

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA**



Magistrado Ponente: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA**  
Acta de decisión No. 098  
Manizales, Caldas, seis de julio de dos mil veinte.

Conforme lo mandado por la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela de 20 de mayo del año avante, corresponde nuevamente decidir el recurso de apelación interpuesto por la señora Inés Rafaela Santamaría de Mejía frente a la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, Caldas, en audiencia realizada el 10 de septiembre de 2019, en el proceso de regulación de canon de arrendamiento instaurado por la recurrente en contra de la empresa Comunicación Celular S.A. Comcel S.A. Expediente radicado con el número 17042-31-12-001-2019-00030-02.

**ANTECEDENTES**

**Pretensiones y Hechos**

Deprecia la parte actora<sup>1</sup> se determine el monto de la renta mensual que Comcel S.A. debe continuarle pagando a la señora Inés Rafaela Santamaría de Mejía, y se señale el término de duración del nuevo contrato de arrendamiento y la fecha en que entrará en vigencia el canon que se establezca.

Asimismo, se ordene que el demandado pague el retroactivo a que hubiere lugar, a partir del momento en que se renovó el contrato de arrendamiento.

Como cimiento de las pretensiones expuso<sup>2</sup> que el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, el día primero de febrero de 2018, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado con radicado N° 2017-0067, declaró renovado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Santamaría

---

<sup>1</sup> Fl. 53, c.1.

<sup>2</sup> Fls. 54 a 55, c.1.

de Mejía y la empresa demandada; providencia confirmada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Manizales.

Refirió que el contrato de marras fue celebrado el dos (2) de agosto de 2006, por el término de 10 años, con un canon mensual de ochocientos mil pesos (\$800.000,00), incrementado cada año con base en el índice de precios al consumidor, y corresponde a un lote de terreno de 250 M2, dentro de un predio de mayor extensión situado en la carrera 10 N° 3-84 del área urbana del municipio de Viterbo, Caldas, el cual ha venido siendo destinado por el demandado para actividades comerciales.

Manifestó que el hecho de haber operado la renovación del contrato de arrendamiento no implica que deban subsistir las mismas condiciones económicas y de tiempo del mismo; y que por esa razón el día dos (2) de enero de 2019, en comunicación escrita, se le hizo saber a Comcel que el nuevo canon de arrendamiento sería por la suma de tres millones setecientos cincuenta mil pesos (\$3.750.000,00) mensuales, subsistiendo las demás cláusulas contractuales, a excepción de la relacionada con el incremento anual, que ya no se gobernaría por las leyes civiles sino por acuerdo entre las partes, tal y como lo dispone la ley comercial; pero la propuesta fue omitida, ya que su destinatario se abstuvo de pronunciarse.

### **Réplica**

Comcel S.A.<sup>3</sup> contestó admitiendo algunos de los hechos y negando los demás. Se opuso a las pretensiones y propuso como excepciones de mérito las que denominó; “Desconocimiento del principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes y del indicador establecido (ipc), para establecer la cuantía y los tiempos en que se incrementaría el canon de arrendamiento”; “el convenio suscrito por las partes -contrato de arrendamiento- no ha sido reformado o modificado por las partes”; y “la genérica”.

### **Fallo de primer nivel**

---

<sup>3</sup> Fls. 96 a 103, c.1.

El a quo<sup>4</sup> declaró no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada y fijó el canon de arrendamiento entre la demandante Inés Rafaela Santamaría de Mejía -como arrendadora- y la compañía Comcel S.A. -como arrendataria- en la suma de dos millones doscientos mil pesos l (\$2.200.000.00) mensuales, con incremento anual del IPC, y a partir del 29 de abril de 2019. Negó las demás pretensiones de la parte demandante y condenó a la demandada a pagar las costas del proceso.

Adujo que ni el artículo 519 del Código de Comercio ni otra norma consagran que la parte que no esté conforme con alguna de las cláusulas contractuales del arrendamiento comercial deba reclamar exactamente en la fecha en que el contrato se renueva, esto es, no existe un término de caducidad para dicho proceder.

Manifestó que el contrato renovado es diferente al prorrogado, porque en el primero se pueden discutir las estipulaciones del contrato inicial en las cuales exista controversia entre las partes.

Añadió que no se desconoció el principio de autonomía de la voluntad de los contratantes y del indicador (IPC) establecido para determinar la cuantía y los tiempos en que se incrementaría el canon de arrendamiento, por cuanto en el *evento de que se trataba* el canon mensual no se ajustaba al mercado actual de bienes arrendados para actividades comerciales, debiéndose en consecuencia corregir ese desequilibrio.

Finalizó diciendo que la adopción que hizo del dictamen pericial presentado por la parte demandada obedeció a la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos.

### **Impugnación**

La parte demandada soportó su disenso en lo siguiente<sup>5</sup>:

---

<sup>4</sup>Fl. 182, c.1.

