



Barranquilla, Julio 28 de 2021

Doctora
GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO
Magistrada Sustanciadora

SALA – CIVIL-FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL
DE BARRANQUILLA

E. S. D.

Asunto. **SUSTENTACION RECURSO APELACION SENTENCIA**

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular
Demandante. ARMANDO DEL VALLE LOPEZ
Demandado: GONZALO PINEDA CONSUEGRA
Radicación: 08001315301020110030800

ARMANDO DEL VALLE LOPEZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 7.410.871 de Barranquilla, abogado titulado y en ejercicio con T.P. 10.285 del C. S. de la J., actuando en mi propio nombre como demandante en el asunto arriba referenciado, con el debido respeto me dirijo a los H.H. Magistrados de la Sala de Decisión Civil Familia del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, **SUSTENTAR** en tiempo oportuno el **RECURSO DE APELACION** interpuesto contra la sentencia de fecha 22 de Abril 2021, dictada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, sustentación que hago conforme lo establecido en el artículo 327-5 del C. G. del P., como a continuación expongo:

1°.- Primeramente, solicito a la sala de decisión Civil-Familia del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial, pronunciarse sobre las peticiones hechas ante el Juzgador de primera instancia, mediante escrito, una vez notificada la demanda, en el sentido de resolver las peticiones de nulidad.

En cuanto a la anulación solicitada con fundamento en lo establecido por el artículo 121 del C. G. del P., me permito corregir la norma señalada, debiéndose entender que corresponde al artículo 121 del C. G. del P. y no del extinto C. de P.C.

Sobre el mismo tema, debo manifestar, que corresponde al Juez, en este caso al juez a-quo, impulsar el proceso conforme lo previsto en artículo 8° del C. G. del P. proceso y por ello, deben estar atentos y guardar el debido proceso; por lo tanto, sin necesidad de petición previa, deben dar aplicación al párrafo 2 del citado artículo 121 del C.G. del P., es decir expresar que habiendo perdido competencia para seguir conociendo del proceso, manifestar estar impedidos para dictar sentencia y disponer que siga conociendo el juez que le corresponde en el orden numérico e informarlo al C. S. de la J. a fin que se cumpla el debido proceso y desestimar cualquier actitud personal contra el funcionario, porque



en mi caso, no tengo nada que cuestionar personalmente contra señora jueza de primera instancia.

En cuanto a la segunda petición de declaratoria de nulidad, H.H. Magistrados es muy evidente y objetiva el acaecimiento de la causal establecida en el numeral 7 del artículo 133 del C. G. del P. y pido un especial pronunciamiento Por violar el debido proceso.

En cuanto a los **REPAROS** hechos contra la sentencia de primera instancia, insisto en este escrito, sustentando el recurso de apelación, así:

I.- HABER INCURRIDO EL JUZGADOR DE PRIMERA INSTANCIA EN ERRONEA APRECIACION DE LAS PRUEBAS DEL PROCESO.

Efectivamente, la señora Jueza de primera instancia, en los considerandos e la sentencia, luego afirmar que, es de claridad meridiana la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado del proceso ejecutivo y que existe una obligación personal para obtener a través de la demanda la existencia de una obligación por el no pago oportuno de cánones de arrendamiento a mi favor y procede a examinar las excepciones de fondo propuestas, como fueron, desconocimiento del pago por parte del demandado, enriquecimiento ilícito, dolo, mala fe, ilegitimidad en la causa para demandar, prescripción, cobro de lo no debido, inexistencia de la obligación y compensación. }

En primer lugar H.H. magistrados, considero que para el caso del arrendamiento de un inmueble, basta probar la sola calidad de arrendador, no debiéndose exigir la calidad de propietario. Si el arrendatario, desde el principio me aceptó tal calidad en el contrato de arrendamiento, no es válido ahora desconocer tal calidad.

Tampoco es válido H.H. Magistrados, aceptar la argumentación del deudor-excepcionante en el sentido, que por un supuesto e inexistente acuerdo de verbal con el arrendador y mi madre (fallecida en mayo 2.008), se haya pactado el no cobro de incrementos en virtud a las adecuaciones realizadas en el local comercial.

En primer lugar H.H. Magistrados, mi señora madre, aunque siendo copropietaria, no tenía objeto alguno hacer pacto conmigo, sobre no pago de los incrementos, por cualquier razón o motivo y que tal pacto o acuerdo verbal mencionado, nunca se hizo y no tiene incidencia alguna ante el contrato de arrendamiento celebrado por escrito y con autenticación de las firmas de los contratantes, por lo cual es una plena prueba.

