



**FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS
ABOGADO**

Señores:

Tribunal Superior Sala Civil - Familia

M. P.: Dr. Bernardo Lopez

Correo Electrónico: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Correo Electrónico: scf01bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Proceso: Restitución De Inmueble Arrendado.

Demandante: Oscar Emilio Bayona Carrascal

Demandados: COMBUSTIBLES 7 DE ABRIL S.A.S., Hugo Arsenio Lizarazo Carreño y Luis Vicente Gutiérrez Rodríguez.

Expediente Radicado. No. 080013153010202000201-01 (44.070)

Asunto: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN

Francisco Javier Gómez Hoyos, obrando en mi condición de apoderado del demandante y apelante **Sr. Óscar Bayona Carrascal**, con el respeto acostumbrado, por medio del presente escrito y oportunamente, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en audiencia el pasado 13 de mayo de 2022 por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, lo cual hago en los siguientes términos:

1.- CONSTANCIA PREVIA

Sea lo primero indicar, que solicito al honorable Tribunal, tal como se informó al juez de primer grado, no tener en cuenta los reparos a la sentencia señalados en audiencia del 13 de mayo de 2022, sino única y exclusivamente los señalados en el escrito radicado el 18 de mayo de 2022 ante el *ad quo*, es decir, se renuncia a los mismos y sobre tales no habrá sustentación. Se ratifica la interposición del recurso de apelación.

De igual modo informo que nuestra impugnación está dirigida a que se reconozcan las **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS** esgrimidas en la demanda, ya que consideramos, luego de la revisión exhaustiva de la misma, que son las que deben acogerse; esto, por cuanto nos enfilaremos sobre la configuración de incumplimiento contractual el cual quedó plenamente acreditado en el expediente y que no requiere previa carta de desahucio y genera la pérdida de derecho de renovación por parte del arrendatario.



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

En este sentido reconocemos que cualquier comerciante podría tener derecho a la renovación del contrato con el cumplimiento de mínimo dos años de ocupar el local conforme al artículo 518 del Código de Comercio, pero en el caso concreto dicho derecho se perdió por el reiterado y sistemático incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato conforme lo establece el numeral 1 del artículo en mención; como examinaremos en este memorial.

2.- RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA CONFORME A LOS REPAROS RESEÑADOS EN MEMORIAL DE 18 DE MAYO DE 2022.

2.1- El despacho erró en su decisión al analizar el incumplimiento de los arrendatarios en sus obligaciones tanto en servicios públicos como en el pago de los cánones. Respecto de servicios públicos yerra el *a-quo* al considerar que no se estableció en el contrato de forma expresa la mora en el pago de servicios públicos como una causal de incumplimiento del contrato y que genere la terminación del mismo (**minuto 50:20**).

A este respecto estimamos errado considerar que solo la mora en el pago del canon sea considerada como causal de terminación por ser un elemento esencial del contrato en tanto que los servicios públicos son algo accesorio.

En el contrato de arrendamiento quedó claramente establecida la obligación a cargo de los arrendatarios de pagar los servicios públicos; no pagarlos genera incumplimiento de una obligación contractual y por tanto una causa para terminar el contrato como lo ha establecido ampliamente la jurisprudencia y la doctrina.

La **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO** del contrato celebrado entre las partes ES CLARA cuando dice que:

“El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte de los arrendatarios, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.”

(2.020). **DECIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO:** *El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte de los arrendatarios, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio, ni de requerimientos previstos en la Ley a los cuales renuncian los*



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

El juzgado sin fundamento alguno desconoció lo pactado por las partes en el contrato, contrariando el artículo 1602 del código Civil.

En el contrato también se lee que "**Además** de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:"; no podía el despacho *a-quo* cercenar el contrato.

