



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
RADICACIÓN: 08001315301020110030800
DEMANDANTE: ARMANDO DEL VALLE LOPEZ.
DEMANDADO: GONZALO PINEDA CONSUEGRA.

Barranquilla, veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO

Pronunciar sentencia en el proceso Ejecutivo Singular promovido por el señor ARMANDO DEL VALLE LOPEZ en contra del señor GONZALO PINEDA CONSUEGRA.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada en noviembre 15 de 2011, el señor ARMANDO DEL VALLE LOPEZ a través de apoderado judicial, convocó a juicio al señor GONZALO PINEDA CONSUEGRA, con la finalidad que el despacho libraré orden compulsiva en su contra, para efectos de reclamar por la senda de juicio de ejecución las sumas adeudas por estos al ejecutante en virtud de contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 5 de febrero de 1998.

Así las cosas, en el libelo genitor el ejecutante planteó como pretensiones, el reclamó por la vía compulsiva de las siguientes sumas de dinero:

- \$18.625.032.00 por concepto de CAPITAL correspondiente al incremento del 20% del canon de arrendamiento pactado sobre el inmueble de la carrera 50 No 80-117, Local 101 de Barranquilla, correspondiente a los meses de Agosto/2009 a enero 2.010, a razón de \$3.104.172.00 cada uno.
- \$46.140.072.00, por concepto de CAPITAL, correspondiente al incremento del 20% del canon de arrendamiento pactado, sobre el inmueble de la carrera 50 No. 80-117, Local 101, de Barranquilla por los meses de febrero 2.010 a enero 2.011, a razón de 13.845.006.00 cada mes.
- \$26.670.039.00, por concepto de CAPITAL, correspondiente al incremento del 20% del canon de arrendamiento pactado, sobre el inmueble de la carrera 50 No. 80-117, local 101, de Barranquilla, por los meses de febrero a mayo 2011 y julio 2011 a razón de \$ 4.734.007.00 cada uno.
- \$23.670.035.00 por concepto de CAPITAL, correspondiente los cánones de arrendamiento, incluyendo el 20% pactado, del inmueble de la carrera 50 No. 80-117, Local 101, de Barranquilla, sobre el canon inmediatamente anterior, por los meses de junio; y agosto a noviembre 2011, a razón de \$5.334.007.20, cada uno.
- Por la suma de dinero que corresponda como CAPITAL por los meses de diciembre de 2.011 y por los meses que se sigan causando, con los incrementos pactados, hasta la terminación del contrato o el pago total de la obligación que se demande.
- \$1.500.000.00 por concepto de la CLÁUSULA PENAL pactada en el contrato de arrendamiento por el incumplimiento del contrato.

Asimismo, reclama el pago de la suma adeudada por concepto de intereses moratorios sobre los saldos insolutos y finalmente, que se paguen las costas y agencias en derecho.

SÍNTESIS PROCESAL

Por reparto ordinario correspondió al Juzgado Once Civil del circuito de Barranquilla, que libró mandamiento de pago con fecha 23 de noviembre de 2011.

El demandado fue notificado por conducta concluyente mediante auto de fecha 07 de marzo de 2012, presentó excepciones de mérito.

Por auto de fecha 09 de agosto de 2012 se decretó el período probatorio.

Por auto de fecha 30 de julio de 2013 se ordenó alegar de conclusión a las partes que cumplieron lo encomendado.

Mediante auto de fecha 25 de junio de 2015 se avocó el conocimiento del proceso por parte de del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla.

Por auto de fecha 06 de septiembre de 2017 se avocó el conocimiento del proceso por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

CONSIDERACIONES

A.- PREMISAS NORMATIVAS.

Al proceso ejecutivo le es inherente una naturaleza jurídica distinta de otros procesos. Se trata de un juicio contencioso especial que no busca la declaración de derechos dudosos o controvertidos, sino hacer efectivos aquellos que consten en uno de aquellos títulos que hacen plena prueba contra el deudor con las condiciones del artículo 422 del Código General del Proceso.

Ahora bien, los procesos ejecutivos deben erigirse en todos los casos, sobre un documento público, privado, judicial, extrajudicial o convencional (título ejecutivo) que contenga una obligación reconocida y cierta. Y, en algunas hipótesis la sentencia declarativa emanada del proceso monitorio.