II.-NO HABERSE EFECTUADO UNA VALORACION INTEGRAL DE LAS PRUEBAS.

No obstante estar contemplado como de prueba, el testimonio de terceros, conforme al artículo 175 del C. de P.C. -vigente para la época de las pruebas, (hoy 165 del C.G. del P.), en la sentencia objeto del presente recurso no se



observó lo establecido en el artículo 176 del C. G. del P., es decir, hacer una valoración en conjunto con otras pruebas (entre ellas con la principal prueba, que es la documental contentiva del contrato de arrendamiento como plena prueba para acreditar la existencia y cláusulas del contrato de arrendamiento), ni el juez de primera instancia, una vez recibido cada uno de los testimonios, expuso razonadamente el mérito que le asignó a cada prueba, como tampoco expresó la calificación dada a la conducta procesal de las partes, toda vez, que el señor JUAN GOMEZ y MARITZA MORELOS trataron muchos años en la casa de copropietaria del inmueble, ANA ISABEL LOPEZ DE DEL VALLE, mi madre.

El testigo NICOLAS ALFONSO SANTODOMINGO DE CARO, de manera clara y expresa dijo bajo juramento que compareció en calidad de contador contratado por el señor GONZALO PINEDA, pero al final manifiesta que no entiende la demanda, solo se limita a decir que yo vendí el terreno donde funciona la farmacia, sin acreditarlo o manifestar porque lo dice, pero no desvirtúa que el señor PINEDA CONSUEGRA haya pagado o efectuado el pago, por los incrementos por los que se le demandó en este proceso, pero a una pregunta de la apoderada del demandado, contestó bajo juramento, sobre el incremento del canon de arrendamiento, que no se hizo el incremento del mismo hasta cuando instauré la demanda.

H.H. Magistrados de la Sala de Decisión=

Considero, salvo mejor opinión, que, tratándose de arrendamiento de local comercial, no de vivienda, el arrendador no está obligado a hacer por escrito solicitud al arrendatario para el pago del incremento del canon de arrendamiento, cuando existe de antemano convenio escrito de incrementar anualmente el canon de arrendamiento.

De otra parte, debe tenerse en cuenta, que el contrato de arrendamiento fue suscrito por GONZALO PINEDA CONSUEGRA, persona natural, y no FARMACELESTE, persona jurídica.

Consta en el contrato de arrendamiento, lo transcrito, como copiado y pegado en la sentencia el pacto, convenio contractual del pago del incremento anua, en un veinte por ciento (20%).

A Folio 239, el testigo SANTODOMINGO, como contador del demandado PINEDA CONSUEGRA, manifestó bajo juramento, a una pregunta de mi apoderada, sobre el pago de los incrementos anuales de los cánones de arrendamiento: “no tengo conocimiento, no he visto ningún documento que condone o exima este incremento, como tampoco que exija el incremento”, como si existiese obligación de exigir el pago del incremento, encontrándose pactado en el contrato celebrado por escrito, cláusula contractual, que prevalece sobre cualquier argumento o manifestación contraria, por lo que es válido el aforismo roma de “pacta sunt servanda” o entonces para que se hacen y firman los contratos sino para hacer valer los derechos y obligaciones que contraen



libre y voluntariamente las partes.

Los recibos de pago de arrendamiento aportados por el demandado, no podían ser tachados de falsos por no existir falsedad alguna en ellos, hacen referencia a una fecha, a una cantidad de dinero y beneficiario, ciertos, pero otra cosa es que no se ajusta la cantidad de dinero pagado o entregada, con la suma de dinero correspondiente más el incremento del canon, conforme lo pactado. y hecha la operación aritmética correspondiente, queda demostrado, por el contrario, que la suma expresada en cada recibo no comprende ni incluye el valor del incremento anual del canon de arrendamiento, estableciéndose, H.H. Magistrados que el deudor-excepcionante no prueba ninguna de las excepciones de mérito propuesta, toda vez que habiéndose establecido el contrato de arrendamiento por escrito, toda modificación, adición o reforma, debe ser por escrito, debiéndose cumplir el aforismo, que los convenios se deshacen como se hacen, es decir, si celebró un contrato por escrito, deben modificarse, sustituirse o deshacerse por escrito no por supuestos acuerdos verbales en que aparezcan terceras personas fallecidas

Por los anterior, H.H. Magistrados, los testimonios rendidos por JUAN GOMEZ Y MARITZA MORELOS, no pueden tener la virtud de demostrar o probar supuestos acuerdos verbales entre las partes, ni entre o con terceras personas fallecidas, no partícipes de la relación contractual inicial, máxime que no concuerdan con lo dicho por el contador del demandado, señor SANTODOMINGO, por lo cual no puede predicarse probadas las excepciones ni demostrado la existencia de un acuerdo que exima de pago al demandado de pagar los incrementos de los cánones de arrendamiento convenidos.

