



REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

SALA DE DESCONGESTIÓN 002
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Cartagena de Indias D.T. y C., treintaiuno (31) de octubre de dos mil catorce (2014)

Magistrada Ponente : MARCELA LÓPEZ ÁLVAREZ
Proceso : Reparación Directa
Radicación : 13-001-33-31-003-2012-00084-00
Demandante : EUCARIS VANEGAS CORONADO
Demandado : U.A.E. AERONÁUTICA CIVIL DE COLOMBIA Y OTRO

Tema: Indemnización por no renovación de contrato de arrendamiento de local comercial.
Improcedencia

La Sala de Decisión No. 002 del Tribunal Administrativo de Bolívar con base en las facultades que le vienen conferidas por los Acuerdos PSSA 8347 de Julio 29 de 2011, PSSA12-9201 de febrero 1º de 2012 y PSAA12-9524 de 21 de junio de 2012, expedidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura; procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha primero (1º) de abril de 2014 proferida por el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena que denegó las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

1.1. PRETENSIONES

Textuales:

“Que se declare administrativamente a LA NACIÓN- AERONÁUTICA CIVIL DE COLOMBIA Y SUBSIDIARIAMENTE A LA SOCIEDAD AEROPORTUARIA DE LA COSTA SACSA a lo (sic) siguiente:

1. *“Responsable administrativamente, de los perjuicios materiales y morales causados a la señora EUCARIS VANEGAS CORONADO, por la falla del servicio que condujo a su desalojo sin reconocimiento de su derecho a prima de acreditación. (Numeral subsanado)*

1. *“Se reconozca, se liquide y pague, el lucro cesante y el daño emergente a favor de mi poderdante, tasados en la suma de veinte millones de pesos MCE (\$20.000.000) con respecto al perjuicio causado hasta la fecha como consecuencia del no reconocimiento del pago de la prima comercial del negocio acreditado durante todos estos años.*

2. *“Que se reconozca, liquide y pague a mi prohijada, el valor de cuarenta millones MCE (\$40.000.000), por concepto de prima comercial del negocio acreditado y restituido por parte de la SOCIEDAD AEROPORTURIA DE LA COSTA SACSA, sin representación de LA NACIÓN- AERONÁUTICA CIVIL DE COLOMBIA.*

3. *Que se reconozca, se liquiden y se paguen el valor de los intereses moratorios, de las sumas relacionadas en los acápite anteriores, a la máxima tasa legal permitido, desde el día 1 de Diciembre de 2010 y hasta que se pague efectivamente lo pretendido.”*

1.2. HECHOS

Los hechos en los que se basa la demanda son relatados a folios 1 a 3 del Cuaderno Principal No.1, así:

(Textuales)

“1. Mi poderdante suscribió con la propietaria del local comercial N.1052, ubicado en el interior del Aeropuerto Rafael Núñez el cual pertenece a la Nación en cabeza de la Aeronáutica Civil de Colombia, un contrato de concesión.

2. En virtud de lo anterior el contrato se firmó con la Sociedad Aeroportuaria de la Costa, quien representa el manejo del Aeropuerto Rafael Núñez en nombre y representación de la Nación Aeronáutica Civil de Colombia, pues estos últimos ostentan la calidad de propietarios y no los primeros quienes son simples administradores.

3. Así las cosas fue mediante este contrato que por el término de diez (10) años mi poderdante ejerció la labor comercial prestando servicios de belleza en el establecimiento

denominado "AEROBELLEZA", establecimiento que por el buen manejo y su tiempo de ejercicio de la labor comercial, contaba con un excelente "GOOD WIL" (buen nombre) en el Aeropuerto y la ciudad de Cartagena.

4. Por lo anterior y con base en el contrato, la Sacsá en representación de la Aeronáutica Civil de Colombia y sin ostentar la calidad de propietario del local comercial ejerció una acción de Restitución de Inmueble Arrendado, a sabiendas que esta la debió ejercer el propietario, es decir la Nación de la Aeronáutica Civil de Colombia, esto con el fin de tomar en cabeza de ellos el manejo del espacio comercial acreditado.

