

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
Funza, Cundinamarca, Veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

RADICADO No. 2021-00473

I. ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, frente a la sentencia proferida por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE TENJO - CUNDINAMARCA, el día 12 de julio de 2021, que desestimó las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

II. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS: Como fundamento de sus pretensiones, básicamente se adujo, que el demandante Hugo Germán García Pulido el día 15 de marzo de 2018, entregó a título de arrendamiento, al señor Juan Carlos Gaona Murcia, un inmueble consistente en un local comercial y una habitación pequeña, ubicado en la Carrera 2 No. 5-09 del municipio de Tenjo-Cundinamarca, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20198749, cuyo linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 105 del 17 de junio de 1995.

Señaló, que las partes fijaron como canon de arrendamiento mensual, la suma \$1.800.000, para el periodo que inicia el 15 de abril de 2018 y de \$2.000.000 para el periodo del 15 de abril de 2019, estipulando además que el arrendatario continuaría pagando anticipadamente dentro de los primeros cinco primeros días de cada mes o periodo establecido.

Historió, que el término de duración del contrato se fijó en 12 meses contados a partir del 15 de abril de 2018, y se prorrogó por un periodo igual, no obstante, el día 22 de mayo 2019, y faltando 11 meses para cumplirse el periodo de dicha prórroga, el arrendador le comunicó al arrendatario, su intención de no prorrogar más el contrato a partir del 15 de abril de 2020, por lo que en conformidad con lo estipulado en el artículo 2008 del código civil, expiró el tiempo estipulado para la duración del contrato, sin que el demandado se haya avenido a entregarlo, así como tampoco propuso fórmula de conciliación alguna ni sobre la entrega, ni

respecto del incremento si su intención era no entregar el bien inmueble, amén que procedió a consignar el valor del arriendo mediante depósito bancario, desatendiendo además el trámite previsto en el artículo 10 de la ley 820 de 2003, particularmente en su numeral cuarto inciso primero.

Finalmente puntualizó que en la cláusula décima del precipitado contrato se pactó como sanción a cargo del arrendatario como consecuencia del incumplimiento en cualquiera de sus obligaciones pactadas, la suma equivalente al canon de arrendamiento vigente para la época del incumplimiento, es decir, la suma de \$4.152.000.

2.2. PRETENSIONES: Con fundamento en lo anterior, deprecó las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los contratantes señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO y el señor JUAN CARLOS GAONA MURCIA, el día 30 de marzo de 2018 sobre el inmueble, ubicado en la carrera segunda número 5-09 del Municipio de Tenjo Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No 50N-20198749; cuyos linderos tomados de la escritura número 105 del 17 de junio de 1995 son los siguientes: (...).-

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución del inmueble objeto de esta demanda a mi poderdante señor HUGO GERMAN GARCIA PULIDO.

TERCERA: Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

CUARTA: Que se condene al demandado JUAN CARLOS GAONA MURCIA, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.078.366.822 expedida en Bogotá, domiciliado y residenciado en Tenjo a pagar a la señora HUGO GERMAN GARCIA PULIDO, la suma equivalente a CUATRO MILLONES CIENTOCINCUENTA Y DOSMIL PESOSM/CTE (\$4.152.000,00) a título sanción contemplada en el contrato en la cláusula décima, como cláusula penal”.

2.3. DE LA RÉPLICA A LA DEMANDA: Dentro del término de traslado, el demandado se opuso a la prosperidad de las pretensiones, y para su enervamiento formuló las excepciones de mérito que rotuló como: *a) VIGENCIA DEL CONTRATO POR PRÓRROGA AUTOMÁTICA DEL ARTÍCULO 518 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. b) INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO; c) INEXISTENCIA POR EL NO INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO; d) EXISTENCIA DE UN ABUSO DEL DERECHO, EN CUANTO AL DERECHO DE ACCIÓN PARA OCULTAR DERECHOS DEL ARRENDATARIO; Y, e) EXISTENCIA DE MEJORAS POR ADECUACIONES AUTORIZADAS POR EL ARRENDATARIO.*

