

Barranquilla, enero 26 de 2022.

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA CIVIL FAMILIA**

E. S. D.

**REFERENCIA:** DECLARATIVO (RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO)  
**CÓDIGO:** 08001315301220200021602  
**RAD. INTERNO:** 43807  
**JUZGADO DE ORIGEN:** 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA  
**DEMANDANTE:** SALES INMOBILIARIA S.A.  
**DEMANDADO:** COMUNICACIÓN CELULAR S.A. - COMCEL S.A.  
**ASUNTO:** **SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN CONTRA  
LA SENTENCIA DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2021**

**FONG TAN KUANG**, mujer, mayor de edad, abogada en ejercicio, vecina de la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.140.877.986 y portadora de la tarjeta profesional No. 308.449 del C. S. de la J., actuando en condición de apoderada judicial sustituta de la parte demandante, respetuosamente me dirijo ante usted, a fin de presentar escrito de sustentación de recurso de apelación presentado contra sentencia dictada en fecha 06 de diciembre de 2021 por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla dentro del proceso de la referencia.

### **I. DECISIÓN PROFERIDA**

El Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, en audiencia, profirió sentencia en el sentido de declarar probada la excepción de inexistencia de mora y cobro de lo no debido y absolver a la demandada de las pretensiones incoadas en la demanda.

Lo anterior, considerando: (i) Que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes se dio por terminado unilateralmente por el arrendatario y que los locales se encuentran desocupados, razón para que el *a quo*, encontrara probada la restitución del inmueble, que era el objeto del proceso que se está adelantando. (ii) Que era inútil y estéril entrar a examinar las pruebas testimoniales y el dictamen pericial con las cuales se pretendía demostrar las condiciones en que se “fue entregado” el inmueble y los perjuicios alegados por la demandante, toda vez que el proceso que se promovió fue el de restitución de bien inmueble arrendado y no un proceso de responsabilidad civil contractual.

### **II. NUESTROS FUNDAMENTOS PARA SOLICITAR REVOCATORIA DE LA SENTENCIA EN PRIMERA INSTANCIA**

A continuación, se desarrollan los reparos concretos que fueron precisados de manera breve ante el *a quo* y que son sustentados en esta oportunidad ante el *ad quem*.

### 1. Primer reparo: Incongruencia de la sentencia

Se presenta incongruencia de la sentencia de fecha 06 de diciembre de 2021, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, en tanto que la providencia no está en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda; aunado a no haber tenido en cuenta la totalidad de los hechos planteados, realizando una lectura incompleta del libelo y, en consecuencia, no pronunciándose sobre la totalidad de las pretensiones deprecadas.

El Compendio Procesal Civil en su artículo 281 ha dispuesto: “*La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley*”.

Es preciso señalar que, en el presente caso, en el libelo de la demanda, la parte actora incluyó varios hechos relacionados con la causación de perjuicios materiales por la demandada, daños causados al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

A continuación, se inserta el texto de los hechos vigesimoprimeros y vigesimosegundos, donde el *ad quem* puede constatar que se hizo referencia específica a la causación de perjuicios, en su orden:

**“VIGESIMOPRIMERO: Que, *el arrendatario causó graves perjuicios materiales en el inmueble debido al estado de destrucción en que se encuentra, como consta en dictamen pericial del año en curso, efectuado por experto.***

**VIGESIMOSEGUNDO: Que, *COMUNICACIONES CELULAR SA hoy CLARO COLOMBIA incumplió sus obligaciones contractuales* como arrendatario, al encontrarse en: i) mora de pago de cánones desde Febrero 2020 hasta Octubre 2020; ii) además adeuda los valores de administración desde la misma data; iii) Adicionalmente, se encuentra adeudando los servicios públicos desde el mes de marzo para el servicio de agua potable y desde el mes de abril para el servicio de energía eléctrica; iv) *amen de los daños y perjuicios causados al propietario al dejar las instalaciones en situación lamentable*; v) no hizo terminación del contrato conforme a lo pactado; vi) como tampoco hizo entrega del inmueble conforme a lo indicado por la ley, dejándolo en total abandono”**  
(Subrayado propio)

Expuesto lo anterior, la parte demandante formuló sus pretensiones y aportó pruebas - dictamen pericial y testimonios- donde se detalla y demuestra en qué consisten los daños causados al inmueble y, en consecuencia, a cuánto ascienden los perjuicios sufridos por este extremo procesal al haber dejado las instalaciones en pésimo estado, razón por la cual no era posible recibirlo y tener por restituido el bien.

