



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13052408900120190003801

Rad. Interno: 2020-00066

Sentencia No. 011

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO	13-052-40-89-001-2019-00038-01
RADICADO INTERNO	2020-00066-01
DEMANDANTE	COOPERATIVA PARA LA RECREACIÓN, LA CULTURA Y EL BIENESTAR SOCIAL DE ARJONA – COOPRECAR
DEMANDADO	COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA, BOLÍVAR.
PROCESO	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – APELACION DE SENTENCIA

INFORME SECRETARIAL: Doy cuenta al Señor Juez con el proceso de la referencia, informándole que se encuentra pendiente decidir sobre la apelación interpuesta por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia de fecha 26 de octubre del 2020, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona – Bolívar, el cual fue remitido en debida forma por Justicia Web XXI Tyba el pasado 11 de noviembre del de 2020.

Sírvase proveer

Turbaco, 11 de enero de 2024.

DILSON MIGUEL CASTELLON CAICEDO

Secretario

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO RADICADO INTERNO	13-052-40-89-001-2019-00038-01- 2020-00066
DEMANDANTE	COOPERATIVA PARA LA RECREACIÓN, LA CULTURA Y EL BIENESTAR SOCIAL DE ARJONA – COOPRECAR
DEMANDADO	COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA, BOLÍVAR.
PROCESO	RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – APELACION DE SENTENCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO. TURBACO- BOLIVAR, TREINTAYUNO (31) DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

Visto el informe secretarial que antecede procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia proferida contra el 26 de octubre del de 2020 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona, Bolívar, dentro del proceso de restitución de inmueble instaurado por la **COOPERATIVA PARA LA RECREACIÓN, LA CULTURA Y EL BIENESTAR SOCIAL DE ARJONA – COOPRECAR** en contra del **COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA, BOLÍVAR.**

1. ANTECEDENTES

En síntesis, la demanda se sustenta en los supuestos facticos narrados por el demandante, que indican que la COOPERATIVA PARA LA RECREACION LA CULTURA Y EL BIENESTAR SOCIAL DE ARJONA – COOPRECAR, identificada con el Nit. 800.240.239-4 en calidad de poseedora, del local comercial ubicado en la calle Córdoba, sector Las Delicias No. 53-110 del municipio de Arjona – Bolívar (...) como arrendador cerebro, de forma verbal desde el 7 de julio del año 2017, contrato de arrendamiento con el representante legal del COMITÉ CIVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA – BOLÍVAR, identificada con el NIT. 806.006.22-1 para el funcionamiento de la estación radial "Arjona Stereo" y la instalación de sus equipos como transmisor y sus antenas.

El arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENOS DIEZ PESOS (\$717.510.00) moneda legal, pagaderos los primeros días de cada mes, además de los reajustes del canon que se debían hacer anual, según lo establecido por el IPC de cada año.

Que el demandado ha venido incumpliendo la obligación de pagar en su totalidad el contrato e incurriendo de igual forma en mora en el pago correspondiente desde la celebración del mismo hasta la fecha, adeudando un total de TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTE OCHO MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.628.410.00), más los cánones que se sigan causando con posterioridad a la demanda.

Que el demandante mediante servicio postal autorizado hizo llegar al COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA – BOLÍVAR, a su representante legal el señor WILLIAN SIMANCAS TORRES y a la señora SISY LÓPEZ COGOLLO en fecha 08 de febrero de 2018, oficio de desahucio al arrendatario, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 520 del código de comercio.

Que, pese al requerimiento anterior, el demandado no ha acatado la solicitud de retiro del bien inmueble.

En tal sentido, solicitó el demandante-arrendador que se declare **i)** terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 07 de julio de 2018 por el incumplimiento de los cánones de arrendamiento pactados y por el desacato a la solicitud de desahucio; **ii)** se condene a la restitución del inmueble-local comercial; **iii)** se aplique lo establecido en el artículo 384 de la

ley 1564 de 2012, hasta que no haya consignado los cánones correspondientes de enero de 2018, hasta la presentación de la demanda por un valor total de \$3.628.410; **iv)** se condene a la parte de mandada al pago de los cánones y a los intereses moratorios sobrevinientes en el curso del proceso hasta que se satisfagan las pretensiones.