2.4. LA SENTENCIA APELADA: Mediante sentencia dictada el 12 de julio de 2021, la funcionaria judicial que lidera el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo – Cundinamarca, accedió a las pretensiones de la demanda, para cuyo efecto, en su parte medular, consideró que pese a reconocerse la relación comercial desde el año

2016, cuyo alcance se encuentra celebrada en varios contratos, lo cierto es que el invocado como fundamento de la demanda de restitución, celebrado el 15 de marzo de 2018, es un contrato autónomo e independiente y con el alcance de sustituir el anterior.

Puntualmente, la funcionaria consideró:

“... como se indicó el hecho de que el arrendador y el inmueble hubiera sido el mismo y que en ese lugar siempre hubiera existido el mismo local comercial y que la renta hubiera sido pagada por el demandado desde el 2016, no conlleva indeleblemente a señalar como lo dice la parte demandada en su contestación que se trata de un solo contrato celebrado desde el 15 de julio del 2016 hasta el 2018 como solución de continuidad, sino que se ha venido renovando cada año... es decir con la firma del documento fechado el 15 de julio del 2016, las partes dejaron el acuerdo de voluntades conteniendo con los anteriores contratos reajustando las condiciones de la relación contractual y por lo tanto no obstante que desde el 2016 alcanzarse el mismo objeto o una renovación es decir un nuevo contrato que sustituyó la anterior”.

2.5. LA APELACION: Inconforme con la decisión anterior, el gestor judicial de la parte demandada interpuso el recurso de apelación, ratificando al efecto que la relación comercial establecida entre el señor Hugo Germán García Pulido y Juan Carlos Gaona Murcia data desde el año 2016, y se encuentra instrumentada en sendos contratos suscritos desde esa misma época y que se actualizaron posteriormente, razón por la cual al serle aplicable el régimen comercial, su representado tiene derecho a la renovación automática del mismo.

Seguidamente acusó la sentencia de una indebida valoración probatoria, argumentando que pese a reconocer el contrato inicial, no tuvo en cuenta que desde esa época el señor Juan Carlos Murcia ejerce su actividad mercantil de manera continua en el mismo inmueble, razón por la cual está llamada a hacer respetar la empresa que allí ha constituido su prohijado, cuyas condiciones y calidades fueron desconocidas bajo la dicotomía de la renovación y prórroga automática.

Posteriormente, allegó ante el a quo un escrito en el que, reitera cada uno de los medios exceptivos propuestos.

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: En el caso sometido a consideración del Despacho, se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón a que la competencia radica en este despacho tanto por la naturaleza del asunto, como por el factor territorial y su cuantía; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal reúne en general los requisitos formales para servir de medio apto e impulsor de un proceso

de la naturaleza como el que se considera, pues se le dio por la demandante estricto cumplimiento en su elaboración.

3.2. PROBLEMA JURÍDICO: Anotados los fundamentos esgrimidos por el recurrente, atemperados a las disposiciones contenidas en el artículo 328 del Código de Procedimiento Civil, que delimita el *thema decidendum* en esta instancia, surge palmario (i) establecer en primer lugar, cuál es naturaleza, -del o los-, contratos celebrados por los extremos en litigio. (ii) Determinado lo anterior, analizar la normatividad aplicable, de cara a los fundamentos de la apelación sometida a escrutinio del Despacho, y, por tanto, (iii) El alcance jurídico de las convenciones celebradas en desarrollo del, o los, contratos de arrendamiento celebrados por las partes, para finalmente, (iii) Determinar la procedencia o no de la restitución del inmueble bajo las causales evocadas por la parte demandante, y, por contera, la conformación o revocatoria de la providencia impugnada.