Por ello el Juez debe certeramente precisar que la ejecución halle fundamento en la prueba documental del crédito aportada a la demanda, de donde se decanta el derecho material del ejecutante y la correlativa obligación del ejecutado.

B.- PREMISAS FÁCTICAS.

a.- Título ejecutivo en la presente ejecución.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del C.C.¹, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996² y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C.³ establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2⁴, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518)⁵, cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se

¹ El Art. 1982 consagra como obligaciones del arrendador las siguientes: “ART. 1982.—El arrendador es obligado: // 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada. // 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. // 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.”

² El Art. 1996 establece: “ART.1996: El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. // Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.”

³ El Art. 2008 del C.C. establece: “El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: // 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada. // 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo. // 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán. // 4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.”

⁴ El artículo 1º del estatuto comercial estipula: “Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas”. En cuanto a la aplicación de la ley civil, el artículo 2º, consagra: “En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”

⁵ En sentencia T-443 de 2008, la Corte sostuvo que los contratos de arrendamiento de local comercial por un término inferior a dos años, se regulan en general por la legislación civil. Sin embargo existe un vacío normativo en la legislación comercial que ha admitido interpretaciones disímiles tanto de la jurisprudencia como de la doctrina sobre las normas particularmente aplicables en tales circunstancias: (a) Una parte de la doctrina e incluso de la jurisprudencia considera que el régimen aplicable para los contratos de arrendamiento de local comercial inferior a un año es el Decreto 63 de 1977 numeral 9º, con las modificaciones de los Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983. En tales casos, se afirma que por vencimiento del plazo no se puede pretender la restitución del local y en caso de darse alguna de las causales de desocupación previstas en el artículo 9º del Decreto 063 de 1977, debe acudir al proceso de restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio del que habla el artículo 520 del C.Co. (b) De otro modo, otra parte de la doctrina y de la jurisprudencia considera que el artículo 5º del Decreto

decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Por último, el artículo 523 del Código de Comercio⁶, prevé el subarriendo hasta la mitad del inmueble, sin necesidad de autorización, pero sin lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación diferente a la prevista en el contrato.

Cabe resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

Del contrato de arrendamiento aquí aportado se constata que contiene los requisitos y los elementos prescritos en la ley civil y comercial resumidos en los párrafos anteriores.

b.- Del caso en concreto.

Al proceso ejecutivo le es inherente una naturaleza jurídica distinta de otros procesos. Se trata de un juicio contencioso especial que no busca la declaración de derechos dudosos o controvertidos, sino hacer efectivos aquellos que consten en uno de aquellos títulos que hacen plena prueba contra el deudor con las condiciones establecidas en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil para esos menesteres; es decir, que en ese documento debe historiarse la existencia de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles.

Así las cosas, brota diáfano que todos los juicios ejecutivos deben erigirse en todos los casos, sobre un documento público, privado, judicial, extrajudicial o convencional (título ejecutivo) que contenga una obligación reconocida y cierta.

Es por ello, que el Juez debe certeramente precisar que la ejecución halle fundamento en la prueba documental de la obligación aportada a la demanda, de donde se decanta el derecho material del ejecutante y la correlativa obligación del ejecutado.

Por lo que hace con el caso, es de claridad meridiana que de la lectura del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ARMANDO DEL VALLE LOPEZ y el señor GONZALO PINEDA CONSUEGRA, permite evidenciar la existencia de una obligación de carácter personal para el pago de cánones de arrendamiento a favor del primero por el uso y goce de un inmueble de destinación comercial a favor del segundo.

En tal medida pasa a examinarse los medios defensivos enarbolados por oportunidad legal por la parte demandada.

c.- De las excepciones de fondo.

Se procede al estudio de las excepciones alegadas en el caso concreto, denominadas

3817 de 1982 no es aplicable para contratos de arrendamiento de locales comerciales inferiores a 2 años y por tanto, en estos casos se debe acoger el régimen del Código Civil y lo acordado por las partes.

⁶ Sobre el subarriendo estipula el artículo 523 del estatuto comercial lo siguiente: “ART. 523.—El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. // El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. // La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.”

