y abandono, en condiciones habitables, por lo

que fácilmente se concluye la ineptitud del inmueble para ser explotado. Pese a ello el dictamen le da un avalúo comercial muy similar al que tendría una casa en buen estado, como si en realidad fuera utilizable. Se le otorga aptitud de uso al inmueble solo para efectos de estimación comercial, pero no para un uso de cualquier tipo.

La segunda falla es consecuencia de la primera y consiste en que se asumen unos frutos que son desproporcionados y en la práctica imposibles de lograr. En efecto, un inmueble que se encuentra en ruinas no está en capacidad de producir unas rentas equivalentes al arrendamiento de inmuebles similares en la zona, como si este se encontrara en plenas condiciones de uso y aprovechamiento. Es por ello que afirmar que el inmueble se encuentra en capacidad de producir **CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$14.727.097)** mensuales.

Tal situación de deterioro es fácilmente apreciable en las fotografías que acompañan el dictamen pericial, en donde se evidencia que el inmueble no es habitable, por lo que su generación de frutos resulta imposible, al menos en los términos propuestos en el dictamen. En gracia de discusión, aun si a pesar de su deterioro el inmueble pudiese percibir frutos por tal valor, sería pretencioso y desproporcionado asumir que todos los meses el inmueble estaría arrendado, lo que desvirtúa la aplicabilidad de un canon de arrendamiento como criterio de medición de frutos regulares del inmueble.

Es válido aceptar que hay bienes que por su condición se encuentran en imposibilidad de producir frutos y el juez no puede ser ajeno a esta situación. Si tal vez el inmueble tuviera aptitudes para ser explotado comercialmente de alguna otra manera, seguramente el potencial de frutos tendría una justificación soportable; pero en el presente caso, mal puede aceptarse que en verdad dichos frutos serían logrables y que por esa remota posibilidad mi representada fuera condenada a su pago, como si se tratara de una certeza.

Se evidencia entonces un juicio de valor desenfocado y desproporcionado, puesto que se está condenando a la parte demandante a pagar por unos frutos que difícilmente se podrían llegar a lograr, a partir de un inmueble en condiciones tan precarias como las que caracteriza desde hacer varios años al inmueble objeto de litis.

Al tener como válidas las razones explicadas en este segundo punto de sustentación del recurso de apelación, se explica y hace procedente la revocatoria del numeral cuarto de la sentencia del 26 de marzo de 2021, la cual condenaba a la demandante al pago de frutos civiles desde el mes de diciembre de 2016, hasta cuando se produjera su entrega, la cual ocurrió el día 7 de abril de 2021. Resulta necesario revocar la condena por los frutos civiles, puesto que los criterios para determinarla no debieron ser aplicados. Prueba fehaciente de ello es que pese a que han transcurrido más de 2 meses desde el momento en el que se produjo la entrega del inmueble al demandante, ninguna obra se ha desplegado sobre este y no se aprecia actividad alguna que le esté representando para el señor **LUIS URBANO RODRÍGUEZ VILLARREAL** utilidad económica alguna.

En tercer y último lugar, téngase en cuenta que si el decreto de oficio de esta prueba se encaminaba a obtener el valor del posible canon de arrendamiento mensual, es probable que desde la etapa de pruebas se había concebido el fallo a producir, lo que se puede confirmar con las observaciones al dictamen, notificadas mediante auto del 30 de noviembre de 2020. Si esa era la idea del a quo, desde ese mismo instante el despacho debió concebir otros métodos para determinar tales frutos.

De esta manera explico a su despacho los errores en los que incurre el fallo acusado, respecto de los intereses aplicados y los supuestos frutos esperados, que

justifican con amplitud la procedencia de la revocatoria de los numerales de la sentencia denunciados, pues vulneran normas básicas de los Códigos Civil y de Comercio, situación que exige ser corregida, a efectos de corregir su liquidación, en protección de las legítimas expectativas de la parte demandante, para que se profiera las condenas tendientes a restablecer sus derechos.

En los anteriores términos sustento el recurso de apelación en contra de la referida providencia, pidiendo a su despacho se sirva revocar parcialmente el fallo del 26 de marzo de 2021, proferido por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Barranquilla y en su lugar se declaren prósperas las pretensiones de la demanda, junto con las condenas en ella solicitadas. Sírvanse proceder de conformidad.

De la señora magistrada,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan David Salamanca Cruz', written in a cursive style.

JUAN DAVID SALAMANCA CRUZ

C.C. 79.968.947 de Bogotá

T.P. 129.781 del C.S. de la J.