<sup>5</sup> Fls. 185 a 192, c.1.

- La oportunidad para solicitar el aumento del valor del canon de arrendamiento comercial es únicamente al momento de la renovación del contrato.
- Se vulneró el derecho al debido proceso de la parte demandada, por cuanto no se le brindó la oportunidad de controvertir la prueba trasladada, es decir, algunas piezas procesales del expediente contentivo del proceso verbal de restitución de inmueble radicado con el N° 2017-00067.
- El fallo desconoció el principio de la voluntad privada, puesto que las partes contratantes ya habían acordado el precio y la renovación.
- La apelación se debió conceder en el efecto suspensivo y no en el devolutivo.

### CONSIDERACIONES

Satisfechos los presupuestos procesales en esta acción sin que se avizore irregularidad que invalide lo actuado, se propone la Sala resolver la apelación formulada, registrando que de la conducta procesal de las partes no hay indicios por deducir en los términos del artículo 280 del C.G.P.

Se advierte que conforme lo impone el canon 328 del Estatuto Ritual Civil esta Sala de decisión se pronunciará *“... solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*.

Para empezar, resulta importante precisar cuál es la normativa que se debe aplicar al presente asunto; esto es, la sustantiva civil o la mercantil?

Al efecto, y de cara al certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá, debe decirse que Comcel S.A. ejerce actos comerciales, puesto que está inscrita en el registro mercantil<sup>6</sup> -artículo 13 del C. Co.-<sup>7</sup> y su objeto principal es la prestación y comercialización de servicios de comunicaciones, tales como

---

<sup>6</sup> Fls. 11 a 20, c.1.

<sup>7</sup> Artículo 13 C. Co. Para todos los efectos legales, se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos: “1º) Cuando se halle inscrita en el registro mercantil (...)”.

telefonía móvil, móvil celular, telemáticos, portadores y demás, y con tal propósito podrá emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios, o que le sean conexas o complementarias; comprendiendo además su objeto social la posibilidad de comprar, vender, arrendar, importar, exportar y comercializar toda clase de bienes y servicios, los que indefectiblemente son actos comerciales a la luz del artículo 20 del Código de Comercio, y según el cual son mercantiles para todos los efectos legales: "(...) 17. *Las empresas promotoras de negocios y las de compra, venta, administración, custodia o circulación de toda clase de bienes*".

De igual modo, se estima que el negocio celebrado entre las partes es comercial, porque al tenor de lo consignado en el mentado certificado de la Cámara de Comercio, Comcel S.A. también podrá: "(v) ... c) *celebrar contratos de venta, compra, permuta, arrendamiento, usufructo y anticresis sobre inmuebles; constituir y aceptar prendas e hipotecas; tomar o dar dinero en mutuo, con interés o sin él, respecto a operaciones relacionadas con su objeto social*"<sup>8</sup>; el cual incluye las de "(...) (II) *construir, explotar, usar, instalar, ampliar, ensanchar, expandir, renovar, modificar o revender redes y servicios de comunicaciones y sus diferentes elementos, para uso privado o público, nacionales o internacionales, y con tal propósito podrá emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios, o que le sean conexas o complementarias; (III) diseñar, instalar, poner en funcionamiento y comercializar toda clase de equipos y sistemas eléctricos y electrónicos, y con tal propósito podrá emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios y/o productos, o que le sean conexas o complementarias (...)*"<sup>9</sup>.

Y es que ciertamente lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado el dos (2) de agosto de 2006<sup>10</sup>, tiene que ver con el objeto social de Comcel S.A., pues consistió en "SEGUNDA: (...) 1. ... *instalar sobre el inmueble objeto del presente contrato la torre y equipos celulares necesarios para la transmisión de comunicación celular, un contenedor o cuarto para equipos celulares y de microondas, equipo de respaldo para los casos de pérdida o falta en el fluido eléctrico dentro de una cabina insonorizada, caseta para transferencia y depósito, junto con los elementos que se consideran*

---

<sup>8</sup> Fls. 12 v. y 168 v., c.1.

<sup>9</sup> Fls. 12 f. y 168 v., c.1.

<sup>10</sup> Fls. 2 a 5, c.1.

*necesarios para el correcto funcionamiento de la estación, así como mantener y destinar exclusivamente para operar la estación base de telefonía móvil celular"*<sup>11</sup>.

En pocas palabras, puede afirmarse que el negocio jurídico de arrendamiento celebrado entre las partes procesales es comercial, en virtud de que para Comcel S.A. es mercantil, al permitirle desarrollar su objeto social, que a voces del precepto 21 del C. de Co. señala: "*Se tendrán así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales*"; por lo anterior, se debe aplicar el canon 22 del C. de Co. que reza: "*Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial*".