1.1. La defensa

La demandada COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA, BOLÍVAR, a través de su apoderado judicial, contestó la demanda y presentó como medios exceptivos las que denominó **i)** Excepción pago de los cánones de arrendamiento; **ii)** excepción de falta de causal de incumplimiento del contrato. Los hechos sobre los cuales fundamento la primera excepción, están representados de que la demandada COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA, BOLÍVAR entre la demandante COOPRECAR en calidad de arrendador a través del administrador suscribieron un contrato de arrendamiento de local comercial cuya fecha de inicio fue 01 de agosto de 2009, el cual tenía como destinación la prestación del servicio de transmisión de una emisora comunitaria. En el contrato se manifestó para la fecha de suscripción como valor de la renta mensual la suma de \$ 200.000.00, la cual se incrementaría de acuerdo a lo fijado o pactado por el gobierno nacional, que, de conformidad al incremento del índice de precios al consumidor, el canon

AÑO.....	2009.....	\$.....	200.000
AÑO.....	2010.....	\$.....	206.340
AÑO.....	2011.....	\$.....	214.036
AÑO.....	2012.....	\$.....	219.258
AÑO.....	2013.....	\$.....	223.511
AÑO.....	2014.....	\$.....	231.691
AÑO.....	2015.....	\$.....	247.376
AÑO.....	2016.....	\$.....	266.151
AÑO.....	2017.....	\$.....	279.192
AÑO.....	2018.....	\$.....	288.070

de arrendamiento se incrementaría cada anualidad como se observa en la imagen 1: Concluye en su primera excepción que, a la luz de lo señalado en el contrato de local comercial, ha cumplido con las obligaciones de pagar el arriendo, de conformidad con el incremento del IPC, que es más pagando un porcentaje superior al señalado en el contrato.

Entre tanto, la excepción de falta de causal de incumplimiento del contrato, manifestó que se echa de menos la configuración de causal alguna de conformidad con el artículo 218 del código de comercio por cuanto no se demuestra con las pruebas aportadas el incumplimiento contractual por lo que no tiene asidero presentar causales distintas a la descritas en la ley.

Concluye en su última excepción, que el hecho de indicar que se celebró contrato verbal de local comercial, no constituye incumplimiento del contrato del contrato inicialmente celebrado toda vez que la ocupación del local fue convenido y aceptado por las partes. Así mismo en gracia de discusión si lo que la demandante busca es un incremento en el canon de arrendamiento, este no es el medio procesal para resolver las diferencias, ya que para ello existe el proceso verbal relacionado con las diferencias en la renovación del contrato artículo 519 del Código de Comercio.

1.2.1 Traslado de las excepciones.

El demandante a través de su apoderado judicial manifestó al descorrer las excepciones propuesta por el demandado, en síntesis, alegó sobre la excepción de pago de cánones de arrendamiento se ha soportado en un contrato inexistente, ya que se ha probado que el contrato de arrendamiento sobre la cual se incrementó el canon y que sirve de base a la demandada para aducir que estaba pagando los cánones de arrendamiento es absolutamente nulo, por consiguiente a partir de la sentencia emitida por esta judicatura en fecha 07 de julio del 2017, se ha venido estableciendo una nueva relación contractual, la cual data como se ha establecido en el libelo de la demanda a partir de la emisión de la sentencia y no como el demandado a pretendido establecer.

Que, por consiguiente, su representada desde el 31 de enero de 2018 ha venido pasando facturas a la parte demandada donde consta el cobro de arrendamiento de local comercial y antena repetidora por un total de Setecientos Diecisiete Mil Quinientos Setenta Pesos (\$717.570); que esas facturas fueron recibidas por la señora SISY LÓPEZ, las mismas fue aceptada tácitamente por el demandado toda vez que no se presentó reclamo o devolución de las mismas a los 3 días hábiles siguientes a su recepción, descrito por la norma.