3.2.1. En relación con el primer aspecto planteado en párrafo anterior, deviene palmario que la relación comercial surgida entre los señores Hugo García Pulido y Juan Carlos Gaona Murcia, es de naturaleza mercantil, pues la confrontación dada a los elementos de juicio compendiados, se determina con claridad, que desde el 11 de abril del año 2016, el prenombrado demandado, registró el establecimiento de comercio denominado VARIEDADES Y SURTIDOS EL BOMBAZO, nombre mismo bajo el cual de manera continua, ha venido desarrollando su actividad consistente en la compra y venta de productos de miscelánea y otros afines, los cuales comercializa al público, en el local objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la carrera 2ª No. 5-09 del Municipio de Tenjo.

Convicción que surgió desde los albores de la relación comercial, pues si bien, el acuerdo celebrado el 15 de abril de 2016¹, se encuentra contenido en un formato minerva, para contratos de arrendamiento de vivienda urbana, cuyo clausulado se restringe al convencional, no es menos cierto que tan solo tres meses después, esto es, el 15 de julio de esa misma anualidad, los señores García Pulido y Gaona Murcia, celebraron uno nuevo que rotularon como “*CONTRATO DE ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA*”, “*DESTINA[DO] para actividad comercial del establecimiento de comercio que funciona en el mismo y un espacio menor para vivienda del arrendatario*”².

Así mismo en esta oportunidad, en la cláusula decimotercera, convinieron que “*Este contrato modifica en todo los firmados entre las partes en el pasado*”. (*resalto fuera de texto*).

¹ Página 115 del PDF – Archivo cuaderno principal

² Cláusula quinta.

En símiles condiciones, el día 15 de marzo del año 2018, de manera libre y voluntaria procedieron a *“actualiz[ar] el contrato de arrendamiento [celebrado] entre las partes, inicialmente el 15 de abril de 2016 con modificaciones ocurridas el 15 y 18 de julio de 2016, donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado”*, reiterando que *“el arrendatario se compromete a destinar estos inmuebles **exclusivamente para la actividad comercial que viene funcionando** (miscelánea), y un espacio menor para vivienda del arrendatario, no pudiendo darles uso distinto...”*

Vale recordar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Código de Comercio, son comerciantes las personas naturales o jurídicas que ejercen de manera habitual y profesional alguna de las actividades que la ley considera como mercantiles, estableciendo a su turno una presunción de tal calidad cuando *“1) Cuando se halle inscrita en el registro mercantil; 2) Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y 3) Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio.”*, condiciones que en el presente asunto rebasan el umbral de la presunción, pues las condiciones 1ª y 2ª se encuentran acreditadas probatoriamente.

3.2.2. En este estado de cosas, no existe resquicio de duda que -el, o los-, contratos de arrendamiento celebrados son de naturaleza mercantil, razón por la cual, el marco normativo para dirimir el asunto suscitado debe someterse a las disposiciones especiales contenidas en el Código de Comercio, por expresa disposición de los artículos 1 y 2, pero también por la legislación civil por remisión del artículo 822 ibídem.

Sobre el tema, la Corte Constitucional en la sentencia T-537/09 expresó:

“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”.

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 2º, 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 C.C.

3.2.3. Siguiendo con el derrotero metodológico propuesto, corresponde ahora analizar los presupuestos estructurales de la acción restitutoria, en primer lugar, a la luz de lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, el cual exige en primer lugar, que se acompañe a la demanda prueba documental del

contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Al efecto conviene precisar en primer lugar, que en el presente asunto, el demandante Hugo Germán García Pulido, convocó a juicio al señor Juan Carlos Gaona Murcia, para que previos los trámites propios del proceso de restitución previsto en el artículo 384 del CGP, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento **celebrado entre las partes el 15 de marzo de 2018**, respecto del local comercial ubicado en la Carrera 2ª No. 5-09 del municipio de Tenjo – Cundinamarca, invocando como causal la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato.