Frente a este razonamiento observamos un error de hecho manifiesto al equivocar la apreciación en el medio de prueba y una violación directa de la ley conforme a lo siguiente: obligación correlativa es aquella en que, para su cumplimiento, se depende del cumplimiento de otra obligación de la contraparte. Las partes se obligan recíprocamente, la una a la otra.

El principio general de los contratos es que el incumplimiento de una parte releva a la otra del cumplimiento de su obligación correlativa. La obligación del arrendador era entregar la cosa conforme a las estipulaciones del contrato de arrendamiento lo cual se cumplió y se ha cumplido, realizándose de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1982 del código civil.

Pero olvido el *ad quo* que no solo el canon es la obligación principal del contrato, la principal es la de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato y los términos del contrato es que se encuentre al día en el pago de los servicios públicos. Es que el contrato de arrendamiento no es simple, sino complejo, porque se integra de otros elementos además de la obligación de pagar el canon y por ello no podía el Juez de primera instancia, valorarlo de manera cercenada y sesgada sino como un todo que se integra de otras condiciones plasmadas en desarrollo de sus cláusulas.

Es sabido que el incumplimiento en el pago de los cánones o pagarlos tardíamente no es la única causa de terminación de un contrato; por ejemplo, en sentencia de la Corte Suprema de justicia STC10393-2014 M.P. Ariel Salazar se estudió incumplimiento por "no prestar atención al deterioro y la amenaza de ruina que presentaba el local por las infiltraciones de aguas» O «al haber cedido el contrato de arrendamiento sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR»; en sentencia STC11891-2018 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona se estudió incumplimiento por cambio de la destinación del inmueble; también se presenta incumplimiento cuando se cede el contrato sin autorización; o cuando se subarrienda más del 50% del local y **por supuesto hay incumplimiento cuando no se pagan los servicios públicos oportunamente**; por ejemplo en sentencia de 11 de octubre de 2013 radicado T-05001220300020130089401 M.P. Margarita Cabello Blanco, la Corte Suprema tuvo oportunidad de fijar su posición al respecto cuando señaló:



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

“5.- En efecto, en el referido documento los extremos pactaron, de una parte, que “el pago de gasto de servicios públicos será a cargo de John Jairo Uribe Cardona”, de otra, que “(...) como el servicio de agua se encuentra en trámite funcionamiento, al momento de que se autorice utilizarla por parte de empresas públicas de Medellín, el uso y las consecuencias que este genere serán a cargo exclusivo del arrendatario”, y ante el incumplimiento de ello, acordaron “(...) el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones del arrendatario dará derecho al arrendador para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley”; de donde resulta plausible destacar que el vínculo contractual en principio “obliga” a lo que en él se expresa, salvo que por los mismos interesados o por causas legales se modifique o extinga, pues bajo el principio de la autonomía de la voluntad, los compromisos se adquieren para cumplirse en la forma en que deba hacerse, y por ello, el contrato mismo como fuente principal de obligaciones, debe ser respetado por quienes lo suscriben, tal como lo contempla el artículo 1602 del Código Civil: “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

La sentencia debe ser revocada.

2.2- Igualmente erró el juez *a-quo* al considerar que la obligación de pagar los servicios públicos corresponde tanto al arrendador como al arrendatario y que el arrendador puede romper la solidaridad cuando exista mora en el pago por parte del arrendatario. **(minuto 52:10)**

La obligación de pagar y estar al día en el pago de los servicios públicos es lo que se denomina obligaciones continuas; y estas, que también son obligaciones de tracto sucesivo, son las que imponen al deudor un comportamiento continuado durante cierto tiempo, que suele corresponderse con el tiempo que dure la obligación. Es decir, que mientras tenga la cosa arrendada debe tenerla al día en el pago de sus servicios públicos so pena que le sean suspendidos, desconectados y retiradas sus acometidas con el consecuente perjuicio al inmueble por lo que se erige como obligatoriedad de pago. Existe asimismo verbigracia, en el contrato de arrendamiento otras obligaciones como el de custodiar y conservar la cosa arrendada.