5. Ahora bien en virtud de esta actuación no solo (sic) se ejecuto (sic) un desalojo a un establecimiento de comercio cumplidor, y en ejercicio de una reconocida trayectoria comercial, si no que no se reconoció el pago de la prima comercial, que por acreditación y ejercicio en el lugar de su actividad otorgo (sic) al predio restituido.

6. Por razón y en el entendido que la prima comercial, la cancela el propietario del inmueble presentamos la presente demanda de reparación directa, la cual se sigue a un trámite conciliatorio ante la Procuraduría Administrativa en el cual no se llegó a ningún acuerdo y por el cual se dio vía libre a la presente demanda."

2. LA DEFENSA

Las demandadas contestaron la demanda en tiempo mediante memoriales visibles a folios 182 a 186 y 188 a 205 respectivamente, a cuya lectura se remite.

La Nación Aeronáutica Civil, en cuanto a los hechos, señala que no celebró ningún contrato de concesión con la demandante, que de existir, el mismo fue celebrado entre ésta y la Sociedad Aeroportuaria de la Costa (SACSA), ésta última, en su calidad de administradora del Aeropuerto Rafael Núñez de Cartagena.

Señaló que el Aeropuerto Rafael Núñez de Cartagena, fue concesionado a través del Contrato de Concesión No. 0186 de 1996 en cuyas cláusulas 23 y 27 se indica, que la Aeronáutica Civil cede al concesionario Sociedad Aeroportuaria de la Costa SACSA, lo correspondiente a los cánones de arrendamiento producto de los arriendos de los locales y demás. Aclaró que si bien la sociedad SACSA no es propietario de ninguno de los locales que se encuentran en dicho aeropuerto, sí puede disponer de los mismos arrendándolos; y

en esa medida, puede iniciar demandas de Restitución de Inmueble en casos de incumplimiento como en el que al parecer incurrió la Sra. Eucaris Vanegas.

Por lo anterior, afirma que no le incumben los hechos relacionados en la demanda; y para tal efecto formuló las excepciones de ilegitimidad en la causa por pasiva y cobro de lo no debido.

Por su parte la Sociedad Aeroportuaria de la Costa – SACSA, se opone a todas las pretensiones de la demanda, y para el efecto señala, en calidad de concesionaria del Aeropuerto Rafael Núñez, celebró con la demandante CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESPACIOS Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL; por lo que considera que la reclamación de la actora debe hacerla por la vía ordinaria y no por la acción de reparación directa ya que la Sociedad SACSA es una sociedad de carácter privado.

Destaca la demandada, que en virtud del contrato de concesión que celebró con la Aeronáutica Civil, tiene la vocería de la administración y rendimiento de los inmuebles y está facultada para la escogencia de contratistas, para percibir tanto los cánones de arrendamiento, como para iniciar las acciones contra los tenedores del espacio del mencionado Aeropuerto, como en efecto lo hizo ante la justicia ordinaria.

Por otro lado insiste, que la oportunidad que tenía la Sra. Eucaris Vanegas para defenderse y solicitar sus pretensiones era en el proceso de Restitución de Bien Inmueble tramitado ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cartagena, oportunidad que no aprovechó, es por ello que considera que demandar ahora por el mismo objeto constituiría una violación al principio de la Cosa Juzgada entre las partes, por ya existir sentencia debidamente ejecutoriada. Aclara que distinto a como relata la señora Vanegas en los hechos de la demanda, la figura del desalojo es diferente a la de restitución de inmueble, que en este caso fue ordenada por el Juez Tercero Civil del Circuito.