Como soporte de sus pretensiones, allegó el aludido instrumento privado antes citado, el cual, en los aspectos que interesan a esta decisión judicial, fue celebrado en los siguientes términos:

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL CON VIVIENDA (...) CARRERA 2ª NO. 5-09 TENJO CUNDINAMARCA (...) HUGO GERMÁN GARCÍA Y JUAN CARLOS GAONA MURCIA ”

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: *Mediante el presente, se hace **actualización** del contrato de arrendamiento entre las partes inicialmente el 15 de abril de 2016 con modificaciones ocurridas el 15 y 18 de julio de 2016, donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado – (resalto fuera de texto)*

SEGUNDA. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: *Local Comercial con vivienda, situado en la carrera 2 Número 5-09 del municipio de Tenjo, Cundinamarca.*

CUARTA. DESTINACIÓN: *El arrendatario se compromete a destinar estos inmuebles **exclusivamente para la actividad comercial que viene funcionando (MISCELÁNEA)** y un espacio menor para vivienda del arrendatario, no pudiendo darles uso distinto, ni cederlos a ningún título, ni subarrendarlos en todo en parte, sin que exista previo permiso del arrendador de tal suerte que si llegar el arrendatario a controvertir esta disposición bastará este hecho para exigir la restitución de los inmuebles....*

QUINTA. PRECIO O CANON DEL ARRENDAMIENTO: *El Canon mensual de arrendamiento acordado por las partes es de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.800.000), para el período que inicia el 15 de abril de 2018 y de 2 millones de pesos moneda corrientes mensuales para el periodo que inicia el 15 de abril de 2019, que el arrendatario continuará pagando anticipadamente dentro de los cinco primeros días corrientes a cada mes o periodo establecido.*

SEXTA. INCREMENTOS DEL PRECIO: *El Canon de arrendamientos se incrementará posteriormente al vencimiento de los periodos acordados en un porcentaje acordado entre las partes, el cual podrá ser igual o mayor al IPC vigente para cada año.*

NOVENA VIGENCIA DEL CONTRATO: *Cada periodo de DOCE MESES (12) que comienzan a contarse el día 15 de abril de 2018 prorrogables.*

DÉCIMA. PRÓRROGAS: *Si la destinación pactada en este contrato fuere comercial sus prórrogas se regirán por el código de comercio, si tal destinación puede ser vivienda, la regulación pertinente será la Ley 56 de 1985. Pero si la destinación fuera diferente*

de las otras dos este contrato se prorrogará mes a mes salvo por pacto en contrario entre las partes que deberá costar al final del documento este término se prorrogará automáticamente por periodos iguales salvo que cualquiera de las partes le comunique a la otra su intención de no prorrogar el contrato las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso por escrito a través de correo certificado con seis meses de anticipación.

DÉCIMO NOVENA MEJORAS: La parte arrendataria podrá efectuar las reparaciones necesarias y adecuaciones que sean indispensables para el giro del establecimiento de comercio con el previo permiso del ARRENDADOR, por dichas reparaciones necesarias y adecuaciones, sin perjuicio de que el arrendatario pueda exigir su retiro parcial, caso en el cual se obliga a entregar inmueble en el estado en que acuerdan las partes. En cuanto a las áreas del local comercial y vivienda en forma proporcional a las entregadas. **No obstante lo anterior, por el costo de éstas reparaciones y adecuaciones que van a acceder al inmueble, se debe garantizar un derecho preferencial al arrendatario, en caso de venta del inmueble.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Como actualización del contrato, se anexa las solicitudes de adecuaciones o modificaciones efectuadas por el arrendatario y autorizaciones correspondientes en el período a término para dejar constancia de igual forma que deben quedar anexas las futuras solicitudes de reparaciones modificaciones y/o adecuaciones con su respectiva autorización.

VIGÉSIMA PRIMERA. CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble, no solo transfiere ningún derecho de arrendamiento al cliente sino que constituye causal determinación del contrato toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral tercero del artículo 528 del código de comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendador no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación del Registro Mercantil”.