El sentenciador interpreta erradamente que el pago de los servicios públicos debe hacerse al vencimiento del plazo de duración del contrato o su terminación y esto no es cierto por cuanto no se pactó de esta manera y supone



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

aceptar un mal hábito de pago. Al *ad quo* jamás se le mencionó que se equipara la obligación del canon de arrendamiento con la de los servicios públicos como lo dice en su razonamiento, sencillamente porque ambas son de naturaleza distinta, pero deben satisfacerse por el deudor para el cumplimiento del objeto del contrato el cual es un inmueble.

Precisamente si acudimos a la ley de arrendamiento de vivienda urbana que para el caso en examen se hace un elemento de consulta necesaria observamos lo siguiente: 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 de los artículos 1° y 2° del Código de Comercio, los asuntos no regulados expresamente en la ley comercial, se decidirán por la analogía de sus normas y cuando esto no fuere posible se aplicarán las disposiciones de la legislación civil; lo anterior hace posible la aplicación de lo preceptuado en el artículo 10° de la Ley 820 de 2003, sobre la *Terminación por parte del arrendador*, que a la letra dice:

“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*
- 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.”*

Lo anterior, en concordancia con numeral 3 del artículo 9 de la misma Ley 820 del 2003, según el cual es obligación del arrendatario pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el respectivo contrato.

En este aspecto se desconoció flagrantemente el artículo 1602 del Código Civil que señala que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Es decir, si bien es cierto, legalmente los servicios públicos pueden exigirse tanto el propietario, como al arrendatario, no es cierto que no pueda pactarse en un contrato como una estipulación contractual u obligación, que el arrendatario estará obligado a su pago y que no hacerlo lo pone en posición de incumplimiento.



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

2.3.- La sentencia hace una indebida valoración de los medios de convicción, pues con la demanda y con las pruebas arrojadas al proceso relacionadas específicamente con todos los soportes de deuda de servicios públicos, como anexos de la contestación de la demanda y documentos allegados por requerimiento del juzgado quedaba plenamente demostrado que en los meses inmediatamente anteriores a la presentación de la demanda los arrendatarios tenían deudas en energía de más de 16 facturas (meses) y aun cuando se les envió carta de terminación del contrato en abril de 2020 se acreditó la mora en los servicios públicos, independiente que después de la presentación de la demanda hubieran reclamado las facturas, las hubieran pagado o las hubieran refinanciado; el incumplimiento se demostró; inclusive, a 18 de enero de 2021 se puede observar en los mismos soportes aportados por el demandado, que existían 16 facturas vencidas.

Documento Equivalente:	95102101080488
ID de Cobros:	2121344298- 58
Fecha de Emisión:	18/01/2021
Documentos Vencidos	TOTAL A PAGAR
16	\$ 21.121.830

El demandado no acreditó ni probó, que a la fecha de presentación de la demanda y durante los meses anteriores correspondientes al año 2020 estos valores estuvieran en reclamo o en financiación.

Es dicotómico que se hable de contrato cumplido cuando el mismo *ad quo*, en sus motivaciones reconoce que la demandada tiene 23 recibos bajo convenio, ahí no hay un simple "retardo" hay una mora y sobre todo una conducta que viola el cumplimiento de las obligaciones del contrato. Ahora bien también hay mala fe porque si se utiliza la reclamación como medida para no pagar las facturas, pero sobre todo para legalizar un comportamiento de pago irregular, no vio el juez de primera instancia la trascendencia que exista tal reclamación; reclamación que no debió impetrarse porque ni siquiera se le había comunicado al arrendador, sorprendiéndolo en la relación contractual, creyendo que como ostentan los servicios públicos estos se encontraban al día en los pagos cuando debían comunicarle formalmente que habían reclamado las facturas pendientes después de acumularse 23 meses y ya estando en curso la demanda de restitución.

