

RE: 85 162 31 89 001 2020-00125-01 - Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia

Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 18/01/2022 3:11 PM

Para: alopez@lopezabogadoscol.com <alopez@lopezabogadoscol.com>

CC: ivergara@lopezabogadoscol.com <ivergara@lopezabogadoscol.com>; laurab@lopezabogadoscol.com <laurab@lopezabogadoscol.com>; 'JOHANA VILLANUEVA RODRIGUEZ' <johana.villanueva@claro.com.co>; jurisnubia@hotmail.com <jurnisnubia@hotmail.com>

Doctora

ADRIANA LOPEZ MARTINEZ

Cordialmente acuso recibido.

Atentamente,

César Armando Ramírez López
Secretario

De: Adriana Lopez (Lopez Abogados) <alopez@lopezabogadoscol.com>**Enviado:** lunes, 17 de enero de 2022 2:14 p. m.**Para:** Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** ivergara@lopezabogadoscol.com <ivergara@lopezabogadoscol.com>; laurab@lopezabogadoscol.com <laurab@lopezabogadoscol.com>; 'JOHANA VILLANUEVA RODRIGUEZ' <johana.villanueva@claro.com.co>; jurisnubia@hotmail.com <jurnisnubia@hotmail.com>**Asunto:** 85 162 31 89 001 2020-00125-01 - Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia**HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DE YOPAL
SALA ÚNICA
M.P. Álvaro Vincos Urueña
E.S.D.****Proceso:** Verbal de restitución de inmueble arrendado**Radicado:** 85 162 31 89 001 2020-00125-01**Demandante:** José Libardo Rodríguez Muñoz**Demandado:** Comunicación Celular Comcel S.A.

Referencia: Sustentación del recurso de apelación

Respetados señores,

ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada judicial de COMCEL S.A. en cumplimiento de lo ordenado por el honorable Tribunal mediante auto del 9 diciembre de 2021, y oportunamente de acuerdo con el traslado del 15 de diciembre de 2021 publicado por la Secretaría, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en audiencia contra la sentencia que fue dictada en audiencia del 11 de noviembre de 2021 mediante el memorial adjunto y sus anexos.

Agradezco confirmar el recibo de la presente comunicación,

Atentamente,

ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ
C.C. No. 52.051.679
T.P. No. 85.250 del C.S. de la J.

Payment 00006370138847 Details

Preformat Code	--
Debit Account Number / Currency / Name	0060136017 - COP - COMUNICACION CELULAR S.A.
Payment Currency / Amount	COP - 1,099,188.00
Payment Method	Domestic Funds Transfer
Payment Type	Interbank Transfer
Subsidiary Identifier / Name	-- --
Your Reference	00006370138847
Confidential	No
Debit IBAN Account Number	--
Value Date	02/12/2021
Beneficiary Account Number	386630000381
Beneficiary Name	RODRIGUEZ MUNOZ JOSE LIBARDO
Beneficiary ID	0600019281
Beneficiary Bank Name	BANCO AGRARIO
Beneficiary Bank Address	--
Beneficiary Bank Routing Code	040
Beneficiary Branch Code	00000001
Destination Branch / Name	116 - CALLE 100
Beneficiary Account Type	01 - Checking
Description	--
Document Type	Proveedores (V)
Accounting Code	--
Product Code	--
Financial Code	--
Payment Motive Code/Description	--
Submitted By	DO NOT DELETE FUNCTIONAL USER
Submission Date/Time	02/12/2021, 10:33:30 GMT-05:00
Cheque Number	--
Status	Processed
Sub-Status	Paid
Creation Method	Import