Por manera que para esta Sala de Decisión resulta diáfano aseverar que la Codificación Sustantiva Comercial es la llamada a gobernar el presente asunto.

Avanzando, se entrará a proveer en torno de los puntos que fincan la alzada, así:

**1.** Concerniente a que el aumento del valor del canon de arrendamiento comercial únicamente se puede solicitar al momento de la renovación del contrato, tal y como enfáticamente lo alega la parte demandada, basta con traer a colación apartes de la sentencia de tutela dictada el 20 de mayo de 2020 por la Honorable Corte Suprema, Sala de Casación Civil, en el expediente radicado con el No. 11001-02-03-000-2020-01028-00, con ponencia del Magistrado Doctor Álvaro Fernando García Restrepo, para concluir que al inconforme no le asiste la razón. En la providencia en cita se destacó:

"... advierte la Sala que la Corporación acusada (...), distraídamente, entendió que del canon 519 del Código de Comercio se podía extraer un término de caducidad para reclamar ante los jueces la resolución de las discrepancias que pudieran surgir entre los contratantes una vez operara la renovación del contrato de arrendamiento a que alude el artículo 518 de ese mismo estatuto,

---

<sup>11</sup> Fl. 2 vto, c.1.

cuando la jurisprudencia de esta Sala ha dejado claro que para el ejercicio de esa prerrogativa es ineludiblemente necesario la presencia de los desacuerdos, precedidos del ejercicio del derecho de renovación exclusivo del arrendatario, y que la misma es potestativa de las partes, lo cual quiere significar que únicamente se activa en presencia de tales presupuestos, y puede ser o no utilizada por éstos, es decir, nada los puede obligar a ejercitarla, así existan discrepancias entre ellos; en otras palabras, del referido precepto no se puede colegir caducidad alguna.

Y acerca del asunto que nos ocupa, puntualmente indicó:

*“En ese sentido, para la Corte es evidente que la arrendadora ejercitó la facultad consagrada en el artículo 519 del Estatuto Mercantil, conforme los presupuestos precisados en líneas precedentes, pues, como antes se explicó, una vez fue declarado por los jueces que operó la renovación de que trata el canon anterior, fue cuando ésta se mostró inconforme o interesada en modificar el clausulado del contrato de arrendamiento renovado, en lo atinente a precio y duración del mismo, y ante la falta de consenso con la compañía arrendataria, procedió a iniciar respectivo juicio verbal; luego, entonces, mal hizo la Colegiatura acusada en cobrarle una caducidad que no consagra la norma, actuación que indudablemente transgredió los derechos fundamentales al debido proceso y al acceso a la administración de justicia de la promotora del resguardo”.*

Se extracta de la anterior transcripción que la discusión de las condiciones contractuales por vía judicial a que se refiere el canon 519 del Estatuto Mercantil puede efectuarse en cualquier tiempo, siempre y cuando el contrato se haya renovado por el arrendatario y existan diferencias acerca de las nuevas condiciones que deban gobernar la relación contractual<sup>12</sup>.

En este entendido, el cargo por el tópico estudiado no prospera en razón a que la normativa no consagra algún término de caducidad que el demandante deba observar al momento de hacer uso de la facultad consagrada en la disposición legal tantas veces mencionada; aunado a que en el *subjúdice* se satisfacen los requisitos para que se promueva la acción pretendida; véase que el contrato de arrendamiento mercantil fue renovado –en la demanda se adujo que el Juzgado a quo así lo había resuelto en oportunidad anterior–, y que persiste la inconformidad de la actora en cuanto al precio del canon mensual que debe pagar el demandado periódicamente.

---

<sup>12</sup>Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 27 de abril de 2010. Referencia 11001-3103-003-2006-00728-01. Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete: *“... la opción del procedimiento verbal emerge únicamente en “... presencia de diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato. Esa posibilidad emana, entonces, bajo dos condiciones simultáneas: a) el ejercicio del derecho de renovación por el arrendatario y, b) la existencia de diferencias entre las partes a propósito de esa eventual modificación contractual; por consiguiente, la carencia de ejercicio de aquella facultad por parte del empresario impide el nacimiento del derecho del arrendador, al igual que lo obstaculiza la falta de las mencionadas discrepancias. De esta forma, la renovación es un antecedente lógico de la oportunidad de debatir, a tal grado que no surge ésta sin aquélla”.*

**2.** En lo tocante a que se vulneró el derecho al debido proceso de la parte demandada, por cuanto no se le brindó la oportunidad de controvertir algunas actuaciones trasladadas del proceso verbal de restitución radicado con el No. 2017-00067, se resalta que esa eventual irregularidad procesal quedó saneada al no haber sido alegada oportunamente. Al respecto, el párrafo del canon 133 del CGP, prevé; “las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece”.