De otro lado, y a propósito del reparo concreto de que el juez violó el Debido Proceso, lo sustentamos en el hecho demostrado que el *ad quo* viola



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

directamente el artículo 164 del Código General del Proceso, referido al principio de necesidad de la prueba al admitir en el decurso de la actuación procesal en cualquier tiempo "prueba de cumplimiento del arrendatario" y lo rotulamos entre comillas precisamente porque la decisión judicial debe fundarse en pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Viola el principio de congruencia y el principio de preclusión de etapas procesales cuando la situación fáctica y jurídica al momento de la presentación de la demanda, ha variado por la acomodada manera como el demandado ha ido adoptando en apariencia un cumplimiento y todo ello avalado por el *ad quo*, como se puede apreciar en el expediente.

Y permisibilidad del juzgado resulta violatoria del debido proceso, cuando al valorar nuevos elementos probatorios estos trastornan el supuesto fáctico en el cual se realizó la demanda y se realizaron las pretensiones. Es decir, que según el razonamiento del *ad quo*, no hay incumplimiento porque debían 23 facturas de energía, pero ahora ya no deben. Como si no tuviese relevancia o como si no se demostrara el incumplimiento al momento de radicar la demanda. ¡O aceptar que no hay incumplimiento porque deben 10 meses de gas, pero existe un convenio!

Incluso llama la atención a la parte demandante porque aportó un estado de cuenta con un saldo distinto al de la obligación actual. Tales pruebas solo corroboran el mal comportamiento comercial, y sobre todo prueban y denotan que no hay lugar al derecho de renovación y en este punto el *ad quo* sostuvo una defensa en cuanto a que si había derecho de renovación cuando ni siquiera este fue ejercido a través del derecho de postulación del demandado en un proceso verbal para su reconocimiento judicial o por lo menos se hubiese convocado al demandante inicialmente a través de una solicitud formal o una convocatoria a conciliación o una propuesta.

2.4- Erró completamente el juzgado de primer grado en su sentencia al considerar que la mora en el pago de los cánones estaba purgada. Al respecto, el juzgado sólo valoró la declaración del demandado en el interrogatorio acerca de que los cánones muchas veces los cancelaba con algunos días de diferencia, pero siempre lo hacían dentro del periodo corriente (**minuto 56:05**) lo cual NO es cierto; primeramente se destaca que los demandados no desvirtuaron las fechas señaladas en la demanda a pesar que señalaron que el hecho décimo no era cierto; segundo, si revisamos el año 2020, último año de vigencia del contrato, se puede observar que en TODO EL AÑO los únicos meses pagados puntualmente fueron los meses de AGOSTO Y OCTUBRE y nuestra demanda es presentada el 4 de diciembre de 2020; veamos:



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

ENERO 2020	31/1/20	ARRIENDO ENERO/2020	9241	\$17.593.302
FEBRERO 2020	12/2/20	ARRIENDO FEBRERO/2020	9270	\$17.593.302
MARZO 2020	1/4/20	ABONO ARRIENDO MARZO/2020	9329	\$7.000.000
	15/4/20	SALDO ARRIENDO MARZO/2020	9342	\$10.593.302
ABRIL 2020	4/5/20	ABONO ARRIENDO ABRIL/2020	9349	\$10.000.000
	21/5/20	SALDO ARRIENDO ABRIL/2020	9358	\$7.593.302
MAYO 2020	8/6/20	ARRIENDO MAYO/2020	9376	\$17.593.302
JUNIO 2020	6/7/20	ARRIENDO JUNIO/2020	9400	\$17.593.302
JULIO 2020	6/7/20	ARRIENDO JULIO/2020	9400	\$17.593.302
AGOSTO 2020	5/8/20	ARRIENDO AGOSTO/2020	9420	\$17.593.302
SEPTIEMBRE 2020	10/9/20	ARRIENDO SEPTIEMBRE/2020	9464	\$17.593.302
OCTUBRE 2020	5/10/20	ARRIENDO OCTUBRE/2020	9479	\$17.593.302
NOVIEMBRE 2020	6/11/20	ARRIENDO NOVIEMBRE/2020	9516	\$17.593.302