Que, en acta No.5 de reunión ordinaria del consejo de administración de la COOPERATIVA PARA LA RECREACIÓN LA CULTURA Y EL BIENESTAR SOCIAL DE ARJONA COOPRECAR, de fecha 14 de abril de 2018 donde se deja constancia que los directivos de la emisora Arjona stereo, es decir los señores WILLIAN SIMANCAS TORRES, LIBARDO SIMANCAS TORRES, la gerente SISSI LÓPEZ y el abogado JULIO GUSTAVO TORRES MURILLO hicieron presencia.

Continúa diciendo que en dicha reunión se debatió el tema del canon de arrendamiento del local comercial y del espacio que ocupa la antena de repetidora ya que los directivos del COMITÉ CIVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA BOLIVAR, buscaban aminorar el costo a pagar por el canon de arrendamiento.

Que, tal como se consignó en el acta No. 5 de dicha reunión se precisó por parte del demandante que el valor apagar seguiría siendo el mismo es decir Setecientos Diecisiete Mil Quinientos Setenta Pesos (\$717.570)

Por último, solicitó, que se recibiera la prueba testimonial del señor JULIO TORRES PEREIRA, quien declararía sobre la relación contractual que existe entre COOPRECAR y EL COMITÉ CIVICO DE LA CALLE GIRARDOT DE ARJONA, demás hechos y pretensiones de la demanda que le consten.

1.3.2. La solución del litigio

1.4.3. Sentencia de primera instancia.

El A-quo al resolver la instancia decidió declarar judicialmente la improsperidad de las excepciones de mérito presentadas por el demandado a través de apoderado judicial Dr. JULIO GUSTAVO TORRES MURILLO, consistente en el pago de los cánones de arrendamiento y falta de causal de incumplimiento del contrato con base en el contrato fechado 01 de agosto del 2009; Así como declarar terminado el contrato de arrendamiento verbal del local comercial celebrado el 16 de julio de 2006 entre COOPRECAR, como arrendador representada legalmente por la Dra. ONEDIS ANGULO OCHOA o quien haga sus veces al momento de la entrega, y el COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT ARJONA – BOLÍVAR, como arrendatario representada legalmente por WILLIAM SIMANCAS TORRES, o quien haga sus veces al momento de la notificación, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactado y la no aplicación con cumplimiento al desahucio requerido mediante comunicación del 08 de febrero del 2018; condenó a la parte demandada a través de su representante legal al pago de los saldos en mora del periodo comprendido de enero de 2018 hasta febrero de 2019, de igual los cánones de arrendamiento que van del mes de marzo de 2019 hasta la fecha de ejecutoria de la sentencia que se produzca el pago de las sumas de dinero que constituya intereses sean reclamados por parte del accionante o reclamante las costas judiciales y constitucionales de la agencias en derecho las que se liquidaran por secretaria.

Para llegar a la mencionada determinación, el Juzgado de conocimiento consideró que al hacer un análisis y valoraciones de cada una de las pruebas señaló que el contrato realidad que surgió entre las partes fue el efectuado como un convenio en la fecha 16 de julio de 2006, contrato de arrendamiento verbal celebrado indefinido entre el señor WILLIAM SIMANCAS TORRES con el señor JOSÉ DE LA CRUZ GARCÍA MILANO, gerente para ese entonces de COOPRECAR, teniendo como canon de arriendo la suma de doscientos mil pesos m/cte. (\$200.000,00), cuyos incrementos fueron realizados anualmente, hasta cuando hubo unos acercamientos, determinó el a- quo que del análisis de la relación probatoria se estableció en la suma de seiscientos tres mil pesos m/cte (\$603.000,00) como valor del canon.