Las pretensiones formuladas acorde a los hechos expuestos en antecedencia lo constituyen:

**“TERCERA PRINCIPAL:** Que se **DECLARE** que la demandada, **causó perjuicios materiales a título de daño emergente a los demandantes** por el **estado de destrucción** en que fueron abandonados los locales 101, 102 103, 104, 105 y 106 del CENTRO COMERCIAL MILLENNIUM –PROPIEDAD HORIZONTAL- ubicado en la calle 98 No. 51B80, en la ciudad de Barranquilla (Atlántico).

3.1. **CONSECUENCIAL.** En consecuencia, deberá el demandado pagar indemnización por perjuicios los causados a título de daño emergente en el inmueble, ello por la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS (\$334.417.204,62).

3.2. **CONSECUENCIAL.** En caso de que el demandado no cancele la suma antes descrita a la fecha de ejecutoria de la sentencia, deberá el demandado pagar intereses moratorios de naturaleza comercial, a la máxima tasa legal vigente.”

No obstante, el planteamiento de unos hechos relacionados con la causación de perjuicios, la formulación de pretensiones y las pruebas de su valor, no fueron tenidos en cuenta por el *a quo* al considerar que no existe ningún hecho que haga referencia específica a los daños que sirvan de soporte a la pretensión de declaración de perjuicios materiales a título de daño emergente, aun cuando se allegó informe que describe, con todo el detalle, los daños ocasionados al inmueble y el valor de su reparación para volver el inmueble a su estado de servir, sin embargo, el *a quo* hizo una lectura limitada de sus pretensiones, para denegar la demanda.

En este orden de ideas, es evidente que sí se realizó el relato de los perjuicios dentro de los hechos de la demanda, sí se hizo referencia a los perjuicios y se detalló en el informe aportado a cuánto ascienden los mismos. Pese a esto, el *a quo* consideró estéril e inútil pronunciarse sobre ellos, profiriendo una sentencia incongruente. Por tal razón, predicamos que la sentencia, dictada en primera instancia el 06 de diciembre de 2021, no está en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda, de conformidad con el artículo 281 del Estatuto Procesal.

## 1.2. Segundo reparo: Indebida valoración de las pruebas.

Conforme se ha señalado en la jurisprudencia y la doctrina, la convicción del juez debe haberse formado teniendo en cuenta los hechos demostrados en el proceso a través de los medios probatorios y de acuerdo con las reglas de la sana crítica.<sup>1</sup>

En el caso que nos ocupa existió una indebida valoración de las pruebas, en la medida en que el *a quo* debió haber hecho una interpretación sistemática del Contrato de Arrendamiento y de las normas civiles aplicables al asunto, lo que aquí no sucedió ya que separó la cláusula sexta y decimosegunda del mismo, lo que significa que el juzgador formó su convicción omitiendo la valoración conjunta de acuerdo con las reglas de la sana crítica de todas las pruebas que fueron aportadas oportunamente y en debida forma al proceso, en consecuencia, la providencia referida adolece de un defecto fáctico<sup>2</sup>. Además, apreció y valoró indebidamente las pruebas documentales, que no tienen el alcance dado por el *a quo*, lo que erradamente conllevó a absolver a la demandada de las pretensiones y a declarar probada la excepción de inexistencia de mora y cobro de lo no debido.

Puntualmente, se trata de un defecto fáctico a la luz de la dimensión negativa de la prueba, por valoración defectuosa del material probatorio allegado al proceso, el cual ocurre cuando el funcionario judicial al momento de valorar la prueba niega o la valora de manera arbitraria, irracional y caprichosa u omite la valoración de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos analizados y sin razón valedera, da por no probado el hecho o la circunstancia que de la misma emerge clara y objetivamente.<sup>3</sup>

Desde el inicio del proceso, se presentaron diversas pruebas para tener un acervo probatorio consistente que permitiera al Juez el convencimiento de los hechos planteados en la demanda y dictar el fallo que corresponde en derecho y en justicia. A continuación, transcribimos las cláusulas sexta y decimosegunda del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, que consignan:

*“SEXTA.-VIGENCIA DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá una vigencia de diez (10) años, contados a partir del primero (1°) de Agosto de dos mil once (2011), y podrá prorrogarse si las partes así lo acuerdan mediante documento escrito antes de su vencimiento. PARAGRAFO PRIMERO.- Sin perjuicio de la vigencia establecida, **EL ARRENDATARIO podrá en cualquier***

---

<sup>1</sup> Código General del Proceso, artículo 176.