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
RADICACIÓN: 08001315301020110030800
DEMANDANTE: ARMANDO DEL VALLE LOPEZ.
DEMANDADO: GONZALO PINEDA CONSUEGRA.

Desconocimiento del pago, enriquecimiento ilícito, dolo, mala fe, ilegitimidad en la causa para demandar, prescripción, cobro de lo no debido, inexistencia de la obligación y compensación.

Por razones de metodología se iniciará por las excepciones cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación:

1. Cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación.

La parte demandada, sustenta la excepción argumentando que se no existe obligación alguna a cancelar pues de los recibos de pago allegados se evidencia que los cánones de arrendamiento fueron cancelados en su totalidad y se desconoce el acuerdo de voluntades entre las partes de no seguir cobrando el incremento del canon. Aunado a que el bien inmueble dado en arriendo en la actualidad no es propiedad del demandante.

En el sub examine, el quid de al asunto se erige en el no pago de los incrementos anuales de los cánones de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2009, lo cual sustenta la parte demandante se encuentra pactado en el contrato de arrendamiento suscrito con el demandado quien por su parte expresa que a través de un acuerdo verbal con el arrendador y su madre (dueña del inmueble) se pactó el no cobro de los incrementos en virtud a las adecuaciones realizadas en el local arrendado para su uso comercial.

Del acervo probatorio, en especial del contrato de arrendamiento de fecha 05 de febrero de 1998, contrato de compraventa del 27 de diciembre de 2007 y recibo de pago de cánones de arrendamiento aportados por el demandado y que no fueron tachados de falso por la contraparte se tiene que, bajo las reglas de la sana crítica, le asiste la razón a la parte demandada, por los siguientes argumentos:

El contrato de arrendamiento celebrado entre el señor ARMANDO DEL VALLE LOPEZ y el señor GONZALO PINEDA CONSUEGRA fue suscrito el 05 de febrero de 1998 y en él se contempló como valor inicial del canon la suma de \$500.000,00 y en su cláusula tercera en relación al incremento del anterior canon se señaló:

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: PRIMERA.- **OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato, EL ARRENDADOR concede a título de arrendamiento el goce del inmueble cuyos linderos se determinan en la cláusula décima séptima. SEGUNDA.- **PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el precio acordado en (lugar de pago) **Bquilla Cra 50 N°80-117**, dentro de los primeros **cinco** (**5**) días de cada período **mensual**, al ARRENDADOR o a su orden. El precio se aumentará (período) **anual**, en un **veinte** por **20** ciento (**20**). TERCERA.- **DESTINACION:** EL ARRENDATARIO se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para **FUNCIONA - CENTRO DE FARMACIA, Y TIENDA NATURISTA .-**

Teniendo en cuenta el incremento pactado en un 20% anual, sin embargo, todos los recibos de pago aceptados por la parte demandada se cancelaba desde la anualidad de 2002 la suma de \$600.000,00 más el servicio de agua. Valor que a la fecha de la presentación de la demanda en el año 2011 se seguía cancelando y aceptando por el demandante.

La anterior premisa se encuentra sustentada en las declaraciones rendidas por los señores CORINA BERNAL ESCORCIA, MARITZA MORELO HERNANDEZ y JUAN MARIA GOMEZ CASTRO.

CORINA BERNAL ESCORCIA, (folio 223 pdf) esposa del demandante, que presenta un relato fluido y coherente, reconoció la firma contenida en el folio 173 recibo de egreso de fecha 2 de junio de 2011, y un cheque por valor de \$600.000, el cual fue archivado en folder por el arrendador al advertir que se había firmado un comprobante de egreso con constancia de Paz y Salvo, pero no fue cobrado por decisión del arrendador ARMANDO DEL VALLE y además porque presentado para su pago ante el Banco, su pago fue negado por la perforación obrante en el documentos, aceptó haber prestado su cuenta bancaria para las consignación de los cheques recibidos hasta el mes de mayo de 2011. Manifestó conocer al señor JUAN GOMEZ trabajador de la casa materna del señor ARMANDO DEL VALLE, quien recibía el valor de los cánones, pero sin ninguna autorización expresa y muchos menos autorizado para expedir paz y salvo.