1.5.4. DEL RECURSO DE APELACIÓN.



La parte demandada, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso recurso de apelación, arguyendo que:

"...Así las cosas, tenemos que el demandante al momento de presentar su demanda y con la finalidad de acreditar el contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal entre demandante y demandado aportó sendas declaraciones extra procesos rendidas ante el señor Notario único del Círculo de Arjona Bolívar, como militan a folios 11, 12 y 13 de expediente, rendidas por los señores VICTOR PARDO RAMOS. NELSON RINCON HERRERA y ONEDIS ANGULO OCHOA, sin que con la presentación de la demanda se acreditaran pruebas en razón a la necesidad que tiene el demandante de utilizar el inmueble para su uso propio, tales como contrato de obras, permiso de construcción por parte de la secretaría de planeación Municipal de Arjona Bolívar, planos de construcción, maquetas etc."

(...)

"...El proceso es abierto a pruebas por lo que el señor juez promiscuo Municipal de Arjona, decreta como pruebas interrogatorio de la representante legal de la demandante señora ONEDIS ANGULO OCHOA, interrogatorio que se rindió el día 10 de octubre de 2019,(visible a folio 116) , quien reconoció que el local donde funciona la emisora Arjona Stereo fue alquilado en su momento por José García, luego se entrevistó con Osvaldo quien era de la emisora quien le dijo que ellos pagaban 100.000 por arriendo y 100.000 de luz, y ella dijo que había que poner orden y que ese arriendo estaba muy barato, pero que iban a respetarlo y firmar un nuevo contrato, quien también a demás aceptó que si existe contrato de arrendamiento por escrito con anterioridad. Cuando el despacho le pone de presente a la interrogada el contrato de arrendamiento escrito que se aportó con la contestación de la demanda, esta manifestó que ese contrato realmente lo firmó ella, eso fue en el año 2009. De igual forma, huelga precisar que en el presente asunto no se encuentra acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento de manera verbal con fecha de inicio 7 de julio de 2017 de 2017, las documentales que milita en la foliatura nada señalan respecto a dicho contrato y los testigos de la demandante que realizaron sus declaraciones fueron enfáticos en señalar que no tuvieron conocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial."

"...En consecuencia, al no encontrarse acreditada la existencia de un contrato verbal de arrendamiento de local comercial, no es posible emitir condena alguna contra EL COMITÉ CIVICO DE LA CALLE GIRADOT DE ARJONA BOLIVAR, pues se reitera, no está probado la celebración del contrato verbal que aduce la demandante. De igual forma, se debe señalar que tampoco hay lugar a emitir condena alguna en contra EL COMITÉ CIVICO DE LA CALLE GIRADOR DE ARJONA BOLIVAR., por cuanto no está acreditado los elementos de mora el pago del canon de arrendamiento, dado que ni siquiera se demostró la existencia del contrato verbal."

"...Que el juez de primera instancia erró al momento de proferir el fallo, toda vez que su sentencia no está en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda y en las demás"



oportunidades del CGP (Art 281), pues tuvo en cuenta un contrato de arrendamiento de fecha 16 de julio de 2006, sin haberse planteado en la demanda y debatido en el proceso lo atinente al reconocimiento y pago de cánones de arrendamiento estipulados en esa fecha. Se advierte que las pretensiones de la demanda se centraron en la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 07 de julio de 2017, y por el desacato a la solicitud de desahucio, en razón a la necesidad que tiene la demandante de utilizar el inmueble para su uso propio; y bajo dicho derrotero fue enfilada la actividad probatoria, sin que se debatiera en juicio el cumplimiento de los requisitos mínimos para obtener la terminación de un contrato de arrendamiento de fecha julio 16 de 2006. Que la decisión del a-quo no es congruente con lo solicitado en la demanda, y además en el transcurso del proceso no se realizó un estudio de los requisitos mínimos para la procedencia de ese contrato, ni ha sido ésta una manifestación del demandante.