<sup>2</sup> La Corte Constitucional, mediante sentencia T-117/13, ha señalado que el defecto fáctico se estructura siempre que existan fallas sustanciales en la decisión, atribuibles a deficiencias probatorias del proceso. Así, ha explicado que las deficiencias probatorias pueden generarse como consecuencia de un defecto fáctico por desconocimiento de las reglas de la sana crítica.

<sup>3</sup> Por lo tanto, el supuesto fáctico por indebida valoración probatoria se configura, entre otros supuestos, cuando el juez no valora pruebas debidamente aportadas en el proceso.

**tiempo y por cualquier motivo, dar por terminado el presente contrato, mediante aviso escrito dirigido a EL ARRENDADOR con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha en que pretenda hacerse efectiva dicha terminación, sin que por éste hecho, se cause pago adicional o indemnización alguna a favor de EL ARRENDADOR.** PARAGRAFO SEGUNDO.- Cumpliéndose las condiciones previstas en el artículo 518 del Código de Comercio, EL ARRENDATARIO tendrá derecho a la renovación del contrato.

(...)

**DECIMA SEGUNDA.- RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, y que el mismo será devuelto a EL ARRENDADOR en las mismas condiciones en que se recibió salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.**”

Del análisis conjunto de estas dos cláusulas del contrato, fácil colegir que cualquiera de las partes podía dar por terminado el contrato de arrendamiento con el plazo allí establecido, pero debía devolver el bien en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro proveniente del tiempo y el uso legítimo; se concluye lógicamente que esta conducta aquí no se realiza y no se entiende que ha sido entregado, y tampoco recibido cuando precisamente este ha sido el objeto de la controversia, y mucho menos terminado el contrato, razón por la que se entiende que los cánones de arrendamiento se siguen causando y la tenencia de la cosa continúa en cabeza del arrendatario.

Por lo tanto, no podía entenderse terminado el contrato y restituida la cosa con la simple comunicación del arrendatario al arrendador de su deseo de terminarlo con la antelación establecida en el convenio, puesto que para que ello ocurra se requiere la entrega al arrendador en la forma pactada en el contrato y establecida en la ley.

En la sentencia objeto de apelación, el *a quo* consideró que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes se dio por terminado unilateralmente por el arrendatario y que los locales se encuentran desocupados, con lo que, a su juicio, se prueba la restitución del inmueble, que resulta ser la finalidad del proceso cuyo trámite especial se ha adelantado.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Así fue expuesto por el juzgador de instancia, en la sentencia objeto de la apelación “Como podemos ver, se encuentra plenamente demostrado que COMCEL dio por terminado unilateralmente el contrato, conforme se pactó en el contrato de arrendamiento e hizo “entrega de los locales” el 17 de enero de 2020. También, se encuentra probado que “fue restituido porque los locales se encuentran desocupados”, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 2006 del C.C. la restitución de la cosa raíz se verifica desocupándola enteramente. Asimismo, asevera que fueron puestos a disposición del arrendador a través de la comunicación que se le envió, adjuntando la declaración extraprocesal realizada ante la notaría once del círculo de Barranquilla.”

La conclusión a la que llega el *a quo* parte de unas consideraciones erradas, ya que: (i) en ningún momento se ha realizado la terminación unilateral del contrato al faltar la entrega de los locales, la cual debe hacerse en debida forma. En este evento el inmueble fue dejado por el arrendatario en pésimo estado y, por tanto, no hubo la entrega que está predicando. (ii) No hubo restitución en la forma señalada en las normas legales y en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ya que no basta la desocupación para entenderse restituidos los inmuebles. El artículo 2006 del Código Civil es claro en señalar que *“la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”* y la cláusula decima segunda del contrato –al igual que el artículo 2005 del Código Civil– señala que *“el mismo será devuelto a el arrendador en las mismas condiciones en que se recibió salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo”*; no obstante, nada de esto se cumplió. (iii) Como no existe entrega, no hay terminación del contrato y mucho menos la restitución. En la medida en que no se restituya el bien objeto del contrato se entiende que subsiste la obligación de pago del canon pactado como precio o renta y el pago de las demás obligaciones a cargo como tenedor del inmueble.