Niega que en el presente caso tenga la demandada derecho a la prima comercial, puesto que ésta solo se paga cuando el inmueble se entrega voluntariamente por el tenedor del mismo y no como resultado de un proceso en su contra. Finaliza su discurso diciendo que las pretensiones no tienen cabida ya que según las pruebas aportadas no se reúnen los presupuestos (hecho, culpa, nexos causal y daño) para declararla responsable de los supuestos daños sufridos por la actora. Con lo anterior presenta las excepciones de mérito de: *“ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”*, *“falta de legitimación por*

pasiva en la imputación del daño”, “ausencia de culpa de nuestra poderdante”, “buena fe de la parte demandada”, “falta de supuestos fácticos, probatorios y legales que soporten las pretensiones de la parte demandante”, “ausencia de responsabilidad de la demandada”, “ausencia de acción u omisión necesaria para configurar la reparación directa”, “cobro de lo no debido”, “temeridad y mala fe de la demandante”.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena, mediante sentencia del primero (1º) de abril de 2014, declaró probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada (Aeronáutica Civil) de falta de legitimación en la causa por pasiva, y la de ausencia de responsabilidad alegada por la Sociedad Aeroportuaria de la Costa; y adicionalmente negó las pretensiones de la demanda basándose en lo siguiente:

Señaló que debía declararse probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que la relación contractual para la explotación económica del local comercial donde funcionaba el establecimiento de comercio denominado “aerobelleza”, se produjo únicamente entre la demandante y la Sociedad SACSA, y no frente a la U.A.E. Aeronáutica Civil, quien no participó en dicho negocio.

Consideró que al presentarse incumplimiento contractual por parte de la demandante frente al contrato de arrendamiento suscrito con la Sociedad SACSA, ésta última se encontraba legitimada para llevar a cabo todas las acciones necesarias tendientes a la recuperación del local comercial; habilitándola ante la jurisdicción ordinaria a fin de obtener la restitución del bien inmueble.

Que en cuanto a la reclamación indemnizatoria de la demandante relacionada con el no pago de la prima comercial por el “good will”, ello resulta viable pero para los casos de los ordinales 2 y 3 del artículo 518 del Código de Comercio, y no para el ordinal 1º, el cual fue aplicado a la actora en el proceso de restitución, ya que en modo alguno dicha norma consagra como presupuesto de la indemnización pretendida, que la entrega del local arrendado se hubiere dado voluntariamente; por lo que debía declararse la ausencia de responsabilidad de la Sociedad Aeroportuaria de la Costa.

4. EL RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y hace las siguientes anotaciones:

Señala la parte demandante, que en virtud del contrato firmado con la Sociedad SACSA, en representación de la Aerocivil, prestó sus servicios de belleza en el establecimiento de comercio denominado "AEROBELLEZA", que por su buen manejo y su tiempo en el ejercicio de la labor comercial, contaba con un excelente "GOOD WILL" en el aeropuerto y en la ciudad de Cartagena.

Que SACSA sin ostentar la calidad de propietario del local comercial, ejercitó acción de restitución de inmueble arrendado a sabiendas de que esta actuación la debió ejercer el propietario (Aeronáutica Civil), con el fin de tomar en cabeza de ellos el manejo del espacio comercial.

Que se ejecutó un desalojo a un establecimiento comercial cumplidor, y con una reconocida trayectoria, sin que se le hiciera el reconocimiento de la prima comercial que por acreditación y ejercicio en el lugar de su actividad, otorgó al predio restituido.

Que atendiendo a que la prima comercial la cancela el propietario del inmueble, se presenta la demanda de reparación directa que nos ocupa.

Que de acuerdo con el artículo 520 del Código de Comercio, el desahucio de los inmuebles los debe realizar su directo propietario y no, ningún tercero, ya que aun cuando exista un contrato de concesión, ello no transfiere la propiedad, y en ese sentido discuten el hecho de haberse declarado la falta de legitimación en la causa por pasiva de la aeronáutica civil.