Payment 000006370002793 Details

Preformat Code	--
Debit Account Number / Currency / Name	0060136017 - COP - COMUNICACION CELULAR S.A.
Payment Currency / Amount	COP - 1,099,188.00
Payment Method	Domestic Funds Transfer
Payment Type	Interbank Transfer
Subsidiary Identifier / Name	-- --
Your Reference	000006370002793
Confidential	No
Debit IBAN Account Number	--
Value Date	04/01/2022
Beneficiary Account Number	386630000381
Beneficiary Name	RODRIGUEZ MUNOZ JOSE LIBARDO
Beneficiary ID	0600019281
Beneficiary Bank Name	BANCO AGRARIO
Beneficiary Bank Address	--
Beneficiary Bank Routing Code	040
Beneficiary Branch Code	00000001
Destination Branch / Name	116 - CALLE 100
Beneficiary Account Type	01 - Checking
Description	--
Document Type	Proveedores (V)
Accounting Code	--
Product Code	--
Financial Code	--
Payment Motive Code/Description	--
Submitted By	DO NOT DELETE FUNCTIONAL USER
Submission Date/Time	04/01/2022, 13:33:15 GMT-05:00
Cheque Number	--
Status	Processed
Sub-Status	Paid
Creation Method	Import

HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DE YOPAL
SALA ÚNICA
M.P. Álvaro Vincos Urueña
E.S.D.

Proceso: Verbal de restitución de inmueble arrendado
Radicado: 85 162 31 89 001 2020-00125-01
Demandante: José Libardo Rodríguez Muñoz
Demandado: Comunicación Celular Comcel S.A.
Referencia: Sustentación del recurso de apelación.

ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada judicial de COMCEL S.A. en cumplimiento de lo ordenado por el honorable Tribunal mediante auto del 9 diciembre de 2021, y oportunamente de acuerdo con el traslado del 15 de diciembre de 2021 publicado por la Secretaría, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en audiencia contra la sentencia que fue dictada en audiencia del 11 de noviembre de 2021 en el presente proceso y (en adelante “Sentencia Apelada”) con base en los siguientes argumentos:

I. LA SENTENCIA APELADA

1. En audiencia del 11 de noviembre de 2021, el despacho dictó sentencia de primera instancia en la que negó las excepciones propuestas por Comcel, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por vencimiento del plazo, ordenó la restitución del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la providencia y condenó en costas a la parte demandada.
2. El despacho consideró, que contrario a lo argumentado por Comcel, ésta no tenía derecho a la renovación automática del contrato prevista en el artículo 518 del Código

de Comercio, puesto que el Contrato de Arrendamiento celebrado debía regirse por el Código Civil. De acuerdo con lo expuesto en las consideraciones de la sentencia, en este caso no eran aplicables las normas relativas al arrendamiento comercial, puesto que el objeto del contrato no es un local comercial abierto al público:

“De lo anterior se colige que si bien el objeto social de la sociedad demandada es la prestación y comercialización de servicios de comunicación, es claro que el pacto no versó sobre un local comercial para la operación de un establecimiento de comercio, sino sobre un espacio en el bien inmueble de propiedad del demandante con el fin de instalar torres y equipos necesarios para la transmisión de comunicación celular. Es decir, sirvió para facilitar la instalación de un aparato o máquina y aunque el contrato o locación se extendió por más de dos años en él, aunque se realizan actividades asociadas con el objeto mercantil de la empresa arrendataria, en estricto sentido no se instaló u operó un establecimiento de comercio abierto que a su vez conllevara, in situ, un prestigio ante el público, cuales son los presupuestos delineados jurisprudencialmente para prohiar la tesis de la extensión contractual. En síntesis, el hecho de no haberse asociado la transacción y evaluado como un establecimiento de comercio, al paso que descarta las premisas de renovación exhibida por la pasiva, desecha inclusive la aplicación in casu de la reglamentación que consagra su salvaguarda legal, en específico, contenida en los cánones 515 a 524 del Código de Comercio, pues la misma se reserva a dicha figura normativa, misma que no está vinculada al contrato de arrendamiento escrutado, tal como se connotó líneas arriba, por lo que la legislación aplicada en este caso en particular es la civil.”

3. El despacho consideró que en aplicación de las normas del Código Civil, el arrendador había cumplido con los requisitos para el desahucio de la arrendadora, y por lo tanto, tenía derecho a la restitución de su inmueble. Concluyó que de acuerdo con lo establecido en la cláusula del contrato y, el mismo habría terminado por vencimiento de su plazo, el 1 de noviembre de 2018, y que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2009 del Código Civil, no era necesario el desahucio del arrendatario, por haberse determinado un plazo de terminación en el Contrato.