Como se advirtió al iniciar este reparo, el Contrato de arrendamiento no fue analizado sistemáticamente, dado que el *a quo* realizó un estudio limitado de las cláusulas, lo que impidió una correcta apreciación del mismo. Por ello, mal puede entenderse que el arrendatario “devolviera” el inmueble en cualquier estado, para el caso objeto del litigio, en lamentables condiciones como está demostrado. Viene indicado que, el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento y debe hacerlo conforme las normas legales -artículos 2005 y 2006 del Código Civil- y el Contrato de arrendamiento -cláusula décima segunda-; no hacerlo trae como consecuencia que deba seguir pagando el valor de la renta y demás obligaciones de tenedor por no entenderse terminado el contrato.

Además, se agrega que la interpretación del Contrato de arrendamiento no fue realizada sistemáticamente, dado que el *a quo*, al valorarlo, observó el término *“pago adicional o indemnización”* como un absoluto. En el caso objeto de análisis, no se pretende pago de

---

*En la cláusula sexta del contrato de arrendamiento pactaron que, sin perjuicio de la vigencia establecida, el arrendatario podrá en cualquier tiempo y por cualquier motivo dar por terminado el contrato mediante aviso escrito dirigido al arrendador con 30 días calendario de anticipación a la fecha en que pretenda hacer efectiva la terminación sin que por este hecho se cause pago adicional o indemnización alguna a favor del arrendador.”*

*Por consiguiente, al encontrarnos en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite se encuentra regulado especialmente en el artículo 384 del CGP y como quiera que la arrendataria terminó unilateralmente el contrato conforme lo pactado en el párrafo primero de la cláusula sexta del contrato y al encontrarse demostrado que la mora que se predica por parte del arrendador es posterior a la terminación del contrato, considera el despacho que la excepción denominada inexistencia de la mora y cobro de lo no debido alegada por la parte demandada está llamada a prosperar.”*

indemnización en razón de la terminación unilateral del contrato por el arrendatario. La solicitud de perjuicios que se elevó con la demanda se refiere a los daños causados a los inmuebles, en razón del estado deplorable en que fueron abandonados, dada su destrucción; solicitud que se encuentra en consonancia con los hechos y pretensiones en que se funda este proceso y que es procedente a la luz de lo establecido en el artículo 384 del CGP.

Se itera que, en el Contrato, en la **cláusula décima segunda**, las partes pactaron que el inmueble sería devuelto en las mismas condiciones en que fue entregado, y allí inserto y admitido por ambas partes, que al momento de iniciarse el contrato de arrendamiento fue recibido en buen estado. Razón por la que, el demandado no podía entregarlo en cualquier estado.

Así también, como viene expuesto en antecedencia, la valoración de las demás pruebas aportadas en el proceso fue indebida y apartada de las reglas de la sana crítica, pues se denota que no se analizó su alcance dentro de los fundamentos fácticos, lo que, en consecuencia, provocó una valoración limitada y obtusa que dio lugar a un fallo errado en el cual se absolvió a la parte demandada y se declaró la probada la excepción inexistencia de la mora y cobro de lo no debido.

En las consideraciones de la sentencia recurrida, se indicó:

*“En el cuaderno número 19 del expediente digital en la parte 19, aparece la declaración extraprocesal del señor Daniel José Tinoco, analista de COMCEL, realizada en la notaría 11 del círculo de Barranquilla, donde hace constar que el día 17 de enero de 2020 se llevó a cabo la entrega real y material de los locales 101, 102, 103, 104, 105 y 106 del Centro Comercial Millennium ubicado en la Calle 98 No. 51B-80 de la ciudad de Barranquilla, pero que Inmobiliaria Salomón Sales y Compañía Ltda. manifestó su renuencia a recibir el inmueble, copia que fue enviada a Salomón Sales.”*

Disentimos de la forma como el *a quo* consideró que se hizo efectiva la supuesta entrega del inmueble, dado que no es la manera correcta, ya que no es posible que se agregue al arrendador una carga que no está obligado a soportar, como lo es recibir un inmueble destruido y que asuma todos los costos de la reconstrucción del inmueble que se encontraba en uso de un arrendatario, quien en virtud del contrato, que es ley para las partes, y las normas civiles aplicables -artículo 2005 del Código Civil- se encuentra obligado a restituirlo en las mismas condiciones en que fue entregado.

