

República de Colombia
Rama Judicial



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

NOTA DE RELATORÍA

Mag. Ponente:	José Alfonso Isaza Dávila. Sala con Martha P. Guzmán A. y Liana A. Lizarazo V. (con excusa).
Radicación:	110013103020-2018-00117-01 (exp. 4895)
Demandante:	Luna Verde SAS
Demandado:	Banco Agrario de Colombia S.A.
Proceso y tema:	Verbal. Renovación del contrato de arrendamiento de local comercial con regulación de nuevo canon
Tramite:	Apelación de sentencia de 5 de octubre de 2018, proferida por el Juzgado 20 Civil del Circuito
Apelante:	Ambas partes
Fallo Tribunal:	1° de agosto de 2019
Decisión Tribunal:	Confirma

Síntesis del caso.

Las partes celebraron arrendamiento de local comercial. El arrendatario ha durado más de 11 años en el inmueble. Previo al vencimiento del contrato, entre ellas se suscitó discusión sobre el aumento del valor del canon.

Decisión de primera instancia.

El juzgado accedió a las pretensiones subsidiarias, fijó el canon en \$60.000.000 conforme al dictamen pericial aportado con la demanda, cuya vigencia es retroactiva desde el momento en que se renovó el contrato. Denegó el cobro de intereses moratorios y, respecto de los cánones que se han causado, condenó al demandado a pagar la diferencia entre el dinero que ha cancelado y el monto indicado judicialmente en favor de la demandante.

Argumentos del tribunal.

El arrendatario, cuando ha ocupado el inmueble por más de dos (2) años, tiene derecho a la renovación (art. 518 del C.Co.), pero de ningún modo implica que siempre deban mantenerse las condiciones económicas pactadas inicialmente, pues el legislador permite que para ese momento se discutan con participación de peritos e intervención judicial, en salvaguarda de un equilibrio prestacional.

La renovación consiste en que el arrendador, al vencerse el plazo, no solicitó el predio para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a



una empresa sustancialmente diferente, o para someterlo a una reconstrucción o una reparación que no se puedan hacer sin la entrega, siempre y cuando el arrendatario haya permanecido por no menos de dos años consecutivos en el inmueble. La ley impone al arrendador respetar el contrato de arrendamiento, luego de ese plazo, sin perjuicio de que pueda discutir con el locatario diferencias contractuales y acordar nuevos términos para la renovación, en especial lo referente a la renta o precio, que se dirimen por el juez con sustento en el art. 519 del C. Co., cuyos efectos son retroactivos, pues considera la Sala que deben producirse desde la fecha de renovación del contrato que no a partir del momento en que se dicta sentencia, que es declarativa.

La prórroga está prevista en los contratos de tracto sucesivo para que las prestaciones continúen en iguales condiciones que las iniciales, pues no hay terminación del contrato sino que este se prolonga, como en el arrendamiento cuando el arrendador previamente no avisó su deseo de finalizar el contrato antes de vencerse el plazo pactado y antes de dos años de vigencia, y luego de estos no solicitó renovarlo, en que surge para el locatario el derecho a una mayor estabilidad contractual, ni pidió el local bajo las pautas del art. 518 del C.Co.

En este caso se produjo la renovación, puesto que previo al vencimiento del contrato, las partes discutieron el monto del canon de arrendamiento sin llegar a un acuerdo. No es procedente el cobro de intereses moratorios sobre el mayor valor a pagar por el arrendatario, puesto que era una obligación que estaba en discusión, y respecto a la tardanza en el pago sobre el monto que el demandado estaba cancelando, es un aspecto ajeno a este proceso.

Citas y referencias.

- Arts. 518 y 519 del C. Co.
- C. Const., S. Novena de Revisión, T-769/2005.
- CSJ, S. Plena, Sent. nov. 18/71.
- CSJ, S. Plena, Sent. nov. 18/71.
- TSB, SC, sentencia de 30 de abril de 2014, exp. 32-2013-00246-01, con ponencia de la magistrada Liana Aída Lizarazo Vaca.
- Bonivento Fernández, José Alejandro, (2004). *Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales*. Librería Ediciones del Profesional Lda., Decimosexta Edición. Pp. 540 y 541.

JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA
MAGISTRADO