Igualmente se encuentra acreditado en el expediente, que el 22 de mayo de 2019, el demandante Hugo Germán García Pulido, mediante correo certificado, comunicó a Juan Carlos Gaona Murcia, la decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento³, acto que se cumplió en los siguientes términos:

“En atención al vínculo contractual de arriendo de local comercial que nos une celebrado el mismo en fecha 15 de marzo 2018, con vigencia por el periodo de 12 meses contados a partir del día 15 de abril de 2018, cuyo objeto es el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera segunda número 5-09, Tenjo Cundinamarca, donde usted funge como arrendatario, y atendiendo con lo pactado por las partes de manera particular en la cláusula décima del precipitado contrato, y en observación de los preceptos legales aplicables al caso concreto, por la presente me permite informarle con suficiente antelación inclusive mayor a la pactada y a la establecida por la ley que es mi voluntad no prorrogar el término de duración del contrato y en consecuencia dar por terminado el mismo por vencimiento del término del contrato previamente establecido.

Por tal motivo, de conformidad con lo anterior de manera muy comedida y respetuosa le solicito restituirme el inmueble arrendado, el día 15 de abril de 2020 o si tiene a bien hacer la restitución antes del vencimiento del término legal estaré presto a recibirle el inmueble. (resalto fuera de texto)

³ Página 9 del PDF – Archivo digital “Pruebas/parte demandada”

En este estado de cosas, y partiendo del presupuesto que el precitado contrato, invocado como fundamento de la restitución, se celebró el 15 de marzo de 2018, sería del caso confirmar la providencia recurrida, si se tiene en cuenta que la notificación del demandado sobre la no prórroga del mismo se hizo con once meses de anticipación, y **antes que se cumplieran los dos años consecutivos del arrendamiento del local comercial**, y por tanto, no sería beneficiario del derecho a la renovación automática que en favor del inquilino que contempla el artículo 518 del Código de Comercio para la restitución del local comercial.

3.2.4. No obstante, examinados los elementos de juicio incorporados a la presente actuación, y atendiendo los medios exceptivos formulados, no es posible tener el precitado contrato como punto de partida de la relación comercial, pues, **de su mismo contenido** refulge con claridad que se trata de una simple aclaración o modificación al inicialmente pactado, y, a contrario sensu, se encuentra acreditado que el señor Juan Carlos Gaona Murcia, **detenta la tenencia del citado local a título de arrendamiento, cuando menos desde el mes de julio del año 2016**, época desde la que de manera continua e ininterrumpida, viene desarrollado en dicho local su actividad de comercio de venta al público de productos de miscelánea y otras variedades afines, incluso bajo el mismo nombre que tiene registrado el establecimiento de comercio.

Y es que, como se anotó, la misma redacción del pluricitado instrumento no deja lugar a dubitación alguna, en tanto, allí claramente se estipuló:

*“PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente, se hace **actualización** del contrato de arrendamiento entre las partes **inicialmente el 15 de abril de 2016** con modificaciones ocurridas el 15 y 18 de julio de 2016, donde el arrendador concede al arrendatario el uso y el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado – (resalto fuera de texto).*

Así las cosas, para el Despacho no viene a duda que la relación comercial que ahora convoca a su estudio, surgió con absoluta nitidez, desde el **15 de julio de 2016**, fecha en la cual, no solamente los señores García Pulido y Gaona Murcia, delinearon con precisión el marco legal y fáctico de la relación comercial establecida bajo los postulados del contrato de arrendamiento de local comercial, sino que además le otorgó claramente el permiso para hacer importantes adecuaciones o mejoras al inmueble, las cuales, se comenzaron a ejecutar en ese mismo año, amén que en dicho instrumento privado, le otorgaron el alcance para ***“modif[ic]a[r] en todo los [acuerdos] firmados entre las partes en el pasado”***.