4. La decisión contenida en la Sentencia Apelada debe ser revocada puesto que el contrato celebrado entre las partes es claramente de naturaleza comercial, y por lo tanto, le son aplicables las normas consagradas en los artículos 515 a 524 del Código de Comercio, que le otorgan al arrendador el derecho a la renovación automática del contrato, por un término igual al pactado inicialmente. En todo caso, y de aplicarse la normativa civil, la Sentencia Apelada omitió hacer referencia a la conducta del Arrendador de seguir percibiendo los arrendamientos con posterioridad a la supuesta fecha de terminación, como prueba de su conducta inequívoca de querer renovar el contrato. A continuación se presentan los reparos concretos de la parte demandada contra la Sentencia Apelada:

II. REPAROS CONCRETOS FRENTE A LA SENTENCIA

a. El contrato objeto del proceso es de naturaleza mercantil.

5. El contrato celebrado entre el señor José Libardo Rodríguez y Comcel, es un contrato de arrendamiento comercial teniendo en cuenta la naturaleza de la arrendataria, que es una empresa comercial, y la destinación del bien que es para la prestación de un servicio por el cual se remunera a mi representada por parte de los usuarios, con independencia de que se trate o no de un establecimiento abierto al público, como lo determinó la Sentencia Apelada.
6. La conclusión de la aplicabilidad de las normas del Código Civil al contrato de arrendamiento objeto de este proceso, es contraria a lo dispuesto en el artículo 1° del Código de Comercio, que es claro al determinar que las normas especiales del Código de Comercio serán aplicables a los **comerciantes** como Comcel:

ARTÍCULO 1o. <APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL>. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.

7. La Sentencia Apelada también desconoce que es la legislación comercial la aplicable a los actos realizados por Comcel para la prestación del servicio de comunicaciones (Arts. 20 y 21 del Código de Comercio).
8. Más aún cuando una de las partes, como en este caso es Comcel, detenta la calidad de sociedad comercial según su registro mercantil. Así lo estableció la Corte Suprema de Justicia, al referirse a la calidad de comerciante de cada una de las partes como factor determinante para el régimen legal aplicable a los contratos que se celebran:

“(...) es necesario precisar que la fuente normativa a aplicar en el caso a estudio, es la consagrada en el Estatuto Mercantil, puesto que no hay duda como se desprende de los certificados de existencia y representación de las partes (...), que ostentan la calidad de comerciantes como lo estatuyen los artículos 10 y 100 del C. de Co., en la medida que nacieron a la vida jurídica y económica para la celebración y ejecución de actos mercantiles.”¹

9. En este caso, es claro que Comcel es un comerciante, y que en el Código de Comercio existen normas especiales que regulan el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, por lo que no son aplicables las normas del Código Civil que fundamentaron la Sentencia Apelada.
10. Así, con independencia de si se trata de un establecimiento o local comercial **abierto al público**, es la **naturaleza de las partes y la destinación del inmueble lo que determina el régimen aplicable al contrato**. La protección especial de los derechos de los comerciantes cuando ocupan un inmueble que hace parte de su establecimiento de comercio, no está limitado legalmente a que se trate de un local comercial abierto al público. Esta protección, que se materializa a través del derecho a la renovación del contrato se da en virtud de la utilización del inmueble como ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Lo anterior es claro de la simple lectura del artículo 518 del Código de Comercio:

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 25 de abril de 2018. Ref. 11001-02-03-000-2018-00937-00.

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.

11. Es claro entonces que la renovación automática del contrato es un derecho del **comerciante** arrendatario, cuando usa un inmueble por más de 2 años, para su **establecimiento de comercio**.

12. Así lo interpretó la Corte Suprema de Justicia, al analizar el carácter imperativo de las normas establecidas en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio:

Así, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, el “...empresario tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo...”, cuando haya ocupado no menos de dos años el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, cumplido satisfactoriamente las respectivas obligaciones a su cargo y el arrendador no lo necesite para su habitación o un negocio suyo sustancialmente distinto del que tiene el empresario, ni el local exija desocupación o entrega para ser reconstruido o reparado, como tampoco se imponga su demolición a fin de adelantar una obra nueva o en virtud del estado de ruina. Esto es, la atribución en cita se ha establecido, como lo deja ver el texto literal de la norma, en favor del mercader, pero, ha de precisarse, tal prerrogativa adquiere plena vitalidad una vez satisfechas las condiciones señaladas en los numerales 1, 2 o 3 del precepto, puesto que si alguna de ellas no aparece colmada, la posibilidad de renovar no hace su aparición, según fluye también del contenido normativo.