El señor JUAN MARÍA GOMEZ CASTRO fue convocado en calidad de testigo tanto por la parte demandante como por la parte demandada, del cual se citan algunos apartes de su declaración:

“...PREGUNTADO: Diga el declarante si sabe los motivos por los cuales se encuentra rindiendo esta declaración. CONTESTÓ: si se, PREGUNTADO: Haga un relato de lo que sabe. CONTESTO: Yo creo que lo que están demandado es sobre el alquiler de la farmacia que está ubicado en la 50 NI 80-117, eso antes era un garaje, la señora ISABEL DE DEL VALLE, SE Lo arrendó al señor GONZALO PINEDA, EL SEÑOR Gonzalo lo mandó adecuar totalmente, y el señor Gonzalo y la señora Isabel De del valle, propietaria del inmueble hicieron un acuerdo que no le iban a subir pago del arriendo, no recuerdo el año, yo era el encargado de recibir los pagos del arriendo, ese local lo mandó hacer ella con el fin de pagarle los servicios a mí, los servicios y mis prestaciones y los servicios que es el agua y eso. Yo recibía los pagos desde el inicio, no sé exactamente la fecha. ...” “...PREGUNTADO: Diga el declarante si sabe y le consta que tipo de contrato de arrendamiento se celebró entre el señor GONZALO PINEDA y la señora ISABEL DE DEL VALLE. CONTESTO: De boca se pusieron de acuerdo y luego firmaron un contrato. Doña Isabel era la dueña del inmueble pero ARMANDO DEL VALLE era el que estaba pendiente del 'arriendo, entre los tres hicieron el contrato, el señor Del Valle estaba pendiente del contrato y a mí me los pagaban...” “...PREGUNTADO: Diga el declarante desde cuando está usted encargado de recibir los pagos de los cánones de arrendamiento. CONTESTO: desde el comienzo, no recuerdo la fecha, siempre se firmaba un volante donde constaba que se entregaba el cheque. ...” “...PREGUNTADO: Diga el declarante a cuánto ascendía el pago del canon del arrendamiento a la fecha de jafirma del contrato. CONTESTO: No sé exactamente por cuanto comenzaron, los último sé que fueron \$600.000, eso fue en el 2010 o 2011.”... PREGUNTADO: Diga el declarante que cantidades de dinero por pago de arriendo recibió usted en nombre de la señora Isabel Del Valle o por cuenta del señor ARMANDO DEL VALLE, del señor GONZALO PINEDA. CONTESTO: Siempre recibí \$600.000 en cheque, por todo el tiempo en que duró el contrato...” “... PREGUNTADO: Diga el declarante que otros conceptos relacionados con el inmueble en cuestión recibía usted de parte del señor GONZALO PINEDA. CONTESTO: El agua, a veces en efectivo y a veces lo incluía en cheque, eran \$20.000. ..” “...PREGUNTADO: Diga el declarante si sabe y le consta si entre los contratantes que usted acaba de mencionar, se pactó aumentos en el canon de arrendamiento. CONTESTO: En ese momento no se pactaron aumentos, no sé si después. Si subieron, subieron sería los que hace el gobierno...” “...PREGUNTADO: Que sabe usted el aumento sobre el canon de arrendamiento. CONTESTO: Le repito lo mismo, la señora nunca quiso que aumentaran, porque el hizo la obra. Lo único que hizo la señora Isabel fue el baño, el resto lo hizo GONZALO PINEDA...” “...PREGUNTADO: Manifieste al despacho si la señora ISABEL DEL VALLE y su hijo ARMANDO DEL VALLE, recibían a satisfacción el pago en cheque por valor de \$600.000 por más de 10 años por concepto de canon de arriendo, CONTESTO: Si señor, satisfactoriamente mientras la señora estuvo viva, no hubo ningún

problema...” “...PREGUNTADO: Dígame al despacho si el señor ARMANDO DEL VALLE lo autorizó verbalmente o por escrito para realizar el cobro del aumento del canon de arrendamiento del local arrendado al señor GONZALO PINEDA. CONTESTO: No. Que yo tenga conocimiento no. Ella estaba satisfecha que el señor le hubiera arreglado el local...”