No es posible admitir *in integrum*, que el contrato de arrendamiento celebrado el **15 de marzo de 2018**, sea autónomo e independiente y devenga con la entidad suficiente para derribar los efectos jurídicos y/o derechos derivados de los demás, pues como se dijo, su propia redacción, antes que desconocer el contrato

inicial, lo que hizo fue ratificar aquellos celebrados en el año 2016, razón por la cual **el derecho a la renovación** no puede ser mirado de cara a los pactos o convenciones accesorias, sino de cara al principal, en tanto, desde su mismo origen se encuentran reunidos sus elementos esenciales que derivan del artículo 1973 del Código Civil, sin que medie acuerdo alguno para aniquilar o hacer nugatorio el tiempo y por tanto el derecho que contempla el artículo 518 del Código de Comercio.

3.2.5. En síntesis, lo anteriormente expuesto permite concluir que para el año 2020, data en que se promovió la demanda, el arrendatario Juan Carlos Gaona Murcia, detentaba el uso y goce del local y ejercía en este su actividad comercial de manera continua en el mismo, **por un espacio igual o superior a cuatro años**, lo por contera permite afirmar la impertinencia de la causal invocada, no solo por cuanto, -como se ha venido sosteniendo-, la relación comercial es de origen mercantil regulada bajo las leyes del comercio, y por tanto el requerimiento para constituirlo en mora no podía realizarse bajo la causal que contempla el artículo 2008 del Código Civil, esto es por *“la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato”*, razón por demás para afirmar que cualquier discusión sobre si el demandado recibió o se enteró del requerimiento realizado por la parte demandante el 22 de mayo de 2019⁴, deviene inane.

3.2.6. Ahora bien. El artículo 518 del Código de Comercio otorga al arrendatario un reconocimiento y permanencia de la empresa, esto es, blindada con una protección especial al arrendatario que haya ocupado el inmueble arrendado por un lapso mínimo de dos (02) años⁵, el cual no puede ser desconocido por el arrendador, salvo que se cumplan las excepciones previstas en el artículo 520 ibídem, como quiera que el comerciante ha proyectado una organización y estrategia de mercado para traer consigo una clientela sólida que impone prosperidad frente a la estabilidad económica de su actividad.

Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia, señaló⁶:

“Como se lee, uno de los elementos esenciales del acuerdo es “la concesión del goce o uso de la cosa”. Sin duda, es el requisito definitorio que le da singularidad y alrededor del cual se ha diseñado una variada protección legal. Se intensifica cuando, por ejemplo, el disfrute tiene por objeto un local comercial destinado a un establecimiento de comercio. Su incidencia en la economía nacional así lo amerita.

En este evento, el espacio y el bien mercantil se interrelacionan como un todo para realizar los fines de la empresa (artículo 515 del Código de Comercio). La permanencia en el tiempo, y por supuesto, el esfuerzo constante del comerciante, allanan el camino para que sobre esa estructura se consoliden derechos inmateriales como el contrato de arrendamiento; pero, además, que se creen y proyecten otros intangibles que de un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica. Son estos, v. fr., la clientela, el “good will”, el posicionamiento en el gremio, entre otros.

⁴ Página 9 del PDF – Archivo digital “Pruebas/parte demandada”

⁵ Artículo 518 del C.Co.

⁶ Sentencia SC2500-2021

Y en otro de sus apartes la misma Corporación destacó:

“(...) es palmario que quien, con su esfuerzo cotidiano, prestigia un establecimiento mercantil, creando en torno al mismo una clientela que, preponderantemente, se orienta por el local comercial utilizado por el empresario, genera un intangible que produce notables beneficios económicos a quien de él pretenda aprovecharse; por supuesto que dentro de los factores generadores de utilidades en el tráfico mercantil se encuentra la posibilidad de convocar una gran cantidad de clientes, tanto más si estos son habituales. Como la labor de afamar el local comercial tiene como venero la actividad realizada por el comerciante, y la misma es fuente de riqueza, se considera que el contrato de arrendamiento del inmueble constituye un elemento inmaterial del establecimiento mercantil”³.