Que si existe responsabilidad por parte de la Sociedad Aeroportuaria de la Costa, toda vez que su acción contraria a la ley termina en unos perjuicios causados, pues ellos debieron solicitar el desahucio a la Aeronáutica Civil, y no ejercerlo directamente, sustrayéndose del respeto por el ordenamiento jurídico al actuar en contra de lo que las leyes comerciales estipulan.

Considera el recurrente que se le debió pagar indemnización a la demandante, pues en el desahucio no se especificó que la no prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial, se debía a que el mismo sería utilizado para la propia vivienda del arrendador, o para montar su propio negocio o actividad distinta, de acuerdo con lo estipulado en el

artículo 522 del Código de Comercio. En ese sentido, considera el demandante que tenía derecho a la prórroga de su contrato según el artículo 528 ibídem.

II. TRÁMITE PROCESAL EN SEGUNDA INSTANCIA

Mediante auto de 9 de julio de 2014 se admitió el recurso de apelación (folio 3, cuaderno de segunda instancia).

El 27 de agosto de 2014 se ordenó correr traslado a las partes para alegar de conclusión y al Ministerio Público para que emitiera su concepto (folio 5, cuaderno de segunda instancia).

Al respecto, únicamente las demandadas presentaron alegatos, reiterando sus argumentos de la defensa y la sentencia de primera instancia; y en cuanto al Ministerio Público, se tiene que éste no emitió concepto en esta oportunidad.

II. CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. Competencia

Es competente este Tribunal para conocer del asunto de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Código Contencioso Administrativo, por tratarse de un recurso de apelación contra una sentencia dictada en primera instancia por el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena.

Debe también especificarse, que pese a que el contrato de que se deriva responsabilidad se ejecutaba entre dos particulares, también se demandó a la Aeronáutica Civil, lo que en todo caso, por fuero de atracción fija su conocimiento a esta jurisdicción.

2. La caducidad

En el presente asunto se observa que la diligencia de restitución del bien inmueble arrendado se llevó a cabo el día 14 de septiembre de 2010, y como quiera que la demanda de la referencia fue incoada en fecha 18 de noviembre de 2011; se concluye que la misma estuvo oportunamente presentada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8º del artículo 136 del Código Contencioso Administrativo.

3. Planteamiento del problema jurídico

La sociedad demandante, en ejercicio de la acción de reparación directa, pretende la indemnización de los perjuicios que afirma, le fueron causaron al establecimiento comercial del que es propietaria denominado "AEROBELLEZA", cuando fue desalojado del local que tenía a título de arrendataria en el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena, mediante diligencia de restitución del bien inmueble arrendado se llevó a cabo el día 14 de septiembre de 2010; por cuanto no le fue reconocida la indemnización por la prima de acreditación o prima comercial.

La sentencia de primera instancia declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa de la Aeronáutica Civil, y negó las pretensiones de la demanda, por cuanto consideró que la diligencia de restitución estuvo ajustada a derecho, por cuanto el incumplimiento de la demandante frente al contrato de arrendamiento suscrito con la Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A. (SACSA), legitimó a ésta última para llevar a cabo todas las acciones necesarias para la recuperación del referido local comercial, lo cual a su vez la habilitó para interponer la acción correspondiente ante la jurisdicción ordinaria para obtener la restitución del bien inmueble. De otra parte, señaló el fallador que la situación particular de la actora se ajustaba a todas las hipótesis que prevé el artículo 518 del Código de Comercio, para resultar cobijada por dicho beneficio.

Así las cosas, adujo el recurrente por una parte, que no se debió declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa de la Aeronáutica Civil; y de otro lado insiste en que sí se le debe indemnizar a la demandante con la prima de acreditación o prima comercial, por su trayectoria y su buen nombre o "GOOD WILL", todo ello, aunado a que en el desahucio no se especificó que la no prórroga del contrato de arrendamiento de local comercial, se debía a que el mismo sería utilizado para la propia vivienda del arrendador, o para montar su propio negocio o actividad distinta, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 522 del Código de Comercio; y en ese sentido, considera además, que tenía derecho a la prórroga de su contrato según el artículo 528 ibídem.