Yerra el juzgador de primera instancia al precisar:

*“También se encuentra probado que fue restituido porque los locales se encuentran desocupados, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 2006 del C.C. la restitución de la cosa raíz se verifica desocupándola*

*enteramente. Asimismo, fueron puestos a disposición del arrendador a través de la comunicación que se envió al arrendador, adjuntándosele la declaración extraprocesal realizada ante la Notaría Once del Círculo de Barranquilla.”*

Al analizar el artículo citado por el a quo -artículo 2006 del Código Civil-, se precisa que al verificar que el inmueble se encuentre desocupado no es el único presupuesto que se exige para que se entienda puesto a disposición del arrendador, pues establece otros dos adicionales que no pueden separarse del primero, tales: “*colocándolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves*”, presupuestos que no fueron cumplidos por el arrendatario.

Enfatizamos que una declaración extraprocesal no es el mecanismo para entregar un inmueble que es objeto de un contrato arrendamiento, sumado a que la supuesta entrega del inmueble pretendió hacerse en condiciones completamente distintas a las que recibido al inicio. Además, como ha sido reiterado, debe tenerse en cuenta que COMCEL S.A. informa su intención de dar por terminado unilateralmente el contrato, en octubre de 2019, sin embargo, las obras indebidas de adecuación del inmueble para la entrega comienzan en diciembre de 2019, lo cual sólo ocurrió por las solicitudes realizadas por el arrendador.

Importante es mencionar que jurídicamente no se escinde el acto de entrega con el acto de terminación, pues son dos actos coetáneos al igual que obligaciones del arrendatario. A la luz del Código Civil, las obligaciones principales del arrendatario son pagar el canon y restituir el inmueble, siendo la entrega acción e incumplimiento en donde se denota el comportamiento antijurídico del demandado.

Se hace hincapié en que, para la restitución del inmueble, debía dejarse el inmueble en las mismas condiciones entregadas e incluso al retirar las mejoras el inmueble debía quedar en estado de servir.

El reproche de mi representada radica en que, en virtud de la ejecución del contrato y en aplicación al equilibrio contractual, no es posible recibir los inmuebles en condiciones distintas a las que fueron entregados. Desde la notificación de terminación del contrato, se realizaron varias solicitudes tendientes a la adecuación del inmueble, las cuales no fueron cumplidas, tanto que el 6 de febrero de 2020 el arrendador reiteró las adecuaciones con las que debía devolverse el inmueble y que al no estar en concordancia a lo solicitado se tenía por no recibido. Nótese que los reproches respecto a las condiciones de la entrega continuaban posterior a la declaración extraprocesal del 17 de enero de 2020.

Ahora bien, el hecho de que el demandado hubiese controvertido y tuviera inconformidades respecto a las condiciones en que el demandante exige la entrega no extingue la obligación de restituir el inmueble. De hecho, si el demandado hubiera tenido la intención de cumplir con su obligación de restituir el inmueble hubiera hecho uso de una de las figuras previstas en la norma procesal como lo es cualquier otro proceso de restitución de tenencia.

Refulge palmario que no existe plena prueba que el inmueble haya sido restituido por parte de COMCEL S.A. con apego a lo pactado en el contrato y dispuesto en la ley, es decir, apto para su uso, en buenas condiciones, diferente a una entrega de cualquier forma o a conveniencia del demandado (arrendatario) y que a cargo del demandante (arrendador) corresponda la adecuación y reconstrucción del inmueble. Además, el demandado no acreditó las condiciones mínimas de la calidad y las características del inmueble para ser devuelto, a fin de poderse considerar el cumplimiento de la entrega de conformidad con el contrato; así como tampoco adelantó ninguna acción para extinguir las obligaciones, por lo que no puede avalarse la negligencia de la entrega.

De otro lado, en primera instancia se consideró: *“Además en el contrato no se pacto que el arrendatario no podía terminar unilateralmente el contrato sino se entregaba el inmueble en que fue recibido, es decir que la terminación unilateral no estaba sujeta ninguna condición”*. Frente a ello, debe decirse que, si bien la terminación no estaba sujeta a ninguna condición, caso contrario ocurre con la entrega del inmueble -que ata el Contrato-, el cual se encontraba reglada por el contrato en sus cláusulas décima segunda y décima tercera y en la ley, que como insistentemente se ha expresado no se han cumplido.