[Ver demanda]

Inclusive, al momento de informar la no renovación del contrato por incumplimiento en los servicios públicos los arrendatarios estaban incumpliendo con el pago de los cánones como se puede ver claramente en el cuadro, último año del contrato, cuando el canon correspondiente al mes de MARZO 2020 lo cancela el 1 de abril con un abono de \$7.000.000 y el 15 de abril de 2020 con el pago del saldo, es decir, no eran atrasos de 5 o 10 días como dijo el arrendatario sino que pagaba al mes siguiente (**30 días, 45 días de atraso**) y de forma fraccionada. Fue pacífico acerca de que la obligación de pagar el canon se estableció para realizarse dentro de los 5 primeros días¹ de cada periodo contractual, es decir de forma anticipada; nunca esta fecha fue modificada por las partes.

Analicemos como el canon de ABRIL de 2020 lo termina de cancelar hasta el 21 de mayo de 2020 y ninguna de estas fechas y pagos fueron desvirtuadas; es que, si en gracia de discusión se aceptara que hubo una modificación tacita de la fecha de pago, ni siquiera podría establecerse en el presente asunto toda vez que las fechas de pago eran dispares o irregulares.

El juez *a-quo*, sin ningún sustento jurídico en doctrina o jurisprudencia, ni con fundamento en la ley o el contrato, simplemente aduce que la mora estaba purgada porque era costumbre de los arrendatarios pagar atrasado sin que el arrendador los requiriera.

Ahora bien, el concepto de mora para el *ad quo* no existe, porque según él, la mora se “purgó” porque se aceptaron los pagos atrasados o porque en un evento temporal transitorio después de presentada la demanda, las cuentas del demandante fueron clonadas y esto motivó a que no pudiese hacerse directamente. Si observamos el contrato, el lugar de pago estaba en las estipulaciones, evento que no advirtió el juez, si las cuentas estaban bloqueadas

¹ Estos 5 días, conforme al parágrafo del artículo 829 del Código de comercio deben entenderse calendario, pues se trata de plazos convencionales



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

debía hacerse conforme a lo pactado. No es el deber ser que se satisfaga a criterio personal del juez sino de conformidad a las cláusulas y estipulaciones establecidas porque el aceptor que lo consignaron diligentemente; cuando debió decir que se consignó irregularmente porque lo hizo sin permiso judicial y sin comunicar al demandante.

Tampoco tuvo en cuenta el *ad quo* que, en el contrato de arrendamiento objeto del proceso se pactó que no habría lugar ni a reconvencción ni a requerimientos y que el no pago en el plazo ya era considerado incumplimiento y este es un aspecto que el Juez de primera instancia ignoró y no tuvo en cuenta, reclamando que no se requirió al demandado para constituirlo en deudor y por ende en mora, violando flagrantemente el artículo 1608 del Código Civil. El no pago es causal AUTOMÁTICA de terminación del contrato. Prueba de ello, fue, además, que para poder ser oídos en el proceso tuvieron que acreditar al juez el pago de los cánones conforme hemos sostenido y se puede verificar en el proceso.

En sentencia STC13951-2021 de 20/10/2021 la Corte Suprema de Justicia tuvo la oportunidad de verificar la sentencia dictada por un juez del Circuito de Bogotá la cual consideró ajustada a derecho y donde ese juzgado había señalado lo siguiente:

“10. En esta oportunidad, la parte pasiva dice que hay un allanamiento, o lo que llama “mora consentida” o la modificación de la fecha del pago del canon de arrendamiento, con ocasión a las fechas en las cuales se efectuó el pago de los cánones de julio a diciembre de 2017 y enero de 2018; sin embargo, la pasiva no se detiene a examinar que la forma en la cual efectuó el pago de tales meses es justamente la que impulsó al arrendador a exigir judicialmente, la terminación del contrato de arrendamiento, puesto que considera que el contrato fue incumplido y de tal suerte se encuentra cumplida la causal de terminación contemplada en el literal b) de la cláusula 27 del instrumento contractual.