Desconoció el señor Juez Promiscuo Municipal de Arjona el contrato de arrendamiento celebrado por las partes de manera escrita el día 01 de Agosto de 2009, desconociendo también el tiempo que lleva la arrendataria en la misma actividad y que en razón a ello dicho contrato debe ser renovado, pero también es cierto que resulta inadmisibles ordenar a la demandada a la entrega del inmueble cuando quiera que la contingencia de la que se deriva dicha sentencia no fue discutida al interior del proceso, se itera, el proceso se circunscribió en el contrato de arrendamiento celebrado el día 07 de julio de 2017”.

“...en el caso de marras está en discusión si el contrato que tiene validez es el celebrado el día 1 de Agosto de 2009, o el celebrado el día 7 de julio de 2017, y verificar si el desahucio emitido por el arrendador cumplió con los requisitos legales, y en el primero en mención tenemos que el desahucio debió ser recibido por la demandada el día 01 de febrero de 2018, en cuanto al segundo contrato en su orden, el desahucio debió ser recibido por la demandada el día 7 de enero de 2018, y en el caso en comento el demandante no cumplió con el procedimiento legal con el fin que el desahucio produzca los efectos pretendidos por éste, toda vez que como el mismo demandante lo reitera en la presentación de su demanda el desahucio fue recibido el día 8 de febrero de 2018.”

2. PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico se centra en determinar la existencia de un contrato de arriendo entre las partes.

En caso afirmativo determinar si el demandado COMITÉ CÍVICO DE LA CALLE GIRARDOT ARJONA – BOLÍVAR se encuentra constituido en mora por el no pago a los cánones de arrendamiento de los periodos comprendido de enero de 2018 hasta febrero del 2019 y si se le realizó desahucio conforme la ley comercial.

3. CONSIDERACIONES.

3.1. Planteamiento al primer problema jurídico, sobre la existencia del contrato de arrendamiento.



Conforme el artículo 1973 del C.C. el contrato de arriendo es un contrato bilateral en que basta para su existencia ponerse de acuerdo básicamente en dos aspectos la cosa arrendar y el precio a pagar por esta, estos dos elementos constituyen la esencia de dicho contrato, el cual basta consenso sin exigir formalidad alguna.

ARTÍCULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, (...) y la otra a pagar por este goce, (...) un precio determinado.

Para el juez de primera instancia al momento de proferir sentencia considero que "efectuado como un convenio en la fecha 16 de julio de 2006, contrato de arrendamiento verbal celebrado indefinido entre el señor WILLIAM SIMANCAS TORRES con el señor JOSÉ DE LA CRUZ GARCÍA MILANO, gerente para ese entonces de COOPRECAR, teniendo como canon de arriendo la suma de doscientos mil pesos m/cte. (\$200.000,00), cuyos incrementos fueron realizados anualmente, hasta cuando hubo unos acercamientos,..."

El despacho al revisar el material probatorio, tiene que en la audiencia de interrogatorio llevada a cabo el día 27 de enero del 2020, el demandado a través de su representante legal señor WILLIAM SIMANCAS TORRES, manifestó que era el representante legal de la entidad COMITÉ CIVICO DE LA CALLE GIRADOR DE ARJONA BOLIVAR, desde el año 2006, que un día cualquiera se encontró con el señor JOSÉ DE LA CRUZ GARCÍA MILANO quien era para esa fecha representante legal de la entidad COOPRECAR, el cual le hizo de manera verbal la propuesta de arrendamiento, el cual llegaron a un acuerdo de pago de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) y que dicho contrato inicio el día 16 de julio del año 2006, manifestó el demandado exactamente que:

INTERROGATORIO DE PARTE WILLIAM SIMANCAS*

PREGUNTADO: DIGA DESDE CUANDO ACTUA COMO REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO COMITÉ CIVICO DEL BARRIO D ELA CALLE GIRARDTHH. CONTESTO : SOY REPRESNETANTE DESDE EL AÑO 2006, FUI ELEGIDO PARA EL MES DE MARZO, DESDE ESE ENTONCES ESTOY AL FRENTE DEL COMITÉ Y UN DIA CUALQUIERA ME ENCONTRA CON EL SEÑOR JOSE GARCIA QUIEN ERA PARA ESA FECHA EL REP. DE COOPRECAR Y D+LE MANIFESTE QUE SI LA EMISORA ARJONA STEREO PODIA UBICARSE EN ESE EDIFICIO QUE ESTABAN CONSTRUYENDO Y ME DIJHO QUE SI QUE ERA BUENO Q ESE MEDIO DE COMUNICACIONESTUBIERA UBIVADO AHÍ, PORQUE SERIA BUENEQUE ESTUBIERAN EN UN MISMO SITIO. LE PREGUNTE CUENTO SERIA EL ARRIENDO PARA ESTAR EN ESE EDIFICIO Y ME DIJO VBEN Y MIRAMOS COMO ESTAN LAS INTALACIONES DEL SEGUNDO PISO DONDE YOI CREO QUE TU PUEDES ESTA R MUY BIEN . SUBIMO Y ESO ESTABA EN OBRA NEGRAM, LA AGI SE DESDCON TARA LO QUE IBAMOS A PAGAR EN ARRIENDSO, LLEGAMOS A UN AVCUERDO DE 200 MIL PESOS, ESTE CONTRATO FUE V ERBAL ENTRE EL Y YO Y EXACTAMENTE NOS METIMOS EL DIA 16 DE JULIO DE 2006, DESDE ESE ENTONCES ANUALMENTE PARA ESA FECHA HACIAMOS UN AVENTO EN L APLAZA PRINCIPAL CONMEMORANDO EL CUMPLEAÑOS DE

Acto seguido se logra apreciar que el demandado WILLIAM SIMANCAS manifestó que el valor actual que él considera que debe de cancelar según el IPC de la suma de doscientos mil pesos m/cte.

COLOCADO NI UN BLOCK PREGUNTADO: CUANTO ES EL VALOR ACTUAL QUER CONSIDERA USTED COMO PARTE DEMANDADA QUE E EL CANON DE ARRIENDO . CONTESTO: PARA MI CPONCEPTO NOSOTROS DEBEMOS DE PAGAR EXACTAMENTE EL AUMENTO QUER A LA FECHA DE HOY SE HAYA HECHO SEGÚN EL IPC DE LOS 200 MIL PEOSOS, QUE NO LLEGARIA A LOS 500 QUE NOSOTROS ESTANMOS ABONANDO. Y ESTO LO HACEMOS CON EL ANIMO QUE SE LO HEMOS MANIFESTADO A ELLOS, DE LLEGAR A UN ACUERDO EN EL ARRIENDO DE DICHO INMUEBLE. PREGUNTADO: DIGA EL



(\$200.000,00) que no llegaría a los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) que ellos se encuentran abonando y eso lo hace con el ánimo como se los ha manifestado a ellos de llegar a un acuerdo en el arriendo de dicho inmueble como se muestra en la imagen:

Así mismo se interrogó al señor JOSE DE LA CRUZ GARCIA MILANO gerente para el entonces de COOPRECAR quien manifestó que para la fecha 16 de julio de 2006 celebró verbalmente con el representante legal señor WILLIAM SIMANCA un contrato de arriendo por término indefinido por un valor de \$200.000.00 mil pesos mensuales tal y como se observa en la imagen:

JOSE DE LA CRUZ GARCIA MILANO C.C. 7.882.613. DE ARJONA S ELE
EXPLICA EL MOTIVO D ELA DECLARACION se le hace saber que esta
obligado a decir la verdad en lo que le sea preguntado quien juro decir la
verdad. Vive en la calle porto bello, sector del mercado No. 48-59. Soy
casado, soy economista, soy comerciante en alfarería. Preguntado diga si