(...)

Esa línea de pensamiento se ha mantenido con el paso del tiempo, como lo muestran las sentencias de 27 de julio de 2001, expedida en el expediente 5860, y de 24 de septiembre de 2001, emitida en el expediente 5876, en la primera de las cuales se lee que “para evitar que el empresario sea injustificada y caprichosamente despojado de ese bien por parte del propietario, se hizo evidente la necesidad de protegerlo, concediéndole, fundamentalmente dos derechos de distinta índole: de un lado, la prerrogativa de renovar el contrato, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en la ley (artículo 518 del Código de Comercio) y, de otro, cuando se le priva de dicha potestad con sustento en las causales legales, el derecho a ser indemnizado si el dueño no da a los locales el destino indicado o no emprende las obras...”, mientras en la segunda se explica cómo la capacidad de renovación “...que asiste al empresario garantiza el statu quo de la tenencia, puesto que ese es su haber dentro del marco de la relación sustancial, porque, como se anotó, pero se repite, dicho derecho protege la estabilidad del negocio, como salvaguardia de la propiedad comercial, conformada, entre otros intangibles, por la clientela y la fama acumuladas en el lugar donde desde antaño se cumple la actividad...”.

Últimamente, en sentencia 022 de 14 de abril de 2008, pronunciada en el expediente 2001 00082 01, reiteró la Corte que esa prerrogativa corresponde al locatario y se erige “...para proteger los derechos inmateriales del comerciante, amén del interés público que entra en juego...”, pues se considera que en el término de los dos años a que hace referencia la norma él estableció su empresa, la dio a conocer al público y acreditó su unidad económica.

2.- Puestas en este orden las cosas, emerge palmario que, además de ser un derecho consistente en la posibilidad de seguir utilizando el mismo inmueble en que ha venido funcionando un establecimiento de comercio, es también, y fundamentalmente, una potestad exclusiva del arrendatario, que no del arrendador y, por ende, no puede ser exigido por éste sino por aquél.²

(...)

13. No puede entonces el juzgador restringir la aplicación de esta norma a los locales

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 27 de abril de 2010. Ref. 11001-3103-003-2006-00728-01.

comerciales, cuando la norma es clara al determinar que estas normas son aplicables a los **establecimientos de comercio**. No puede el juzgador, en contravía de lo establecido en el artículo 27 del Código Civil, desatender el tenor literal de la norma, bajo pretexto de consultar su espíritu.

14. Lo anterior es coherente con la doctrina probable establecida por la Corte Suprema de Justicia³, al referirse a la protección que otorga el Código de Comercio, a través del artículo 518 al **establecimiento de comercio**:

*“Como instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, el artículo 518 del Código de Comercio, consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquéllos funcionan, al vencimiento del mismo. Se trata de defender la permanencia del **establecimiento de comercio**, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen. Desde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendaticio se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*”

15. No podía el despacho concluir, que esta norma está destinada a proteger solamente

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 29 de septiembre de 1978. Ref. G.J. 2399; Sentencia de 14 de abril de 2008. Ref. 2001-00082-01; Sentencia del 23 de junio de 2021. Ref. 08001-31-03-010-2013-00168-01.

los establecimientos comerciales *abiertos al público*, puesto que esto implicaría crear una restricción normativa que no existe, so pretexto de decir que la finalidad de la disposición citada es solamente proteger el nombre y la clientela de un comerciante, protegiendo solamente la estabilidad del arrendamiento de los locales comerciales abiertos al público.