El artículo 1.649 del C.C., establece que el pago debe ser completo, incluyendo los intereses. Pero en el presente caso, el pago del canon de arrendamiento pactado, es completo cuando se incluye el valor de los incrementos pactados libre y voluntariamente, por el contrato ley para las partes y presta mérito ejecutivo, que no ha sido modificado respecto a dicho tema del incremento, ni ha existido novación ni sustitución e la obligación contraída inicialmente.

El simple recibo de una cantidad de dinero determinada, hecha por el acreedor, no exime de modo alguno al deudor del pago e la suma causada y no pagada, es decir con los aumentos o incrementos pactados, luego el recibo de dinero es un derecho del arrendador y no una aceptación de manera alguna por parte del acreedor.

El Juzgador de primera instancia, incurre en errónea apreciación de la prueba documental, contrato de arrendamiento, y recibo de pagos de cánones de arrendamiento al estimar o considerar que por haber ejercido el derecho a recibir la suma de dinero que el arrendatario entregaba, hubo aceptación de parte del suscrito, puesto que el arrendatario obró de mala fe al no dar cumplimiento a lo pactado en el contrato escrito de arrendamiento, ya que no se convino, por no ser necesario, requerimiento previo y por escrito de mi parte para que pagara



los incrementos anuales de los cánones de arrendamiento convenidos libre y voluntariamente.

Con el testimonio de Corina Bernal Escorcía, no se prueba excepción alguna, pero sí debemos aceptar que Juan Gómez, recibió en algunas ocasiones cánones de arrendamiento y firmó documentos relacionados con el arrendamiento del local arrendado, pero sin mi autorización como arrendador.

Se repite, H.H. Magistrados, que no hubo ni ha podido existir acuerdo verbal alguno entre el arrendatario y la entonces copropietaria de parte del inmueble, por cuanto ésta última persona me designó par que contractualmente fuese el arrendador por ser ella de edad avanzada y ella no es parte del contrato de arrendamiento , luego no es válido, como prueba, sobre todo después de fallecida, que pudiese haber hecho acuerdo verbal alguno y desconocerme como arrendador o que al menos me lo hubiese informado, pues lo correcto es que se hubiese celebrado un nuevo contrato o modificar el existente o el arrendatario PINEDA CONSUEGRA me lo hubiese manifestado o solicitado

La prueba documental aportada por el suscrito y no tachada de falsa por el demandado deudor, H.H. Magistrados, prevalece sobre un testimonio inverosímil, cuando se menciona a una difunta que no puede comparecer a los estrados judiciales para desmentir o confirmar lo dicho por dos testigos que afirman que el contrato lo hicieron entre tres personas a saber: Arrendador, el suscrito la anuencia del demandante para la recepción de los dineros correspondientes al canon e arrendamiento y servicios públicos si no se le exigía suscribir recibo alguno?, Gonzalo Pineda Arrendatario e Isabel de del Valle, sin explicar su participación contractual, y si lo examinamos físicamente, se tiene, que Isabel de Del Valle no aparece en parte alguna del contrato, ni se le menciona y muchos menos aparece su firma.

¿Como darle credibilidad al testigo que dice que le consta mucho, pero no sabe, cuál fue el valor del canon inicial pactado y que el contrato de arrendamiento se hizo entre tres personas?

Cómo es que sabe de la existencia del contrato de arrendamiento de un local comercial y no sabe si se pactó aumento o incremento anual del canon e arrendamiento con el arrendatario; cómo sabe el testigo si yo, como arrendador, recibí satisfactoriamente los cánones de arrendamiento.

Porque la señora jueza de primera instancia, asume o afirma, que con el testimonio de JUAN GOMEZ por ende se acoge como cierto la anuencia del demandante para la recepción de los dineros correspondientes al canon de arrendamiento y servicios públicos si no se le exigía suscribir recibo alguno.