De la lectura total de la declaración que contiene un relato fluido, consistente, que da cuenta de la razón de ciencia de su dicho, con ocasión a que residía en la casa de la progenitora del demandante y da cuenta por los detalles que relata del conocimiento directo del asunto, da cuenta de relación de confianza con el demandante y su progenitora, por ende se acoge como cierto la anuencia del demandante para la recepción de los dineros correspondientes al canon de arrendamiento y servicios públicos.

MARITZA MORELO HERNANDEZ, esposa de JUAN GOMEZ depuso los siguiente:

“CONTESTO: Yo conozco al Dr. Del valle desde el 90, que fui a vivir a la casa de los papás de él, cuando me case con mi esposo nos fuimos a vivir ahí. Armando es como si fuera hermano de mi esposo porque se criaron juntos, mi esposo se llama JUAN GOMEZ. Yo viví y cuidaba a la señora ISABEL de DEL VALLE y era una señora muy correcta. El garaje donde arrendaron, era un garaje donde se guardaban materiales que no se utilizaban después llegó el señor GONZALO PINEDA, él solicitó para arrendar y él fue el que lo acondicionó, porque eso era una garaje que no estaba acondicionado. Después compuso y puso su farmacia, ellos se llevaban bien. PREGUNTADO: Diga la declarante si sabe y le consta quien fue el arrendador del señor GONZALO PINEDA. CONTESTO: el señor ARMANDO DEL VALLE y la señora ISABEL de DEL VALLE. PREGUNTADO: Precise la declarante la ubicación del inmueble que fue objeto de arrendamiento y que usted hace alusión en respuesta anterior. CONTESTO: En la carrera 50 N° 80-117. PREGUNTADO: Indique la declarante al Despacho si tiene conocimiento sobre el valor del canon de arrendamiento pactado entre las partes, el inicial. CONTESTO: Ellos acordaron que iban a pagar \$600.000, eso fue en el año 98, esos cheques el señor Gonzalo se los entregaba a quien estuviera en la casa, ya fuera Juancho, a mis hijos o a mí, la mayoría fue en cheques. PREGUNTADO: Hasta cuando recibieron esos cheques. CONTESTO: Los últimos los recibimos en el 2.011, en el mes de Agosto, el último cheque fue por valor de \$600.000. PREGUNTADO: Diga la declarante si en el tiempo que usted recibió los pagos que hacía el señor GUSTAVO PINEDA advirtió que las cantidades que se pagaban eran modificadas o siempre eran las mismas. CONTESTO: Siempre eran las mismas, PREGUNTADO: Indique la declarante al despacho si el canon de arrendamiento entre el señor Pineda y ARMANDO DEL VALLE, tuvo reajustes. CONTESTO: Ellos llegaron a un acuerdo, el señor Del valle, la señora INSABEL Y el señor Gustavo, yo lo sabía porque ella lo decía, que no se le iba a aumentar el arriendo al señor GONZALO PINEDA. Ella decía que porque él había acondicionado el local, esa la razón que ella decía, Ahí funcionaba una Farmacia FARMACELESTE, venden productos naturales. En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada, Dra. YAMILE IBARRA SANDOVAL. PREGUNTADO: Diga la declarante hasta que fecha vivieron usted y el señor JUAN MARIA GOMEZ CASTRO en el inmueble de propiedad de la señora Isabel ubicado en la Carrera 50 N°80-117,, del cual se desprende el local 101 arrendado al señor GONZALO PINEDA. CONTESTO: En el 2011, el 31 de Agosto. PREGUNTADO: Dígame al despacho por qué en declaración rendida en el día de ayer, por el señor JUAN MARIA GOMEZ, manifestó que vivieron hasta el año 2008, en el inmueble antes mencionado y explique por qué se da esta contradicción. CONTESTO: Eso pasa porque él se confundió, ese año 2008 no se le olvida porque fue que se murió la señora ISABEL de DEL VALLE, que la consideraba como su madre. Él me dijo ayer, que él se había confundido porque no se acordaba y esa fecha fue la que se le vino. PREGUNTADO: Diga al Despacho si el señor ARMANDO DEL VALLE autorizó al señor JUAN GOMEZ para recibir el pago de los cánones de arriendo y entregar recibos elaborados por el señor ARMANDO DEL VALLE, donde daba constancia del pago del canon de arrendamiento del