Pues bien, en los términos del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, considera la Sala que los problemas jurídicos que se deben resolver en este caso, consisten en primer lugar, en determinar si se encuentra probada la excepción de falta de legitimación en la causa promovida por la Aeronáutica Civil; y en segundo lugar, si debe ser indemnizada la parte actora por el no pago de su prima de acreditación o prima comercial, y por no

haberse especificado en el desahucio, que la no prórroga del contrato de arrendamiento del local comercial, se debía a que el mismo sería utilizado para la propia vivienda del arrendador, o para montar su propio negocio o actividad distinta.

Entonces, antes de dilucidar los planteamientos expuestos, analizará la Sala previamente, el material probatorio recaudado.

4. Hechos probados

En el presente asunto se encontraron acreditados los siguientes hechos:

- Que la sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A. (SACSA) suscribió contrato de Concesión No.0186 de 1996 con la U.A.E. Aeronáutica Civil, tal como se desprende del Otrosí No. 004 de marzo de 2010, este último el cual fue aportado al proceso, y en el que se prorroga, modifica, adiciona e integra en un solo texto el referido contrato para la administración y explotación económica del aeropuerto Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena.¹

De la cláusula 7 del acta de entrega se precisa lo siguiente:

“Las Partes reconocen que la Aerocivil hizo entrega del Aeropuerto mediante acta que fue firmada el 26 de septiembre de 1996 por un representante del Concesionario y uno de la Aerocivil, debidamente facultados. Al acta se anexó, para que formara parte integrante de la misma, un inventario detallado y debidamente auditado en los que se especificaron las instalaciones, muebles, equipos, los inmuebles por naturaleza, destinación o accesión y el estado material y situación jurídica de los mismos. Esta acta hace parte integral del Contrato de concesión. (...)”²

De la cláusula 8 – Cesión de los contratos se destaca:

“La cesión de los contratos de arrendamiento, concesión, administración o similares, sobre las áreas comerciales y los terrenos del Aeropuerto efectuada por la Aerocivil al Concesionario será efectiva durante el Plazo Inicial de Ejecución y durante la prórroga.

La Aerocivil no se obliga a responder frente al Concesionario por el cumplimiento de las obligaciones surgidas por hechos ocurridos con posterioridad a la cesión, a cargo del contratista cedido, por lo que las acciones judiciales de cumplimiento o de resolución le corresponden exclusivamente al Concesionario sin derivar para ello responsabilidad alguna para el cedente.”

¹ Ver folios 303-408.

² Ver folio 339.

- Que la demandante celebró Contrato de Concesión 096/2002 con la sociedad SACSA, cuya destinación era: *"Sala de belleza, productos y accesorios para damas."*; según se desprende de las prórrogas efectuadas al mismo, las cuales fueron suscritas por la demandante y la Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A. (SACSA), las cuales se aportaron al proceso.³

- Que en fecha 9 de octubre de 2007, a través de los apoderados judiciales de la Sociedad SACSA, se le solicitó a la parte actora, la entrega voluntaria del local comercial por incumplimiento del contrato; advirtiéndosele, que de no ser posible la misma, se adelantarían las acciones judiciales para lograr su entrega por vía judicial.⁴

- Que la sociedad SACSA, inició proceso de restitución de local comercial contra la señora Eucaris Vanegas Coronado, el cual fue tramitado en el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cartagena, despacho judicial, que en fecha 2 de octubre de 2009 resolvió lo siguiente:

"PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble suscrito entre la SOCIEDAD AEROPORTUARIA DE LA COSTA S.A. (SACSA), como arrendador y la señora EUCARIS VANEGAS CORONADO, como arrendataria. SEGUNDO: Ordénese (sic) a la demandada a restituir voluntariamente el inmueble a la parte demandante dentro de los cinco (5) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria de esta sentencia, so pena de hacerse con el auxilio de la fuerza pública, previa petición motivada de la parte legitimada. Para la práctica de esta diligencia, se comisionará al Inspector de policía de la comuna correspondiente. Librándose despacho comisorio con los insertos del caso. (...)"⁵