usted fue r., legal de cooprecar contesto si desde su fundación 1994-1996.
hasta e año 2007, preguntado : a partir de cuándo nuevamente se
cambia el nombre de cortecar por cooprecar CONTESTO. cooprecar unjo
puede ser actualmente porque la comision de television la mando a
cerrar. se concede la palabra al DR. JULIO TORRES PREGUNTADO: diga el
declarante si en su condición de respresentante legal realizo algún
contrato CONTESTO si un 16 de julio empezó la emisora, y cooprecar
tambien empezó a trasladar equipos para la sede propia, recuerdo que
con william simncas, sisi lopez se estableció un acuerdo y se hizo un
convenio., PREGUNTADO en que año fue eso, CONTESTO. antes del 2006, o
para el 206 empezó la emisora ahí, el canon fue mas que todo figurado
por compromisos económicos, ese canon fue de 200 mil mensual, la gente
de la emisora se comprometió conmigo hacer obras donde ellos iban a
funcional, enchape, pintura y eso iba a ser distribuido en el arrendamiento
ese contrato fue pactado por termino indefinido porque la idea era hacer
el centro de las comunicaciones. , ellos ayudaron a hacer la tarima de los
eventos. se concede la palabra al abogado del demandante preguntado
en que mes salió de cooprecar o contecar, contesto no puedo precisar
debió ser en el año 2007. se puede conseguir en las instalaciones.

De las pruebas aportadas tenemos que las parte formalizan su relación contractual en contrato escrito el primero de agosto de 2009 el cual se puede apreciar a folio 36 a 40 del expediente físico hoy digitalizado donde se pactó la duración del mismo y el valor del canon, así como sus incrementos, lo que nos lleva a concluir que entre las partes si existió un contrato de arriendo.

Ahora bien, debe pasar el despacho a determinar si este contrato que tenía una vigencia de 1 año y se fue prorrogando o si se terminó y se celebró uno nuevo o por el contrario el mismo se prorrogó automáticamente hasta la fecha del desahucio por parte de la demandante, quiere decir esto que se debe determinar si existió una renovación o prorroga o por el contrato el contrato novó en uno nuevo.

En cuento a los contratos de arrendamientos que una vez celebrado un contrato de arrendamiento las partes puedan estipular adendas al contrato para recoger nuevas situaciones que afectan a la vida del arrendamiento y que pueden referirse a su duración, a la renta, al objeto arrendado o a cualquier otro aspecto que las partes tengan por conveniente y es importante



conocer si esa adenda que las partes firman va a producir efectos meramente modificativos sobre el contrato de arrendamiento previamente estipulado o si se mantienen el mismo contrato que o si la adenda produce efectos extintivos. Por lo tanto, si con la adenda las partes lo que hacen es extinguir el arrendamiento y hacer surgir un nuevo contrato de arrendamiento estamos en presencia de una novación.

Considera este despacho que la variación del objeto o condiciones, por sí sola, no provoca el efecto extintivo ni es incompatible con la subsistencia del contrato novado «la voluntad del cambio o novación ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca, la voluntad novatoria ha de exponerse con claridad, y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas; además, la novación extintiva no se presume y el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación, por lo tanto tenemos que el acuerdo ha que llegaron las partes en el 2009 solo fue de estipular su acuerdo anterior por escrito pero resulta que dicho contrato fue desconocido por el demandado y así concluyo en proceso anterior, por lo que el mismo ahora no se pude tener como un contrato válidamente celebrado entre las partes como desprende la prueba trasladada que reposa en el expediente y en el año 2017 lo que acordaron las partes fue una modificación del canon y no un nuevo contrato por lo que a juicio de este despacho le asiste razón al a-quo a determinar que el contrato de arrendamiento se celebró entre las partes desde el 16 de julio de 2006 y este se haya vigente.

3.2 Segundo problema jurídico, la mora del demandado.

Determinado la existencia del contrato de arredramiento pasamos al segundo problema y es si existe o mora o no del demandado.

Revisado el material probatorio tenemos que el canon pactado desde el 16 de julio del año 2006 fue la suma de \$200.000.00 que las partes además acordaron que este incrementaría por el IPC de forma anual.