local en mención.- CONTESTO: Si, él lo autorizó, ARMANDO DELVALLE le dijo que si lo podía recibir, esa autorización fue verbal y delante de mí lo dijo. PREGUNTADO: Manifieste la declarante si esos recibos que le entregaba el señor ARMANDO DEL VALLE, al señor JUAN GOMEZ tenían como destino entregárselo al señor GONZALO PINEDA .CONTESTO: Si, si lo tenía. PREGUNTADO: Manifieste al despacho si alguno de sus hijos recibió cheques por pago de arrendamiento del local arrendado, y diga su nombre. CONTESTO: Si, mi hijo que se llama JUAN GOMEZ, y él le ponía el número de cédula del papá, porque en ese tiempo era menor de edad. El hacía porque a veces no estaba yo, ni Juan Gómez, mi hijo tenía 17 años, él ponía su nombre pero colocaba la cédula del papá, porque él tenía Tarjeta de Identidad en ese tiempo. PREGUNTADO: sírvase manifestar si tiene conocimiento que durante 4 meses consecutivos del año 2009, el señor ARMANDO DEL VALLE autorizó al señor JUAN GOMEZ cobrar solo el servicio del agua y no canon de arriendo y explique por qué. CONTESTO: Eso paso por que él ya no le iba cobrar más arriendo porque le vendió el terreno donde estaba el local, por eso no le iba a cobrar más arriendo sino nada más el agua. En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante, Dra. CLAUDIA PATRICIA FIORILLO BORNACHERA PREGUNTADO: Indique al Despacho la declarante si de los folios números 103, 104, 112, 116, reconoce ser su firma de los documentos que se le ponen de presente. CONTESTO, la que aparece en el folio 103 es mi firma, la del 104 también es mi firma, la del 112 también es mi firma y la última firma del folio del 116 también es mi firma. PREGUNTADO: Manifieste la declarante al despacho si tiene conocimiento de quien o qué persona le entregaba esos folios exhibidos, quien los elaboraba para que usted los firmara y a que, persona le hacía entrega usted del contenido del mismo. CONTESTO: Lo llevaba a veces el señor GONZALO o la esposa SANDRA, cuando nos entregaba el cheque, lo hacia allá en su empresa. Lo recibido por mí se los entregaba directamente al señor DEL VALLE..."

Se colige, tal como se deduce de la comparación del contrato de arrendamiento y los recibo de pago de los cánones de la década del 2000 al 2010 que el canon de arrendamiento fue incrementado en desconocimiento del incremento contractual pactado y a partir del 2009 sin ningún aumento y que este valor fue recibido a satisfacción mes a mes por la parte demandante ya sea a través su esposa la señora CORINA ISABEL BERNAL ESCORCIA o a través de los empleados JUAN MARIA GOMEZ CASTRO y MARITZA EDITH MORELO HERNANDEZ, reiterando hechos significativos de cercanía con el demandante derivado de las actividades de cuidados personal de la progenitora del señor del Valle.

NICOLAS SANTODOMINGO DE CARO, contador del demandado da cuenta de las operaciones de pago, emisión de cheques y reitera que no conoció comunicación alguna o requerimiento por concepto de incremento en el canon.

Si bien, el caso en sub judice versa sobre un contrato de arrendamiento, que como antes se indicó, resulta una relación de la que derivan obligaciones bilaterales de carácter sinalagmático para las partes; no es menos cierto, que el acuerdo de voluntades de las partes involucradas en el contrato pueden modificar cláusulas contractuales como aquí se avizora, toda vez que es prístino que ARMANDO DEL VALLE LOPEZ y GONZALO PINEDA CONSUEGRA acordaron no cobrar el incremento del 20% del canon de arriendo, lo que fue sustentado por la declaración del testigo JUAN MARIA GOMEZ CASTRO quien depuso relato coherente y consistente, informó que recibía los pagos y los recibos por valor constante de \$600.000 (\$500.000 arriendo y \$100.000 administración) además que señaló que nunca se le ordenó ni siquiera indagar por el pago de incremento alguno bajo la premisa que este no operaba en virtud del dinero invertido por el señor GONZALO PINEDA CONSUEGRA en la adecuación de local.