“11. Recuérdese que, en sentido llano o lato, las expresiones retardo y mora son locuciones equivalentes, aunque desde el punto de vista jurídico, existe considerables diferencias, porque la mora estructura una institución jurídica con consecuencias diferentes y más significativas que las del mismo retardo. Para el caso, es claro que existió mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por cuanto de forma anticipada el arrendatario en las cláusulas 5 y 15 del contrato de arrendamiento aceptó renunciar a la constitución en mora, luego, y por



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

tan circunstancia, el hecho de no cumplir con su obligación, o sea, pagar el precio dentro del término convenido, por causa imputable, única y exclusivamente al arrendatario de forma inmediata lo pone en mora y no en retardo, esto con base en el art. 1608 del C.C, como lo intenta hacer ver la parte pasiva, puesto que era consciente del pago extemporáneo y previamente renunció a la constitución en mora.

Sébase entonces, que el pago hecho a destiempo, recibido por el acreedor, no tiene la virtualidad o fuerza para borrar la huella de la mora, porque el pago, apenas sirve para reconocer que el arrendatario pagó, pero jamás para afirmar que pagó cumplidamente conforme a las estipulaciones del contrato; luego, no puede el arrendatario arrogarse derecho alguno frente a las reglas del contrato, cuando por liberalidad del arrendador, obtiene que este le reciba el canon sobre el cual pesaba la mora, pues nadie puede sacar provecho legítimo sustentado en su propia culpa o torpeza.”

En similar sentido se pronunció la Corte Suprema en sentencia STC319-2018 de 22/01/2018 M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA respecto del pago a destiempo de los cánones, cuando dijo:

“3. La mora del deudor, tiene decantado la Sala, es el retraso en el cumplimiento de la prestación, contrario a derecho, por una causa imputable a él²; trátase de un incumplimiento calificado que engendra precisas consecuencias jurídicas por mora automática (por concurrencia de exigibilidad y mora), o por obrar reconvenición; concretadas en permitir el cobro de perjuicios (artículos 1610 y 1615 C.C.), hacer exigible la cláusula penal (arts. 1594 y 1595 C.C.) e invertir el fenómeno de la carga del riesgo sobreviniente respecto de la cosa debida (arts. 1731 y 1733, ibídem)³.

“3.1. En las voces del artículo 1608 del Código Civil, se produce automáticamente cuando se ha fijado un plazo para la solución de la obligación, término que vencido, irredimible e instantáneamente deja al deudor constituido en mora y no hay necesidad de reconvenirlo.

....

3.3. Así las cosas, emerge palmario el fracaso del presente motivo de reproche, pues el contrato de arrendamiento pactado preveía

² CSJ. SC. Sentencia de 25 de julio de 1945.

³ CSJ. SC. Sentencia de 7 de diciembre de 1982.



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

fechas puntuales en las cuales se habrían de pagar los cánones; obligación que al incumplirse colocó automáticamente al deudor, aquí accionante, en mora, y posibilitó el lanzamiento pedido."

Con su decisión, el fallador de primer grado prefirió avalar el pago a destiempo del canon, anulando la posibilidad que el arrendador pueda pedir terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones pues como en varios meses el arrendador no dijo nada, ya automáticamente el deudor/arrendatario queda habilitado para pagar cuando quiera el canon, lo cual es un error garrafal y la sentencia debe ser revocada.