- Que en fecha 14 de septiembre de 2010 se llevó a cabo diligencia de restitución del inmueble donde se ubicaba el local comercial de la demandante.⁶

5. Análisis del caso

5.1. Sobre la falta de legitimación en la causa de la U.A.E. Aeronáutica Civil.

Con relación con la naturaleza jurídica de la noción de legitimación en la causa, en sentido amplio, la jurisprudencia constitucional se ha referido a ella, como la *"calidad subjetiva reconocida a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el*

³ Ver folios 67 a 74.

⁴ Ver folio 60.

⁵ Ver folios 218-220.

⁶ Ver folios 114-116.

proceso⁷, de forma tal, que cuando una de las partes carece de dicha calidad o condición, no puede el juez adoptar una decisión favorable a las pretensiones demandadas.⁸

Al respecto, ha sostenido la jurisprudencia lo siguiente:

“(...) la legitimación en la causa puede ser de hecho cuando la relación se establece entre las partes por razón de la pretensión procesal, es decir, de la atribución de una conducta que el demandante hace al demandado en su demanda, o material frente a la participación real de las personas en el hecho origen de la formulación de la demanda, independientemente de que dichas personas hayan demandado o hayan sido demandadas, por lo cual la ausencia de esta clase de legitimación, no constituye una excepción de fondo porque no enerva la pretensión procesal en su contenido, sino que es una condición anterior y necesaria para dictar sentencia de mérito, sin que el estar legitimado en la causa otorgue el derecho a ganar, lo que sucede aquí es que si la falta recae en el demandante, el demandado tiene derecho a ser absuelto, no porque él haya probado un hecho que enerve el contenido material de las pretensiones, sino porque quien lo atacó no es la persona que frente a la ley tiene el interés sustantivo para hacerlo – no el procesal –; si la falta de legitimación en la causa es del demandado al demandante se le negarán las pretensiones, no porque los hechos en que se sustenten no le den el derecho, sino porque a quien se las atribuyó no es el sujeto que debe responder, y, por eso, el demandado debe ser absuelto.”⁹

De acuerdo con lo anterior, y con el material probatorio relacionado, comparte la Sala el criterio del juez de primera instancia al declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa formulada por la U.A.E. Aeronáutica Civil, como quiera que dicha entidad entregó a la Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A. (SACSA) mediante Contrato de Concesión No.0186 de 1996, y tal como se verificó en el Otrosí No. 004 de marzo de 2010, en la cláusula 8ª relativa a la cesión del contrato, la Aerocivil dejó claridad que cedía a la concesionaria los contratos de arrendamiento, concesión, administración o similares, sobre las áreas comerciales y los terrenos del Aeropuerto, y por lo tanto, no se obligaba a responder por el cumplimiento de las obligaciones surgidas por hechos ocurridos con posterioridad a la cesión, a cargo del contratista cedido. En ese sentido, las acciones judiciales de cumplimiento o de resolución le corresponden exclusivamente al Concesionario sin derivar para ello responsabilidad alguna a la entidad pública concedente.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia C- 965 de 2003.

⁸ Consejo de Estado, sentencia de 25 de julio de 2011, expediente: 20.146.

⁹ Consejo de Estado, Sentencia del 11 de noviembre de 2009, expediente: 18163.

Las anteriores, son razones suficientes para declarar respecto de dicho ente falta de legitimación por pasiva en la causa, y en ese sentido, se desestiman los argumentos del recurrente en cuanto a este tópico.

5.2. Sobre la indemnización pretendida por la parte actora.

Pues bien, analizados los elementos que resultaron acreditados en este asunto, concluye la Sala que la sentencia de primera instancia deberá confirmarse, por las razones que se exponen:

La prima comercial es el mayor valor o el valor sobre el precio, que se paga cuando se efectúan ciertas operaciones sobre el establecimiento de comercio o sobre el local que el arrendatario ocupa.