Aunado a lo anterior en el interrogatorio rendido por el ejecutante da a conocer la no aplicación del aumento del canon de arrendamiento derivado del ejercicio de una acción de

compra por parte del arrendatario, de lo cual se deriva la conformidad en la recepción del canon por valor de \$600.000.00 en el año 2009, y de la revisión de los recibos de anualidades anteriores se evidencia que el incremento anual realizado dista del pactado en el contrato equivalente al veinte por ciento del canon.

Partiendo del desarrollo del mandato establecido en el artículo 167 del CGP que estipula que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen y si bien la generalidad en un proceso ejecutivo es que la parte demandada demuestre las la veracidad de sus excepciones y que el demandado pruebe que no adeuda suma alguna al demandante.

En el caso bajo estudio el ejecutado a través de pruebas documentales y testimoniales demostró la no exigibilidad de la obligación del pago del incremento anual del canon, se satisfizo la obligación de demostrar que hubo acuerdo para no aplicar incremento anual. Tarea que fue llevada a cabo idóneamente por el demandado, pese que el ejecutante argumentó que existía contrato escrito con cláusula determinada sobre el incremento anual, contrastado con las conductas de las partes durante la vigencia del contrato, pagos, recibos expedidos, la ausencia de incrementos equivalente al 20% del valor del canon, la ausencia de requerimiento o constancia de existencia de saldos insolutos al recibir los cánones mensuales, no obra prueba de requerimiento ni verbal ni escrito por el no pago de los incrementos contractuales, a lo largo de los casi tres (3) años que cobra ejecutivamente, no aportó al plenario los recibos o documentos idóneos que dieran cuenta que antes de la anualidad de 2009 el demandado pagara de forma completa canon de arriendo con los respectivos incrementos anuales; aunado como ya se dijo tantas veces con anterioridad sus testigos manifestaron la existencia de un acuerdo de voluntades sobre el canon de arriendo tasado en \$600.000. sin incremento anual.

Es pertinente realizar precisiones frente al argumento sostenido por el demandado que expresó que que la obligación a cargo de este cesó al ser vendido el inmueble en el que se desarrollaba el contrato de arrendamiento.

Sobre el punto, debe indicarse que en la legislación colombiana es permitido el arrendamiento de cosa ajena pero aún más debe decirse que el contrato de compraventa celebrado entre ARMANDO DEL VALLE LOPEZ y GONZALO PINEDA CONSUEGRA en representación de FARMACELESTE el 29 de diciembre de 2007 y su promesa de compraventa antecedente de fecha 04 de noviembre 2007 señaló expresamente que el mismo no invalidaba la existencia ni desarrollo del contrato de arriendo pactado también entre las mismas partes como se gráfica a continuación:

SEXTA.- Que la entrega material del inmueble se hará a más tardar al noagésimo (90º) día hábil siguiente después de haberse registrado la escritura de sucesión de la finca madre del vendedor, dándole siempre prelación a ocupar en la división, la proporción que le corresponde, sobre el lindero oriental del inmueble o en su defecto, sobre el lindero occidental en razón del local que actualmente tiene arrendado el señor Gonzalo Pineda Consuegra, el cual hace parte del mismo inmueble.

ciudad de Barranquilla. 'NOVENA' : Los promitentes compran y manifiestan expresamente tener conocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento sobre un local comercial en el costado oriental del inmueble en el cual figura como arrendatario el señor GONZALO PINEDA CONSUEGRA, vigente en la fecha de esta promesa, contrato y que dicho contrato de arrendamiento es independiente a la venta que por este documento se hace. Que dicho contrato de arrendamiento seguirá vigente mientras el arrendatario siga pagándole al arrendador el canon de arrendamiento, el cual no se dará por terminado por el hecho de esta negociación sino por las causales contempladas en dicho contrato o en la Ley Vigente al respecto.-

El Banco Agrario certificó que los depósitos de arrendamientos No: 7401087 y 7410871 ambos por valor de \$600.000 no han sido pagado y se encuentran bajo el concepto de títulos de arrendamiento.