2.5- Erró el juzgado al señalar que el aviso de desahucio no impide el ejercicio del derecho de renovación contractual, pues al margen de que no fuera necesario enviar tal aviso, por tratarse de incumplimiento del contrato, no por ello está prohibido al arrendador informar al arrendatario que perdieron su derecho de renovación contractual por incumplimiento y exigir la restitución del local al finalizar el periodo contractual, el cual quedó plenamente demostrado. En ese sentido no tuvo en cuenta el *ad-quo* que nuestras PRETENSIONES SUBSIDIARIAS no tenían como base el aviso de desahucio o el vencimiento del término del contrato sino el incumplimiento en los pagos tanto de servicios públicos como en el pago atrasado de los cánones; veamos las pretensiones subsidiarias:

Para el caso de ser desestimada la pretensión con base en el desahucio, pido se declare la terminación del contrato de arrendamiento por:

- a) Incumplimiento de los demandados, al no pagar los cánones de arrendamiento dentro del término estipulado.
- b) Incumplimiento de los demandados, al estar en mora en los servicios públicos, toda vez que en el **LOCAL 3** donde funciona **EL BILLAR** denominado **LA ESTACIÓN**, presenta mora en la factura del servicio público de energía eléctrica, y el **LOCAL 2** presenta mora en la factura del servicio Público de gas.

El incumplimiento de las obligaciones pactadas es suficiente para que el arrendatario pierda el derecho a la renovación del contrato; como no pagar los cánones de arrendamiento oportunamente, darle un uso distinto al estipulado en el contrato de arrendamiento, subarrendar más del 50% del inmueble y en general cualquier incumplimiento contractual en que incurra el arrendatario, tal como pactaron las partes en el contrato.



FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS ABOGADO

3.- PETICIONES

De esta manera dejo **SUSTENTADOS** los REPAROS contra la SENTENCIA dictada el 13 de mayo de 2022, con lo cual solicito que la misma sea REVOCADA en todas partes y en su lugar **se acceda a las pretensiones subsidiarias de la demanda.**

Es de anotar que, conforme a la jurisprudencia de la Corte Suprema, acogida por el honorable Tribunal, la sustentación del recurso se presentó con el escrito radicado ante el Juzgado 10 Civil del Circuito de Barranquilla el 18/05/2022 pues con el mismo se sustenta de forma clara las razones de inconformidad con la sentencia y desarrollan los reparos concretos.

De los honorables magistrados,

Francisco Javier Gómez Hoyos
C.C. No.8.725.091 de Barranquilla.
T.P. No. 265009 del C.S.J.

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura



Tribunal Superior del Distrito Judicial
Sala Octava Civil-Familia de Decisión
Barranquilla Atlántico

MAGISTRADO SUSTANCIADOR: **BERNARDO LÓPEZ**

Barranquilla- Atlántico, septiembre veintidós (22) de dos mil veintidós (2022).

Radicación: 08-001-31-53-010-2020-00201-01
Rad interno: 44.070
PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.
Demandante: OSCAR BAYONA CARRASCAL
Demandados: COMBUSTIBLES 7 DE ABRIL S.A.S. Y OTROS
Procedencia: Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla
Asunto: Admisorio apelación sentencia.

Se admite en el efecto **SUSPENSIVO** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 13 de mayo de 2022, proferida por el Juzgado Sexto Décimo del Circuito de Barranquilla, allegado a este Despacho judicial el 15 de septiembre de 2022.

Una vez cobre ejecutoria la presente decisión, el apelante cuenta con el término de cinco (5) días para sustentar el recurso de apelación, vencido éste, se surtirá el traslado de la misma a la otra parte por cinco (5) días de acuerdo con el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, en concordancia con el artículo 110 del Código General del Proceso.

Los escritos de sustentación deberán ser remitidos a los correos electrónicos seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co; con copia a scf01bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,

BERNARDO LÓPEZ
Magistrado

Firmado Por:
Bernardo Lopez
Magistrado
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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: **d8e45f9a7d661df25b1eab5f94d342667c79484043ae6d43c63d31d5ca3d732a**

Documento generado en 22/09/2022 01:31:14 PM

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