16. En relación con este carácter esencial del arrendamiento para la protección de la clientela de un comerciante se ha pronunciado enfáticamente la Corte Suprema de Justicia:

*“En ese 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 dan un cariz de crecimiento continuo, robusto y estable a la unidad económica (...)”⁴*

17. Una interpretación restrictiva – e ilegal- de esta norma, llevaría a situaciones, como la que nos ocupa, en la que se desconoce la afectación que puede tener el nombre y la clientela de un comerciante que se ve obligado a deteriorar la prestación de un servicio esencial de telecomunicaciones, simplemente porque el inmueble usado para el desarrollo de su establecimiento de comercio, no está abierto al público.
18. Y es que el establecimiento de comercio fue definido en el artículo 515 del Código de Comercio:

ARTÍCULO 515. <DEFINICIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO>. Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 23 de junio de 2021. Ref. 08001-31-03-010-2013-00168-01

19. En este caso, y como lo reconoció expresamente la Sentencia Apelada, se demostró suficientemente que Comcel es una sociedad comercial destinada a la prestación y comercialización del servicio de telefonía móvil, y que el objeto del contrato celebrado es precisamente el funcionamiento de unos equipos y antenas para el desarrollo de ese objeto.
20. Así lo han reconocido numerosos jueces y tribunales, al analizar los contratos de arrendamiento que han sido celebrados por Comcel para la instalación de sus antenas y estaciones base, que hacen parte de su establecimiento de comercio pues es a través de éstas que Comcel desarrolla su objeto, que no es otro que la prestación del servicio de telecomunicaciones. Veamos:
- a. En sentencia del 6 de septiembre de 2017, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, dentro del proceso de Autoservicio Chía Ltda. vs. Comcel S.A., al referirse a un contrato de arrendamiento con los mismos fines que aquel objeto de esta Litis señaló⁵:

En el presente asunto se encuentra acreditado conforme al contrato que la destinación del inmueble es la de instalación de una estación de telefonía móvil celular de la Empresa cuyo objeto social principal es la "Prestación y comercialización de servicios de comunicaciones, tales como los servicios de telefonía móvil" lo que corresponde a la definición del artículo 515 del Código de Comercio que señala "Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa.", se está ante un contrato mercantil que se rige por las normas del Código de Comercio.

De tal manera que a los contratos cuyo objeto es un inmueble donde se desarrolla una actividad comercial le son aplicables las normas del Código de Comercio y no las disposiciones del Código Civil respecto de las causales de terminación del contrato.

- b. El Tribunal Superior de Manizales concluyó lo mismo al determinar la naturaleza del contrato de arrendamiento celebrado entre Comcel y su

⁵ Rad. 2015-0765. Ver anexo 1 del presente memorial.

arrendador⁶:

Min. 0:02:40 "(...) al efecto, resulta incontestable asegurar, de cara al certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá, que COMCEL S.A. ejerce actos comerciales debido a que está inscrita en el registro mercantil, artículo 13 del Código de Comercio, y su objeto principal es la prestación de comercialización de servicios de comunicaciones tales como telefonía móvil, móvil celular (...) y que con tal propósito puede emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios, o que le sean conexas o complementarias, comprendiendo su objeto social además (...) comercializar toda clase de bienes (...); los que indefectiblemente son actos comerciales a la luz del artículo 20 del Código de Comercio, según el cual, son mercantiles para todos los efectos legales "(...)17.las empresas promotoras de negocios y las de compraventa, administración, custodia, circulación de toda clase de bienes". Igualmente, se estima que el negocio celebrado entre las partes es comercial porque, al tenor de lo mentado en el mencionado certificado de la Cámara de Comercio, COMCEL S.A. también podrá "c. celebrar contrato de venta, compra, permuta (...) arrendamiento sobre inmuebles (...)" el cual incluye las de "(...) ii. Construir, explotar, usar, instalar, ampliar (...) redes y servicios de comunicaciones y sus diferentes elementos (...) iii. Diseñar, instalar, poner en funcionamiento y comercializar toda clase de equipos y sistemas eléctricos y electrónicos (...)" y es que ciertamente lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado tiene que ver con el objeto social de COMCEL S.A., pues consistió en "...instalar sobre el inmueble objeto del presente contrato la torre y equipos celulares necesarios para la transmisión de comunicación celular, un contendor o cuarto para equipos celulares (...) así como mantener y destinar exclusivamente para operar la estación base de telefonía móvil celular". En pocas palabras puede afirmarse que el negocio de arrendamiento jurídico celebrado entre las partes procesales es comercial en virtud de que para COMCEL S.A. es mercantil al permitirle desarrollar su objeto social a voces del artículo 21 del Código de Comercio, que al respecto señala "21.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." (...). Resulta diáfano para la Sala que es la codificación sustantiva comercial la llamada a gobernar el presente asunto, a pesar de que se aduzca que el negocio es civil, ya que ello llevaría a desconocer el mentado precepto 22 del Código de Comercio.