En este orden de ideas, deprecamos la revocatoria de la sentencia de instancia cuando es evidente que, a todas luces, está basada en una indebida valoración de las pruebas e indebida interpretación, del tema *decidendum*.

### **1.3. Tercer reparo: Indebida aplicación de las reglas procesales que regulan lo atinente al proceso de restitución de bien inmueble arrendado -artículo 384 CGP-**

Se presenta una indebida aplicación de las reglas procesales que regulan lo atinente al proceso de restitución de bien inmueble arrendado, dado el desconocimiento, por parte del *a quo*, de la conceptualización del proceso especial regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso, donde además está previsto que el demandante puede incluir dentro de sus pretensiones cualquier otra prestación económica derivada del contrato, al igual que el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar, atendiendo un estudio juicioso de la disposición mencionada.

Frente a las apreciaciones expuestas en la sentencia objeto de alzada, respecto a que en este proceso no es procedente reclamar indemnización de perjuicios, se extrae lo siguiente de las consideraciones del *a quo*:

*“(…) no es a través del proceso de restitución de inmueble arrendado que se puede entrar a controvertir si hubo o no incumplimiento del contrato, **ni si el arrendatario es el responsable de los perjuicios al no haberse restituido el inmueble en el estado en que fue entregado.***

(…)

**Además nos encontramos en un proceso de restitución de bien inmueble arrendado no de responsabilidad civil contractual”**

Respecto a las anteriores consideraciones, se observa el desconocimiento de la nueva conceptualización del proceso especial regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso, que, como se indicó precedentemente, tiene previsto que el demandante puede incluir dentro de sus pretensiones cualquier otra prestación económica derivada del contrato, al igual que el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La innovación que trae esta disposición puede extraerse al estudiar el numeral 7 del artículo 384 del CGP:

***“Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales”***

Del numeral citado se extrae que las medidas cautelares no sólo se solicitan y decretan en razón de asegurar el cubrimiento del pago de arrendamiento y servicios públicos, sino que tienen vocación de asegurar toda prestación económica que surja en razón del contrato, así como posibles indemnizaciones, las cuales se pueden originar de la destrucción de los inmuebles, como ocurrió en el caso que nos ocupa.

Bajo este entendido, si las medidas cautelares tienen como fin asegurar el cumplimiento de la sentencia y, por ende, de las pretensiones que hayan sido declaradas u ordenadas, entonces, es claro que la norma habilita que dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado se consignen como pretensiones prestaciones económicas e indemnización de perjuicios. Si ello no fuere así, la norma no tendría prevista la posibilidad de practicar medidas cautelares para asegurar el pago del reconocimiento de indemnizaciones.

Así entonces, mal hizo el *a quo* en no estudiar la pretensión tercera respecto a la declaración de perjuicios materiales a título de daño emergente y re-direccionando al actor a un proceso de responsabilidad civil contractual, lo cual no sólo transgrede el proceso especial del artículo 384 CGP, sino que congestiona el sistema judicial con una nueva acción que al presentarse amerita el desarrollo propio de los procesos, el cual además es innecesario cuando la pretensión pudo ser resuelta dentro de la acción de restitución de bien inmueble arrendado.

### III. SOLICITUDES

En razón de los argumentos antes expuestos, respetuosamente, solicito se sirva:

1. **REVOCAR** la sentencia de fecha 06 de diciembre de 2021, dictada en primera instancia por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Barranquilla. En su lugar, se sirva **ACCEDER** a la totalidad de las pretensiones deprecadas con la demanda.
2. En consecuencia, **ORDENAR** la entrega al demandante de los dineros consignados a órdenes del juzgado por concepto de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que estuvo obligado el demandado en virtud del contrato.
3. **CONDENAR** en costas a la parte demandada.

### IV. NOTIFICACIONES

Se informan que las direcciones electrónicas para efectos de notificaciones son las siguientes: [jcohen@desilvestrimonsalve.com](mailto:jcohen@desilvestrimonsalve.com) y [ftan@desilvestrimonsalve.com](mailto:ftan@desilvestrimonsalve.com).

Cordialmente,

-Firmado-

**FONG TAN KUANG**

C.C. No. 1.140.877.986 de Barranquilla

T.P. No. 308.449 del C. S. de la J.