Abundando, y no obstante que en el fallo de instancia se refirió que la prueba trasladada servía para exponer que el disenso frente al canon de arrendamiento venía de tiempo atrás a la iniciación del presente asunto, lo cierto es que el argumento central de la decisión de primer nivel se basó en que el artículo 519 del Estatuto Mercantil no impone como límite temporal que la discusión de las cláusulas deban surtirse en el mismo momento de la renovación; y por eso, al ser esto último el pilar de la sentencia, el aparte de la sentencia a que se hizo mención resulta ser un dicho de paso que en nada afecta a la providencia recurrida.

**3.** Que el fallo desconoce el principio de la voluntad privada, puesto que las partes contratantes ya habían acordado el precio y la renovación.

Si bien en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento<sup>13</sup> se consignó que el canon se incrementaría tomando como referencia el índice de precios al consumidor, lo cierto es que para resolver las diferencias suscitadas al interior del negocio jurídico locativo mercantil se debe acudir al procedimiento contenido en los cánones 519 y 524 del Código de Comercio, normas de carácter imperativo.

Para soportar lo anterior, se trae en cita lo expuesto por la Máxima Corporación de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de 27 de abril de 2010, emitida en el proceso radicado con el número 11001-3103-003-

---

<sup>13</sup> Fl. 4, c.1.

2006-00728-01, por el Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete, que en frente del derecho de renovación puntualizó<sup>14</sup>:

*“Mas, ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos, la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario.*

*En ese sentido se ha manifestado la jurisprudencia desde cuando la Sala Plena de la Corte, en sentencia de 29 de noviembre de 1971, recién expedido el Decreto 410 de 1971 -Código de Comercio actualmente vigente-, sostuvo la constitucionalidad de los artículos 518, 520, 521, 522 y 524 del mencionado estatuto. Dijo en aquella oportunidad la Corporación, después de reconocer la renovación como un mecanismo sobresaliente dentro del “...sistema de protección del derecho del arrendatario...”, que esa figura no implica la posibilidad de una prórroga y que, por tanto, no es el “...primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización de la cosa arrendada...”.*

Así las cosas, aunque en el término de duración inicial del contrato de arrendamiento rigió la voluntad de las partes, ello no significa que so pretexto de preservar su autonomía se deban mantener las condiciones inicialmente acordadas, puesto que la Jurisprudencia ha señalado que el derecho de renovación no supone de una prolongación del clausulado primigenio en el tiempo, sino que el mismo puede estar sujeto a discusión de las partes, acudiéndose incluso como facultad de las partes al procedimiento establecido en el canon 519 del Estatuto Mercantil, por demás norma de obligatoria observancia, para zanjar las diferencias que surjan de la renovación; por tanto, en este caso, con independencia de lo pactado inicialmente, al haber tenido lugar la renovación las partes procesales pueden discutir el contenido contractual renovado, y ello conlleva a que el ataque por este aspecto tampoco tenga vocación de prosperidad.

**4.** Para concluir, y en cuanto a la inconformidad respecto al efecto en que fue concedido el recurso de apelación, se hace notar que al momento de

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 27 de abril de 2010. Referencia 11001-3103-003-2006-00728-01. Magistrado Ponente César Julio Valencia Copete.

proveer en torno a la admisión de la alzada, se pudo establecer que el devolutivo era el adecuado para dicho menester, por tratarse de una de las "demás sentencias" de las que están enlistadas en el inciso primero del canon 323 del CGP; por ende, al quedar ejecutoriado y adquirir firmeza dicho proveído quedó superada cualquier otra discusión que se pueda suscitar sobre este tema.

**Corolario:** Al no doblarse la presunción de acierto y legalidad con la que cuenta el fallo de instancia será confirmado. Se condenará en costas a la parte demandada en favor de la demandante. Las que serán liquidadas por el Juzgado a quo (Art. 365 – 1 CGP). Las agencias en derecho en esta Sede serán tasadas oportunamente por el Magistrado Sustanciador (art. 366-3 C.G.P.).

En armonía con lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **FALLA:**

Primero: **CONFIRMAR** la sentencia emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Anserma, Caldas, en audiencia realizada el 10 de septiembre de 2019, en el proceso de regulación de canon de arrendamiento promovido por la señora Inés Rafaela Santamaría de Mejía en contra de la empresa Comunicación Celular S.A.

Segundo: **CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, las que serán liquidadas por el Juzgado a quo. Las agencias en derecho en esta Sede serán tasadas oportunamente por el Magistrado Sustanciador.

Tercero: **COMUNICAR** la presente decisión al Despacho del Magistrado de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, para que haga parte de la acción de tutela radicada con el No. 11001-02-03-000-2020-01028-00.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Los Magistrados

ORIGINAL FIRMADO

**JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA**

ORIGINAL FIRMADO

**RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA**

ORIGINAL FIRMADO

**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**