En el mismo proceso, el Tribunal Superior de Manizales determinó que las antenas y estaciones base de Comcel hacen parte de su establecimiento de comercio, por ser necesarias para el desarrollo de su actividad comercial:

⁶ Ver anexo 2 del presente memorial.

Min 0:07:32“(…) si bien la estación base de telefonía celular por sí sola no es un establecimiento de comercio, no se puede desconocer que es un adminículo necesario para el desarrollo de la actividad principal de Comcel, cual es la comunicación celular. En ese entendido, al tratarse de “instalación” que permite el desarrollo del objeto social de la empresa, debe ser considerada como un elemento del establecimiento de comercio, ello, a voces del numeral 4 del canon 516 del estatuto mercantil. Conforme a lo anterior (…) a aquella se le deben aplicar las disposiciones del artículo 515 y siguientes del Código de Comercio.”

- c. En el mismo sentido se pronunció el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, en sentencia del 20 de junio de 2016 en un proceso de restitución de inmueble iniciado por la Sociedad Promotora de Inversiones La Roca contra Comcel S.A.⁷ (min. 1: 34:40), al pronunciarse sobre la legislación aplicable al contrato de arrendamiento del inmueble destinado para la instalación de las antenas de Comcel:

“Para resolver el asunto tenemos que ir al Código de Comercio y examinar qué son los actos, operaciones o empresas mercantiles. El artículo 20 del Código de Comercio describe todas las actividades mercantiles y en el artículo 21 habla de los actos mercantiles por relación, y dice <<Se tendrán así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio>> y acá viene la parte que nos interesa, <<y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales.>> Significa lo anterior que la legislación aplicable es la mercantil, por cuanto lo que allí funciona es una actividad realizada por el arrendatario para asegurar el cumplimiento de una obligación comercial, como es el servicio de la telefonía celular.”

- d. Igualmente lo reconoció el Tribunal Superior de Manizales, Sala Civil y de Familia, en sentencia del 24 de mayo de 2018, en el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Inés Rafaela Santamaría en contra Comcel S.A.⁸ (min. 02:02:27)

“Delanteramente, es preciso señalar cuál es la normativa que se deba aplicar al presente asunto, si la normativa sustantiva civil o la

⁷ Rad. 2015- 01647. Ver anexo 3 del presente memorial.

⁸ Rad. 170423112007201700067-01. Ver anexo 4 del presente memorial.

normativa sustantiva mercantil. Al efecto resulta incontestable asegurar de cara al certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá, que Comcel S.A. ejerce actos comerciales debido a que está inscrita en el Registro mercantil (Art. 13 del C.Co) y su objeto principal es la prestación y comercialización de servicios de telecomunicaciones tales como telefonía móvil, móvil celular, valor agregado, telemáticos, portadores, y demás, y que con tal propósito puede emprender todas las actividades relacionadas con dichos servicios o que le sean conexas o complementarias, comprendiendo su objeto social además la posibilidad de comprar, vender, importar, exportar y comercializar toda clase de bienes, los que indefectiblemente son actos comerciales a la luz del artículo 20 del C. de Co. 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>>. Igualmente, se estima que el negocio celebrado entre las partes es comercial porque al tenor de lo consignado en el Certificado de la Cámara de comercio, Comcel S.A. también podrá <<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>> el cual incluye las de <<(II) Construir, diseñar, 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, 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...>> Y es que ciertamente lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado el 2 de agosto de 2006 tiene que ver con el objeto social de Comcel S.A. pues consistió en <<instalar sobre el inmueble objeto del presente contrato la torre y equipos necesarios para la transmisión celular...(..).