El artículo 518 del Código de Comercio, en su tenor literal contempla:

“ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) 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, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

Excepciones que aplicadas al caso en estudio tampoco estructuran la terminación del contrato de arrendamiento, pues si bien el demandante, por razón del requerimiento realizado por el juzgado de conocimiento en virtud del auto inadmisorio de la demanda, invocó el **incumplimiento del contrato**, consistente en la mora por el no pago de los cánones de arrendamiento o sus incrementos, y, la inobservancia de las estipulaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato, lo cierto es, que precisamente por virtud de la misma redacción de la cláusula imposibilita estructurar dicha salvedad:

“El canon de arrendamiento se incrementará posteriormente al vencimiento de los periodos acordados, en un porcentaje acordado entre las partes, el cual podrá ser igual o mayor al IPC, vigente para cada año”.

Entonces, si aún no ha existido acuerdo sobre el incremento del canon de arrendamiento, no es posible señalar que la suma que viene consignando el demandado, no es aquella pactada por las partes, y por ende, incumplido el contrato, y por contera tampoco puede señalarse mora por razón del incremento.

Claro está, que como lo ha sostenido la jurisprudencia patria, que referida prerrogativa no traduce de modo ineludible la facultad de continuar con el uso del inmueble **bajo los mismos términos y condiciones pactadas previamente**, pues la naturaleza del derecho de renovación permite ante la existencia de controversia y falta de acuerdo entre las partes, la intervención judicial a fin de establecer los nuevos escenarios que permitan el desarrollo del contrato de forma equitativa y justa para las partes, pues se advierte que la garantía existente a favor del empresario se predica para salvaguardar el statu quo de su negocio, protegiendo su propiedad comercial, cual ha desempeñado en el bien adquirido en arrendamiento.

A su turno, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al referirse respecto el Artículo 518 del Código de Comercio, en Sentencia del 31 de Octubre de 1994 –Expediente 3868- lo siguiente “...discutir las condiciones en que debe producirse la renovación, y si no llega al respecto a un acuerdo con el arrendatario, le queda expedita la vía judicial con tal fin, vía a la que también debe acudir el arrendatario, en su caso, según se desprende del artículo 519 ib. ...”

A su turno, de igual manera sostuvo que “...no implica imposición a quien arrienda el inmueble de todas las estipulaciones iniciales de la relación convencional, sino que le permite, a modo de contrapartida natural, la libre discusión de las nuevas reglas que en adelante gobernarán el vínculo, desde luego que esa renovación no sólo supone la posibilidad de extender en el tiempo la utilización del local a voluntad del arrendatario, sino también la de discutir abiertamente la regulación de tal uso, pues no sería justo que, verbi gratia, a pesar del evidente proceso inflacionario experimentado en la mayoría de los países, los cánones antiguos pudieran seguir vigentes después de vencido el periodo inicialmente pactado, de donde emana la permisión para deliberar entre las partes inclusive por el sendero del proceso judicial si es que por efecto de la ausencia de acuerdo entre ellas fuera menester, el nuevo estatuto que las habrá de regir, de conformidad con el artículo 519 idem...”

Como se deduce de todo lo considerado en los apartes que anteceden, no se probaron todos los elementos estructurales de la pretensión deducida por el demandante y eso significa que la prueba no estuvo adecuadamente analizada por el a-quo, o que la demanda no podía ser atendida, por se decidirá infirmar la sentencia apelada para negar los pronunciamientos que en aquella se pidieron por las razones pre anotadas.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley,

IV.RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia dictada por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, declarar probadas las excepciones de mérito denominadas “*Vigencia del contrato por prórroga automática del artículo 518 del código de Comercio, Inexistencia de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, e Inexistencia por el no incremento del canon de arrendamiento, con fundamento en lo precedentemente considerado.*”

TERCERO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandante. Para tal efecto, se fijan como agencias en derecho en esta sede, la suma de 2 S.M.M.L.V.

CUARTO: Se ordena la devolución del expediente al juzgado de origen.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