Es el reconocimiento al empresario que ha coordinado diversos elementos, logrando el posicionamiento del local comercial y del establecimiento de comercio, correspondiéndole al comerciante propietario del establecimiento de comercio y no al propietario del inmueble, pues fue aquél quien realizó los esfuerzos para obtener los resultados.

Nada impide que las partes pacten en los contratos de arrendamiento de locales comerciales, el pago de la prima por acreditación, por la cesión de un local comercial o por la enajenación del establecimiento de comercio.

El artículo 518 del Código de Comercio indica cuando nace la posibilidad de la renovación automática de los contratos de arrendamiento de local comercial, y eventualmente -en caso de que se haya pactado en el contrato-, el derecho a la indemnización por la prima de acreditación o prima comercial.

El referido artículo dispone:

“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.”

La renovación que establece el artículo 518 transcrito, prescribe primeramente, que nace un derecho bajo ciertas circunstancias: i) ocupación del inmueble como local comercial mínimo en dos años, ii) que durante dicho término, se ha utilizado el inmueble en la misma actividad mercantil; y en segundo lugar; que el derecho que nace se encuentra supeditado siempre que no ocurran las siguientes condiciones a saber: a) que el arrendatario ha incumplido, b) si el dueño requiere de su local para habitarlo; y c) que sea necesario desocupar el inmueble para realizar demoliciones u obras necesarias.

Se tiene entonces, que si se configuraren esas tres últimas situaciones, no nace ese derecho que tiene el arrendatario a la renovación automática de su contrato de arrendamiento así haya cumplido con el tiempo estipulado en la norma desarrollando la misma actividad comercial.

Pues bien, de acuerdo con lo antes analizado, advierte la Sala que en el presente asunto, la parte actora no puede ser beneficiaria el local comercial; pues conforme se verificó del material probatorio recaudado, el contrato de arrendamiento suscrito por las partes fue terminado mediante sentencia de fecha 2 de octubre de 2009 proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cartagena, ordenándose a la parte actora a restituir voluntariamente el inmueble objeto arrendamiento, por el incumplimiento de lo descrito en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por no cumplir con la consignación de los cánones de arrendamiento.

Lo anterior, cobra sustento, cuando en el interrogatorio realizado a la demandante, ésta afirma que al momento de iniciarse el proceso abreviado de restitución de inmueble en el Juzgado Décimo Civil Municipal de Cartagena, poseía una mora en el pago del contrato superior a 90 días; circunstancia ésta que impediría el reconocimiento de la indemnización solicitada en el libelo.

De otro lado, observa la Sala que en el presente asunto, no fue allegado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, de manera que se pueda verificar que entre ellas

hubiese existido cláusula contractual que reconociera la referida prima; y ante la ausencia de estipulación en ese sentido, mal haría el fallador en reconocer dicha indemnización.

En todo caso, habiéndose configurado un incumplimiento por parte del arrendatario, resulta imposible el reconocimiento de la pretensión de indemnización indicada en el libelo, por cuanto la ley fue clara en establecer que el derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, surgía siempre que no se configuraran algunas situaciones, como en efecto ocurrió en este caso. Entonces, habiéndose ajustado a los parámetros fácticos y jurídicos, deberá confirmarse el fallo de primera instancia.

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Bolívar, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la Ley;

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 1º de abril de 2014, proferida por el Juzgado Tercero Administrativo del Circuito de Cartagena, mediante la cual se declara probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva de la U.A.E. Aeronáutica Civil, y se niegan las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, remitir el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El proyecto de esta providencia fue estudiado y aprobado en sesión de la fecha

LOS MAGISTRADOS


MARCELA LÓPEZ ÁLVAREZ


ARTURO MATSON CARBALLO


LIGIA RAMIREZ CASTAÑO