En pocas palabras, puede afirmarse que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales es comercial en virtud de que para Comcel es mercantil al permitirle desarrollar su objeto social, a las voces del artículo 21 del Código de Comercio (...) por lo anterior, se debe aplicar el canon 22 del Código de Comercio que reza <<Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial.>>

Resulta diáfano para la sala que es la codificación sustantiva

comercial la llamada a gobernar el presente asunto, a pesar de que se aduzca que el negocio es civil ya que ello conllevaría a desconocer el mentado precepto 22 del Código de Comercio.”

(...)

Se destaca que si bien la estación base de telefonía celular por si sola no es un establecimiento de comercio, no se puede desconocer que es un adminículo necesario para el desarrollo del objeto la actividad principal de Comcel, cual es la comunicación celular. En ese entendido, al tratarse de << instalación >> que permite el desarrollo del objeto social de la empresa, debe ser considerada como un elemento del establecimiento de comercio, ello a voces del numeral cuarto del artículo 516 del Código de Comercio. Conforme a lo anterior válido es entender que al ser la antena parte del establecimiento de comercio, a aquella se le deben aplicar las disposiciones del artículo 515 y siguientes del Código de Comercio.”

21. Conforme lo anterior, es imperativo reconocer que tanto por la aplicación de los criterios subjetivos y objetivos de la aplicación de la ley mercantil, como por la definición legal del establecimiento de comercio, son las normas del estatuto mercantil las aplicables frente al contrato de arrendamiento celebrado por las partes de este proceso.

b. Se demostró en el presente proceso que Comcel tenía derecho a la renovación del contrato, y que no se probó la configuración de las causales que permitirían la no renovación.

22. De acuerdo con lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio,

“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.

23. En el proceso se demostró que Comcel tiene derecho a la renovación del contrato dado que cumple con los requisitos establecidos por el 518 del C. Co: (i) Comcel ha ocupado el inmueble por más de 2 años a título de arrendamiento y (ii) no se ha configurado ninguna de las causales que permitirían al arrendador su terminación.
24. La Corte Suprema de Justicia, en sentencias como la del 27 de abril de 2010, REF.: 11001-3103-003-2006-00728-01, M.P. César Julio Valencia Copete ha determinado que el mencionado artículo 518 es una norma imperativa, pues se fundamentan en la protección del interés general y de la actividad comercial.
25. Así, a pesar de que en las cláusulas quinta y octava se señale que el contrato se terminará por vencimiento de su plazo inicial de 10 años, Comcel tiene derecho a su renovación, en virtud de la Ley.
26. En el proceso se demostró que Comcel ha cumplido con sus obligaciones contractuales del pago de canon de arrendamiento. Así lo demuestran los comprobantes de transferencia realizadas por Comcel a favor del señor Rodríguez, desde junio de 2020 hasta la fecha que fueron allegados al proceso por la demandada.
27. En el proceso no se demostró que 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 ni que hubiera notificado oportunamente a Comcel del desahucio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 520 del Código de Comercio, a pesar de que esta es la causal indicada en las pretensiones para la restitución del inmueble:

de registro de instrumentos públicos de Yopal.

SEGUNDA. - DECLARAR que la terminación del contrato de arrendamiento se da en razón que el propietario necesita del inmueble para destinarlo una parte a venta y otra para construcción de vivienda propia, que en nada se parece al negocio u objeto de lo que tiene actualmente el arrendatario.

TERCERA. - DECLARAR

28. En el interrogatorio de parte, el señor Rodríguez confesó que las razones de la terminación del contrato es el monto del canon, que en su sentir es injusto, y su deseo de lotear el INMUEBLE de su propiedad para venderlo. A la pregunta formulada por su apoderada: ¿Usted tiene alguna intención con respecto a ese predio? Cuál es su expectativa con respecto a ese predio? El demandante contestó:

Vender. Lotear y vender. Porque con eso yo puedo vivir. Vender todos esos predios que tengo pegados a eso yo puedo vivir con ese sueldo.