Rechazo y disiento H.H. magistrados las afirmaciones y consideraciones contenidas en la sentencia, que no obstante ser el contrato de arrendamiento un título ejecutivo, pueda ser invalidados por testimonios que señalan acuerdo verbal para no incrementar anualmente los cánones de arrendamiento, por cuanto e una parte la prueba testimonial no puede destruir lo pactado en la



prueba documental de un contrato de arrendamiento, plena prueba y por cuanto con las pruebas recaudadas el demandado no ha probado ninguna de las excepciones que se dice en la sentencia están probadas, en especial la de negación de la exigibilidad de la obligación demandada, pues no puede estar probado ningún acuerdo verbal que exima del pago al arrendatario del incremento de los cánones de arrendamiento, por lo disiento que el demandado haya satisfecho con la obligación de demostrar tal obligación. Como arrendador y demandante no estoy obligado a presentar documentos e pago de incrementos de años anterior, ni es objeto del proceso, yo extendiendo recibos de pago cuando recibo dineros o valores, corresponde al deudor, si se le pretende cobrar dos (2) veces, mostrarlos y defenderse, pero en este caso, se pretende recaudar el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados, de lo adeudado, pero el demandado niego que haya probado la excepción para evadir el pago de lo causado y debido y esto conlleva a negar existencia de enriquecimiento ilícito o cualquier excepción, pues el demandado no dijo ni siquiera como demostrarlas, solamente hizo una sarta de excepciones a ver cuál le podría prosperar.

Se aclara, que la promesa de compra venta del predio donde estaba ubicado el local comercial, dejo a salvo que el contrato de arrendamiento seguiría vigente, por lo cual dicho negocio jurídico no afectaba la vigencia y carácter de título ejecutivo del contrato de arrendamiento.

Los testimonios no son concordantes uno con otros acerca de la excepción que se declara probada.

La testigo MARITZA MORELOS HERNANDEZ, esposa del testigo JUAN GOMEZ, expresa algo contrario a la realidad documental y probatoria, por cuanto la señora ISABEL de Del Valle (r. i. p), nunca fue arrendadora del señor GONZALO PINEDA. Expresa que el demandado le entregaba los cheques o dineros a distintas personas, pero no menciona que yo hubiese autorizado a determinada persona para recibir dineros o suscribir documentos. El Testimonio de oídas o por referencia de persona difunta, máxime para pretender pago de obligaciones contractuales, no son válidos, no pueden ser aceptados por el administrador de justicia, de manera independiente y aislada, pueden valorarse de manera integral junto con otros medios que permitan llegar a la certeza legal de lo que con dicho testimonio se pretende, pues de aceptarlos, impiden el derecho a la réplica, a la contradicción y a la defensa de la persona que pueda verse afectada con tal testimonio o contrario en la litis.

Existe una errónea valoración de las pruebas recaudadas en el presente proceso H.H. Magistrados y no se hizo una valoración integral o en conjunto, por cuanto el juzgado de primera instancia, por cuanto no se dijo nada en concreto sobre la conducta observa por las partes, no se dijo nada respecto a la tacha presentada por mi apoderada judicial, que no merecen plena credibilidad, ni son pruebas idóneas o adecuadas para demostrar supuestos pactos o convenios amañados para favorecer al deudor demandado, carecen de apoyo que den certeza y credibilidad para demostrar situaciones contrarios a lo pactado en contrato escrito con carácter de plena prueba, documento que no fue tachado de falso. Contrato que genera derechos y obligaciones para ambas partes y no pueden ser



tenidos como prueba con valor para destruir lo que está escrito.

PETICION FINAL

Por lo aquí brevemente expuesto ante circunstancias imprevisibles por falta de fluido eléctrico en mi estudio de trabajo, y careciendo de tiempo adicional para extenderme en un análisis más detallados y profundo sobre la sentencia apelada, con el debido respeto PIDO a la los señores Magistrados de la Sala de Decisión Civil- Familia del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla. Primero. Revocar en su totalidad la sentencia de primera instancia.- Segundo. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado. Tercero. Ordenar seguir adelante la ejecución conforme lo ordenado en el auto de mandamiento ejecutivo. Cuarto. Condenar en costas a la parte demandada. Quinto. Cumplida la sentencia que se archive el expediente.

III.- INCUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 279 DEL C.G. DEL P. POR HACER TRANSCRIPCIONES DE ACTAS.

La evidencia de lo efectuado por el juzgado de primera instancia en l sentencia, se evidencia con la sola lectura e la misma y a ella me remito H.H. Magistrados para su probanza.

Por cuanto no conozco dirección de correo electrónico de la parte demandada, omito enviarle simultáneamente copia del presente escrito de sustentación del recurso de apelación.

Muchas Gracias.

Atentamente,

ARMANDO DEL VALLE LOPEZ
T.P. 10.285 DEL C. S. DE LA J.
C.C. 7.410.871 DE BARRANQUILLA
advlabogado@hotmail.com