Que el demandante alega que desde el mes de julio del año 2017 elevo el canon a la suma de \$757.510.00 y el demandado ha manifestado que el no aceptó dicho canon y que lo que adeuda es el canon vigente es de \$200.000.00 más los incrementos de ley que a la fecha debían ser unos \$500.000.00 y así lo corrobora la testigo

Sin embargo tenemos que el no pago de canon es una negación indefinida, por lo que le asiste la obligación al demandado demostrar que pagó y si bien aporta unos recibos de pago del año 2018 y unos recibos del año 2019 no sucede lo mismo con lo meses de julio a diciembre de 2017 donde la demanda ha alegado también la mora por lo que sin mayores esfuerzos se tiene que el demandado si incurrió en mora del canon de arriendo independientemente del valor que se haya pactado y en gracia de discusión y dándole valor probatorio a los recibos aportados estos dan cuenta que tampoco ha pagado de forma regular y oportuna la suma que ellos alegan de canon, es decir \$500.000.00 y que lo que viene haciendo es haber pagos indistintos que se consideraron abonos, es decir a la presentación de la demanda persistía la mora.

No obstante lo anterior, este Despacho hará presiones sobre el valor del canon de conformidad con las pruebas aportadas tal como consta en el acta 5 del 18 de abril de 2018 el cual nos da un indicio del valor de canon pactado, en ella se consignó lo siguiente (imagen tomada del expediente folio 89)



- ... y se pronunciaron de la siguiente manera.
- Que actualmente le están cobrando la suma de \$ 7171.570 porque se incluyó la antena repetidora dentro del contrato lo cual ellos consideran que debía ya estar incluida dentro de los \$303.000 que venían pagando según el contrato porque el primer valor les queda complicado pagarlo por cuestiones económicas por las que atraviesan. Además, que se le había pedido que se mudara la antena pero que no tienen ahora mismo forma de moverla que de acuerdo a los planos de lo que se piensa construir en la sede ellos colocarían los vientos de forma vertical para levantarlos mas y no estorbar la construcción. Libardo Simancas manifestó que se debía encontrar una solución pacífica al conflicto en aras de que haya conciliación y limar asperezas si las hay.

De donde tenemos un indicio que desde el 2017 se venía cobrando a suma setecientos diecisiete mil pesos (\$717.510.00) y que dicha suma incluía un espacio ocupado por una repetidora, a ellos se debía el incremento.

Otro indicio del que se nos da cuenta es que la facturación visible del folio 75 al folio 85 del expediente físico hoy digitalizado por medio de la cual se cobraba el arriendo a la demandada, pues si la misma no estaba de acuerdo con el canon cobrado porque no correspondía a lo pactado debió devolverlas cosa que se extraña en este expediente, lo que implica una aceptación tácita de la mismas y por ende nos deja ver que este si era el valor del canon pactado.

Ello acompañado de la prueba documental de testimonio extraproceso acompañada con la demanda, la cual no fue objetada ni tachada, además de las declaraciones testimoniales rendidas en el proceso da la certeza a este despacho del valor de canon y por tanto la mora en que incurrió el demandado.

En cuanto a determinar si existió y se solicitó la terminación del contrato por la causal del numeral 2 del artículo 518 del código de comercio esto es "*Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.*" Establecida y probada la mora de la obligación de pago no es necesario pronunciarse sobre este punto, pues cualquier decisión del mismo no cambiaría el resultado de la decisión por haber incurrido el demandado en mora del contrato, por lo que no habrá pronunciamiento sobre el mismo.

Por lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 26 de octubre del 2020 proferida por el juzgado Promiscuo Municipal de Arjona, Bolívar por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Se condena en costas al demandado, se señala como agencias en derecho la suma equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen una vez ejecutoriada esta providencia, previa las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

**ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

Firmado Por:
Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b231b15e51534f019bf3097420e4daf58bc7995aa8e3217ce02d59a85e2ee9f**

Documento generado en 31/01/2024 04:50:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>