Así las cosas y teniendo en cuenta que los testigos y la parte demandada señalaron que aún después de la celebración del contrato de compraventa se siguieron cancelando cánones de arriendo (de los cuales existe prueba de su pago) debe el despacho atenerse a ello sin entrar a dilucidar (por no ser objeto del presente proceso) si las condiciones señaladas en dicha venta haya acaecido o se haya dado cumplimiento de las mismas a la fecha de esta sentencia.

De lo anterior, se tiene que no se encuentra esta agencia judicial habilitada para realizar precisiones sobre el tema circunscribiéndose exclusivamente a la viabilidad del pago o no del incremento del canon mensual que es lo que aboga el ejecutante y que como ya quedó demostrado no es procedente, en el caso de marras, al haber existido acuerdo de voluntades para su no pago.

La posición contractual del arrendatario al cancelar el pago del canon de arriendo sin incrementos, a pesar del pacto incluido en el contrato de arrendamiento celebrado y presentado para su recaudo, podría interpretarse como aquiescencia del arrendador sobre el monto de la renta.

La parte ejecutada satisfizo la carga de demostrar que el convenio de arrendamiento fue objeto de modificación para mantener un incremento del canon durante la vigencia del mismo diverso al contractual pactado, sustentado en soporte documental de los pagos realizados sin el reflejo del incremento del veinte por ciento anual durante la vigencia del contrato, con la aquiescencia del arrendador.

Como aspecto adicional, se evidencia que el mandamiento de pago librado en fecha 23 de noviembre de 2011 no se incluyó los cánones de arriendo que se siguieran causando en el transcurso del proceso ni la cláusula penal (sin ser debatido por el demandante) y por lo cual no nos referiremos a ellos.

En virtud de lo discernido no se estudiará las excepciones de "enriquecimiento sin justa causa, dolo, fraude procesal, mala fe, falta de legitimidad en la causa para demandar y prescripción" al haber prosperado el cobro de lo debido que mata el cobro jurídico emprendido por el ejecutante, ya que, por sustracción de materia, ese proceder devendría inane.

Bajo esa perspectiva, emerge diáfana la inviabilidad de las pretensiones de la parte demandante, en la medida en que, prospera la excepción del cobro de lo debido con base a los

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
RADICACIÓN: 08001315301020110030800
DEMANDANTE: ARMANDO DEL VALLE LOPEZ.
DEMANDADO: GONZALO PINEDA CONSUEGRA.

documentos y declaraciones obrantes en el plenario fueron puntual y armónicamente observadas y apreciadas, según la sana crítica, como así lo imponen las reglas probatorias, amén que la exposición de los motivos decisorios al efecto manifestados se funda en tópicos que regulan el preciso tema abordado en el litigio planteado.

Finalmente, en lo que tiene que ver con las costas, se condenará en costas y perjuicios en esta instancia al demandante, toda vez que no prosperaron sus pretensiones.

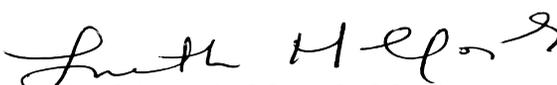
En mérito de lo expuesto EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

1. Declarar probada las excepciones de mérito COBRO DE LO NO DEBIDO e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN presentada por la parte demandada, por las razones anteriormente señaladas.
2. No estudiar las excepciones de *“enriquecimiento sin justa causa, dolo, fraude procesal, mala fe, falta de legitimidad en la causa para demandar y prescripción”* por sustracción de materia.
3. Desestimar las pretensiones de la parte demandante, por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.
4. Declarar terminado el proceso. Archívese.
5. Condenar en costas y perjuicios a la parte demandante a favor de la parte demandada.
6. Fijar como valor de las agencias en derecho la suma de \$ 4.028.700,00, lo anterior de conformidad al Acuerdo 1887 de 2003, 2222 de 2003 y 9943 de 2013 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.
7. Decrétese el levantamiento de las medidas cautelares decretadas, si las hubiere.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ


LINETH MARGARITA CORZO COBA