29. Esta respuesta concuerda con las razones expuestas en la comunicación aportada por el demandante, con fecha del 22 de agosto de 2016, en la que señala las razones por las que solicita el aumento del monto del canon de arrendamiento.
30. Es claro entonces que para el señor Rodríguez, la causal para la terminación del contrato no es, en los términos del numeral 3 del art. 518, que requiera el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta, sino que considera que el canon de arrendamiento pactado en el contrato, es injusto.
31. En todo caso, de haberse configurado la causal segunda contempla el artículo 518 del Código de Comercio, ésta no habría sido comunicada oportunamente a Comcel. En las comunicaciones aportadas a este proceso a través de las cuales el demandante intentó acreditar un preaviso para la terminación del contrato. Sin embargo, en ninguna de ellas se señaló una causal del artículo 518 que justificara la no renovación.

32. Es claro entonces que en las comunicaciones allegadas como prueba documental por el Demandante, el arrendador fundamentó su solicitud de terminación en su simple intención de dar por terminado el contrato, y jamás en ninguna de las causales previstas en el artículo 518 del Código de Comercio.

33. Así las cosas, y en consonancia del artículo 520 del Código de Comercio, en ausencia de oportuno desahucio, Comcel tenía pleno derecho a la renovación del contrato, tal y como dio respuesta al arrendador mediante comunicación de fecha 31 de julio de 2018 que obra en el expediente.

c. En el proceso se demostró la conducta del Demandante de seguir ejecutando el contrato con posterioridad a las comunicaciones que supuestamente daban por terminado el contrato.

34. En todo caso, de aplicarse la normativa civil, la Sentencia Apelada omitió hacer referencia a la conducta del Arrendador de seguir percibiendo los arrendamientos con posterioridad a la supuesta fecha de terminación, como prueba de su conducta inequívoca de su voluntad de renovar el Contrato.

35. Como se comprobó con las consignaciones mensuales allegadas al proceso, y con el testimonio de Diana Cuervo, quien ejerció la administración del Contrato como empleada de Comcel, el señor Rodríguez, con posterioridad a las comunicaciones de terminación del contrato, siguió aceptando el pago de los cánones por parte de Comcel.

36. Esa conducta prueba la verdadera intención del arrendador de continuar con el arrendamiento. Es esa conducta la que debe ser tomada en cuenta en aplicación del principio de Buena Fe, como prueba de que la intención de ambas partes era la de continuar con la ejecución del contrato de arrendamiento celebrado.

III. Conclusiones y solicitudes

Teniendo en cuenta que la sentencia proferida en audiencia del 11 de noviembre de 2021 fue dictada en contravía de lo probado y en contravía de las normas aplicables al contrato objeto de la controversia, solicito respetuosamente que sea revocada en su totalidad la Sentencia Apelada, para que en su lugar se declare la prosperidad de las excepciones propuestas por Comcel.

IV. Cumplimiento del artículo 384 del Código General del Proceso

Con fundamento en el artículo 384 del Código General del Proceso, numeral 4°, me permito allegar las consignaciones en la cuenta bancaria No. 386630000381 de propiedad del demandante, que corresponden al pago de canon de los meses de diciembre de 2021 a enero de 2022, por los valores siguientes:

Canon de arrendamiento	Monto de la consignación	No. de transacción
Diciembre de 2021	Un millón noventa y nueve mil ciento ochenta y ocho pesos colombianos (COP \$ 1.099.188)	000006370138847
Enero de 2022	Un millón noventa y nueve mil ciento ochenta y ocho pesos colombianos (COP \$ 1.099.188)	000006370002793

V. Anexos

1. Sentencia del 6 de septiembre de 2017, Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía. Rad. 2015-0765.
2. Grabación de sentencia dictada por el Tribunal Superior de Manizales.
3. Grabación de la sentencia del 20 de junio de 2016 proferida por el Juzgado Segundo Municipal de Bogotá, Rad. 2015- 01647.

4. Grabación de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Manizales, del 20 de junio de 2016, Rad. 170423112007201700067-01
5. Comprobantes de pago correspondientes a los cánones de noviembre de 2021 a enero de 2022.

Estos anexos pueden ser consultados en el siguiente enlace:

<https://1drv.ms/u/s!Als3iYBFq4o6shTv4YYySwsJS-Kh?e=H3H6mH>

Atentamente,



ADRIANA LÓPEZ MARTÍNEZ

C.C. No. 52.051.679

T.P. No.85.250